

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk), CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V, Tlf.: 4088 1998  
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

1

**Jepp Bruus**  
Skatteminister  
min@skm.dk

**Skatteudvalget**  
E-mail: Jette.Marlene.Hansen@ft.dk

Bilag: 240707 Ny grundskat Jeppe Bruus



cand. merc., ejendomsmægler og valuar  
**Lars Wismann**, projektchef og direktør  
**07. juli 2024**

## Skatteministers Jeppe Bruus svar på spørgsmål nr. 513 af 15. maj 2024 (alm. Del) dateret d. 12-06-2024 sendt til Skatteudvalget.

Kære Jeppe Bruus

I min skrivelse fremsendt d. 14. juni 2024 var der 3 aktindsigtsbegæring, der jf. Offentlighedsloven skulle have været besvaret senest 10 dage fra begæringen, hvilket ikke er sket. Vil du sørge for, at jeg modtager mine aktindsigter? Jeg skrev som vist nedenfor:

### **Jeg begærer aktindsigt i og oplysning om hvornår de 3 nedenfor udvalg, arbejdsgruppe og følgegruppe, har været sammensat og eller er i funktion?**

Dernæst navnene på medlemmerne og en meddelelse om deres formelle kompetencer, uddannelser, erhvervs erfaringer m.m. til at de med rette kan hævde at være eksperter i ejendomsvurderinger, der som her skal bruges til at sikre ens og retfærdige grundskatter?

***(det såkaldte Engberg-udvalg) i 2014***

***nedsætte en arbejdsgruppe med eksterne eksperter***

***der nedsat en følgegruppe bestående af diverse interessenter***

Jeg har også haft bedre tid til at analysere rigtigheden i følgende budskab i dit ministersvar dateret 12-06-2024:

Det er skatteøkonomisk velbegrunder, at grundværdien under beboelsejendomme skal være den samme, uanset om der er tale om grunde til fx lejelejlighedsbeboelse eller ejerlejlighedsbeboelse. For slutbrugeren af en bolig, dvs. de personer, der bor i boligen, er der ikke forskel på værdien af beboelsesretten, uanset om der er tale om en lejebolig eller en ejerbolig.

**Ministersvaret er forkert**, se ejendommen Classensgade 48, der både har lejeboliger i A/B Classensgade 48, EL 1, og ejerlejligheder i EL2 og EL3. **Vil du rette dit ministersvar til korrekt svar, der er modsat af det, som du har skrevet?**

boligdelen, som pr. kvadratmeter boligareal er omtrent de samme. Dette sikrer, at to lejligheder med samme boligkvadratmeter i to naboejendomme betaler nogenlunde det samme i grundskyld. Men hvis bebyggelsesprocenterne af to nabogrunde er meget forskellige – fx fordi der på den ene ligger en etageejendom i 8 etager og der kun er 4 etager i den anden – vil grundværdien pr. kvadratmeter *grund* kunne være forskellig.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling**  
**Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk), CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V, Tlf.: 4088 1998  
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

2

Var dit udsagn korrekt burde ejendomsvurderingen pr. boligkvadratmeter og dermed boligskatten målt pr. boligkvadratmeter beregnet som grundskyldspromillen og den foreløbige offentlige grundvurdering føre til samme kvadratmeterskat for samtlige boligejendomme i samme bydelskvarter og i samme gade, hvor alle beboere af gode grunde er naboer til hinanden.

Men mine analyser tyder på, at den foreløbige off. grundvurdering for A/B foreningernes ejendomme er gjort ud fra den skat, som Vurderingsstyrelsen mener, at andelshaverne skal betale, når skatten er endelig indført frem til år 2043 og dermed i virkeligheden intet har at gøre med grundens værdi, som det er beskrevet i Vurderingsloven.

**Der er tale om rene fiktionsværdier, der ikke kan underbygges med referencehand-  
ler.**

Jeg vil gerne redegøre for et par klare eksempler herpå:

Classensgade 48. Ejendommen består af 10 andelsboliger på tilsammen 1.397 m<sup>2</sup> benævnt EL 1 og 2 ejerlejligheder på tilsammen 250 m<sup>2</sup> benævnt EL2 og EL3. **De 12 boliger skulle efter dit ministersvar dateret d. 12-06-2024 have haft nogenlunde samme endelige grundskyld** og samme offentlige grundvurdering pr. boligkvadratmeter, og dermed samme boligskat, hvilket de ikke har.

Andelsboligerne i Classensgade 48 har en offentlig grundvurdering pr. boligkvadratmeter på kr. 27.474/m<sup>2</sup> og ejerlejlighederne ca. 22% højere med kr. 33.519 og kr. 33.515/m<sup>2</sup>. Boligskatten når den der endeligt indfaset bliver så kr. 140/m<sup>2</sup> for andelsboligerne og kr. 171/m<sup>2</sup> for ejerlejlighederne, og det er jo ikke som du skriver den samme skatteøkonomiske skatteværdi for de to typer boliger, der ligger på den samme matrikel. Dit ministersvar er således forkert.

