

# Wismann Property Consult A/S






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

1

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

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

Bilag:

 240613-Jeppe Brus svar SAU alm. del - sv...	07-07-2024 05:27	Microsoft Word-d...	76 KB
 240614-SK-fornyret anmodning om foretr...	14-06-2024 13:14	Adobe Acrobat-d...	308 KB
 240814-Arbejdsgruppe kommissorium	14-08-2024 14:00	Adobe Acrobat-d...	372 KB
 240814-Engberg rapporten 2014 248 sider	14-08-2024 13:55	Adobe Acrobat-d...	1.616 KB
 240814-JP svar d. 240814	20-08-2024 14:11	Adobe Acrobat-d...	226 KB



cand. merc., ejendomsmægler og valuar  
**Lars Wismann**, projektchef og direktør  
**20. august 2024**

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

**Ministeren har sendt et svar d. 14-08-2024 på mit opfølgende brev dateret d. 14-06-2024, der afslører, at SKM Jepe Brus næppe hverken har læst mit brev, dateret den 14-06-2024 eller sine egne svar dateret d. 14-08-2024, skrevet af fuldmægtig Nina Rostgaard Andersen, som vi telefonisk har kontaktet forgæves.**

Der genfremstettes anmodning om foretræde for Skatteministeren.

Denne gang forventer jeg et svar på min anmodning om foretræde, hvilket SKM Jepe Bruus ikke har givet d. 14-08-2024.

Jeg hører gerne, skatteminister Jepe Bruus svar på, hvorfor SKM ikke forlanger fuld åbenhed i Vurderingsstyrelsens vurderingsgrundlag som A/B valuarerne jf. Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, fremlægger deres vurderingsgrundlag.

Tilsvarende her, SKM Jepe Bruus undlader fuldkommen at svare!

Såfremt, at SKM Jepe Bruus ikke forstår, hvad det er jeg spørger om, og det er grunden til de manglende svar, så er SKM Jepe Bruus velkommen til at kontakte mig.

Men SKM Jepe Bruus er ikke velkommen til at undlade at forholde sig til mine to enkle anmodninger.

Det burde da være temmelig enkelt for SKM Jepe Bruus at meddele, at Jepe Bruus foretrækker ingen åbenhed om vurderingsgrundlaget og så alene lade Vurderingsstyrelsen fremsende de foreløbige off. grundvurderinger pr. 01-01-2023 uden, at borgerne har den mindste mulighed for at efterprøve vurderingsgrundlaget, der førte til vurderingsresultatet.

Men i sin svarskrivelse d. 14-08-2024 henviser SKM Jepe Bruus til arbejdsgruppens kommissorium <https://skm.dk/aktuelt/pressenyheder/> der meddeler følgende:

pressemeldelser/ny-arbejdsgruppe-skal-granske-erhvervsvurderinger

Det

- Erhvervsvurderingerne skal være enkle og gennemskuelige, jf. *Aftale om Kompensation til bolig-ejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen* fra maj 2020.

SKM Jepe Bruus bedes derfor forklare mig og FT Skatteudvalget, hvordan de foreløbige off. grundvurderinger **kan hævdes at være enkle og gennemskuelige**, når det eneste borgerne

**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

efter SKM Jeppe Bruus opfattelse skal meddeles, det er de foreløbige offentlige grundvurderinger, der i øvrigt for ca. 180.000 ejendomme er meddelt med to vidt forskellige værdier i december 2023 og i marts 2024?

De af Vurderingsstyrelsens foreløbige off. grundvurderinger udmeldt hhv. i december 2023 og i marts 2024 byggede på det samme vurderingsgrundlag og meddelte vidt forskellige foreløbige offentlige grundvurderinger.

I sine svar dateret d. 12-06-2024 meddelte SKM Jeppe Bruus følgende:

- 
- 2) Kvadratmeterprisen beregnes som den ville være, hvis der var ejerboliger på grunden. Dette gøres pba. af referenceejendomme i området, hvor beregningsmodellen til ejerlejligheder benyttes.