Men i naboejendommen til Classensgade 48, nemlig Nordborggade 12, der bliver slutskatten kr. 128/m<sup>2</sup> boligareal. I genboejendommen Classensgade 43-45 kr. 126/m<sup>2</sup> boligareal. Det gør boligskatten i Classensgade 48 5. sal ca. 36% dyrere end i Classensgade 43-45 eller i Nordborggade 12.

**Var dit ministersvar dateret d. 12-06-2024 korrekt**, kan vi vel være enige om, at alle boliger i Classensgade nabo ved nabo, efter dit svar burde have nogenlunde samme boligskat, læs grundskyld pr. boligkvadratmeter, hvilket de ikke har.

Vurderingsreformen, der har været gennemarbejdet af landets højeste faglige sagkyndighed Vurderingsstyrelsen med betydelig grundighed siden 2013 og som stadig kun er foreløbig, **har skabt det store boliglotteri med vindere og tabere.**

Hertil, at med den fuldkomne lukkethed om vurderingsgrundslaget for de foreløbige offentlige grundvurderinger giver en ringe retslig beskyttelse.

Dertil kan A/B foreninger ikke se, hvor stor en del af den foreløbige off. grundvurdering, der vedrører erhvervsarealerne og hvor stor en del, der vedrører boligarealerne. Derfor vil grundskylden blive fordelt til betaling ligeligt ud fra den samlede grundskyld og det samlede kvadratmetertal erhvervsarealer og boligarealer.

Men jeg har flere gode eksempler f.eks. Nordre Frihavsgade 74, en lille ejendom med et matrikulært grundstykke på 163 m<sup>2</sup>. Den off. grundvurdering var i 2020 kr. 5.100/m<sup>2</sup> som alle naboerne og er nu 25-doblet til kr. 129.963/m<sup>2</sup> grund eller samlet kr. 21,184 mio. Det vil være Vurderingsstyrelsen umuligt at finde referencehandler til denne fantasipris. Ejendommen ligger i husrækken på Indre Østerbro og er en vinder i boligsattelotteriet med kr 108/m<sup>2</sup> boligareal i grundskyld når skatterne er endeligt indført.

Men naboejendommen hedder Nordre Frihavsgade 70, Strandboulevarden 55 m.fl. (Finsens Institut), hvor den foreløbige off. grundvurdering er kr. 28.756/m<sup>2</sup> grund eller ca. 22% af

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling  
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk), CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V, Tlf.: 4088 1998  
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

3

grundvurderingen på Nordre Frihavsgade 74. Boligskatten på Nordre Frihavsgade 70, Strandboulevarden 55 bliver kr. 70/m<sup>2</sup>.

Med den viden og indsigt jeg har i disse forhold, opnået i min virksomhed Wismann Property Consult A/S undrer det mig, at Skatteministeren og Skatteministeriet gang på gang afslår at indgå i en dialog med mig og min ekspertviden.

Jeg havde foretræde for Folketingets Skatteudvalg d. 16-05-2016, hvor jeg foreslog en simpel beskatningsmodel, der ikke tog udgangspunkt i en fiktiv grundvurdering, men derimod en kvadratmeterbeskatning af boligernes kontantværdier i et givent område. Denne model kunne have været indført straks i 2016 uden nævneværdige omkostninger.

I stedet valgt embedsmændene den efter alle eksperter håbløse model med en **boligbeskatning ud fra nogle fiktive grundvurderinger**. Udover et bredt Folketingsflertal, SMV regeringen, kender jeg ingen, der hævder, at nu er der endelig meddelt korrekte offentlige vurderinger og for A/B foreningerne foreløbige offentlige grundvurderinger.

**Dit ministersvar dateret d. 12-06-2024 er forkert. Vil du rette dit ministersvar så det bliver korrekt?**

Errare humanum est. Det er som bekendt menneskelig at fejle. Jeg begår selv mange fejl. Når jeg begår fejl, så erkender jeg mine fejl, jeg retter mine fejl og jeg siger undskyld til dem, som mine fejl går ud over.

Det var vel næppe meningen med Vurderingsskatte-reformen arbejdet på siden 2013, at boligskatterne for andelsboligforeningerne i Gentofte i gennemsnit skulle stige til 575% af 2023 skatten og i København til 251% af 2023 skatten og på Frederiksberg til kun sølle 137% af 2023 skatten.

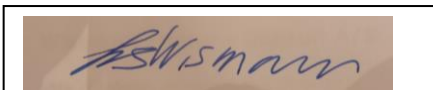
Forskellen i stigningerne skyldes disse kommuners andel af parcelhuse/rækkehuse i forhold til etageboliger, der typiske er A/B foreninger, private boligudlejningsejendomme og Almennyttige boligforeninger. Skatteprovenuet i 2024 matcher stort set provenuet for 2023, men især A/B foreningerne brandbeskattes i de kommende år især i Gentofte og i København.

Der genfremstættes anmodning om foretræde for Skatteministeren.

Denne mail kan videresendes til alle relevante og involverede.

Med venlig hilsen – jeg er blot en engageret borger med stor indsigt.

Wismann Property Consult A/S, underskrift er indscannet af Lars Wismann



**Lars Wismann, projektchef & direktør,**  
cand.merc., ejendomsmægler & valuar

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling**  
**Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**