Men skulle SKM Jeppe Bruus svar til **FT Skatteudvalget være korrekt**, så skulle det beskatningsmæssige grundlag, den off. grundvurdering for en boligkvadratmeter med samme beliggenhed f.eks. Classensgade 48 være den samme for de 10 andelsboliger, der ligger i Classensgade 48 stuen-fjerde sal, som for de 2 ejerlejligheder, der ligger på femtesalen i den sammen bygning/ejendom.

Jeg kan betro FT Skatteudvalget, og SKM Jeppe Bruus, at **ministeren har ikke svaret forkert**.

I Classensgade 48 vil andelsboligerne når den foreløbige endelig grundskat er implementeret om kun 16 år, betale en grundskat, der er 419% af 2023 skatten eller kr. 140/m<sup>2</sup> boligareal.

Ejerboligerne ovenpå femtesalen betaler kr. 171/m<sup>2</sup> eller 22% mere end grundskatten på andelsboligerne på den samme matrikel 731 Østervold Kvarter København.

Den høje skat gælder dog kun for ejere, der har købt efter 31-12-2023, hvorimod de nuværende ejere kan blive boende med samme fastlåste grundskat i de næste f.eks. 60 år til de engang flytter.

For ejerboligejerne i Classensgade 48 sker der ingen trinvis skattestigning, der alene praktiseres overfor andelsboligernes beboere.

Men SKM **Jeppe Bruus forsætter med forkerte og vildledende svar** til FT Skatteudvalget dateret d. 12-06-2024.

Dette sikrer, at to lejligheder med samme boligkvadratmeter i to naboejendomme betaler nogenlunde det samme i grundskyld.

**Skulle SKM Jeppe Bruus svar være korrekt**, så skulle alle naboejendomme på hele Indre Østerbro, havde samme beskatning pr. boligkvadratmeter uanset om de er andelsboliglejligheder eller ejerlejligheder.

På Indre Østerbro er gennemsnittet for grundskyld pr. Boligkvadratmeter ca. kr. 130/m<sup>2</sup> bolig men minimum er kr. 70/m<sup>2</sup> bolig og maksimum er kr. 171/m<sup>2</sup> bolig.

Hvad der så efterfølgende er sket, er sandsynligvis, at de foreløbige offentlige grundvurderinger af Vurderingsstyrelsen **er beregnet ud fra den grundskyld**, som Vurderingsstyrelsen mener, der bør skulle betales pr. m<sup>2</sup> bolig i den enkelte ejendom.

Vilkårligheden er fuldkommen og gennemskuelighed er overhovedet ikke til stede. Hertil, at der ikke er en klagemulighed så længe, at beskatningsgrundlaget beregnes for de foreløbige offentlige grundvurderinger, der rettelig burde betegnes det foreløbige offentlige beskatningsgrundlag.

Der er arbejdet siden 2013 på ambitionen om et nyt gennemskueligt og retfærdigt beskatningsgrundlag.

**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

Det er jo så det rene narrespil at betegne de foreløbige grundvurderinger pr. 01-01-2023 for offentlige grundvurderinger!

Rettelig burde Vurderingsstyrelsens foreløbige off. grundvurderinger kaldes for **det offentlige beskatningsgrundlag til beregning af grundskylden pr. boligkvadratmeter**.

Jeg vil derfor spørge SKM Jeppe Bruus om han, når de endelige offentlige grundvurderinger meddeles om forventet 1-5 år vil sørge for, at disse meddeles som grundskyldsbeskatningsværdien, fremfor den offentlige grundvurdering, som jo er den værdi som borgerne tror, at Vurderingsstyrelsens mening om den markedsmæssige værdi på grunden om grunden var ubebygget og kunne bebygges med ejerboliger?

Sidst skal jeg bemærke, at ingen af de såkaldte eksperter i Arbejdsgruppen havde den formelle ejendomsvurderingskompetence, der her i landet er uddannelsen til valuar eller diplomvaluar.

Arbejdsgruppen sagkyndighed når det kommer til korrekte ejendomsvurderinger, var arbejdsgruppens medlemmers formelle kompetence **alene et kendskab til vurdering af ejendomme og grunde**.

**Hvem som helst kan ikke hævde at have et kendskab til vurdering af ejendomme og grunde. Besiddelse af en faglig kompetence forudsætter formelle færdigheder.**

Men da de foreløbige off. grundvurderinger til erhvervsejendomme pr. 01-01-2023 ikke bygger på referencehandler med tilsvarende ejendomme og for boliger i naboejendomme eller endda i samme ejendom kan føre til vidt forskellige grundskyld pr. boligkvadratmeter, uden mulighed for at få udleveret vurderingsgrundlaget eller mulighed for at klage, så forekommer det mig, **at min anmodning om foretræde for ministeren er velbegrunderet. Mit foretræde handler ganske enkelt om borgerens manglende retslige beskyttelse.**

## *Arbejdsgruppens organisering*

Arbejdsgruppen nedsættes med en ekstern formand og sagkyndige eksterne medlemmer samt deltagere fra Skatteministeriet og Vurderingsstyrelsen. De eksterne medlemmer udpeges på baggrund af skatteøkonomisk sagkundskab og kendskab til vurdering af ejendomme og grunde.

Alene igennem fuld offentlighed i vurderingsgrundlaget sikres borgerne en retslig beskyttelse.

Det er meningsløst, at SKM Jeppe Bruus i sit svar redegør for et vurderingsgrundlag, med indlagte elastikker i metermål, og en komplet **hemmeligholdelse** af vurderingsgrundlaget.

Bekendtgørelsen om ejendomsvurderinger skal sikre korrekte værdier af vurderingsobjekterne til den kontante handels værdi og **mener man, at de foreløbige offentlige grundvurderinger alene er beregnede ud fra en given beskatning pr. boligkvadratmeter, så indrøm, at det er sådan, at det er.**

Så bliver det jo meget nemt at meddele, at efter op til 19 år løbende grundskylds-skattestigninger, så skal boligskatten på Indre Østerbro for alle boliger uanset om det er almennyttige boliger, lejeboliger, andelsboliger eller ejerlejlighedsboliger f.eks. være kr. 140/m<sup>2</sup>. Så kan man beslutte at ude på Ydre Østerbro, der skal skatten være kr. 120/m<sup>2</sup> og i 2720 Vanløse f.eks. kr. 90/m<sup>2</sup>.

Men så er SKM Jeppe Bruus jo næsten tilbage til min præsentation for FT Skatteudvalget d. 16-05-2016. Jeg meddelte fuldkommen som Peter Engberg Jensen udvalget og alle andre eksperter, at en fremtidig boligbeskatning ud fra en offentlig grundvurdering vil være gale mands værk.

**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

4

Nu er det SKM Jeppe Bruus værk, stædigt og ørkesløst at holde fast i en forfejlet vurderings- og beskatningsreform, med den fuldkomne vilkårlighed og uigennemskuelighed, der er blevet arbejdet på siden 2013 og brugt mange kr. mia. på.

Det er menneskeligt at fejle.

SKM Jeppe Bruus er en person, der er givet stor magt.

Det nemmeste og det bedste vil være at skrotte det udførte arbejde og så fremover, som jeg foreslog det i 2016, udskrive boligskatter ud fra de priser som tilsvarende ejerboliger beskattes til i det givne postdistrikt. Disse ejendomsværdier kender vi med stor sikkerhed hvert kvartal ud fra <https://finansdanmark.dk/tal-og-data/boligstatistik/boligmarkedsstatistikken/>.

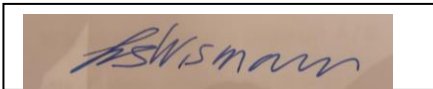
Der kan så ske mindre reguleringer i forhold til en særlig kostbar beliggenhed f.eks. med udsigt over Furesøen, Skovbakken, 3520 Farum, lige numre, fremfor de ulige numre, der blot er en beliggende i Furesø Haveby uden udsigt over Furesøen.

Stiger de handlede priser i et kvartal, så reguleres boligskatten året efter tilsvarende og modsat. Mit forslag var og er enkelt og gennemskueligt.

Hovedparten af de omkring 1.150 ansatte i Vurderingsstyrelsen bliver så overflødige og kan overføres til mere samfunds værdiskabende opgaver. Putin går jo ikke hjem kl. 16:00 citat statsminister Mette Frederiksen. SVM regeringen mener jo, at vi mangler produktiv, værdiskabende arbejdskraft.

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!**