

# 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:

 240614-Bekendtgørelse af ejendomsvurd... 14-06-2024 08:57 Adobe Acrobat-d... 290 KB
 240614-Ny Grundskat Jeppe Bruus 14-06-2024 13:02 OpenDocument-re... 182 KB
 240614-SK-fornytt anmodning om foretr... 14-06-2024 12:55 Microsoft Word 97... 6.729 KB



cand. merc., ejendomsmægler og valuar  
**Lars Wismann**, projektchef og direktør  
**14. juni 2024**

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

Der genfremstettes anmodning om foretræde for Skatteministeren.

Jeg hører gerne, skatteminister Jeppe 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.

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. Det virker som om at vurderingsstyrelsen fremfor at vurdere til den kontante handelsværdi, i stedet har haft fokus på en ensartet beskatning af lejlighederne i to naboejendomme.

## Appel til Folketing og Regering!

- Lovgiv og forlang åbenhed i A/B ejendommenes vurderingsgrundlag!



Jeppe Bruus, JB,  
Skatteminister  
Resort for Vurderings-  
styrelsen. Der udmeldtes d.



Morten Bødskov, MB, Erhvervsminister  
Resort for Finanstilsynet (bank & real-  
kredit) og Revisornævnet. MB og Finans-  
tilsynet stiller ingen formelle kompetencekrav



Pernille Rosenkrantz-Theil, PRT,  
Boligminister  
Resort, Andelsboliglovens §5 stk.  
2 litra b., A/B valuarvurderinger.

- Lovgiv og forlang for alle vurderingssagkyndige en formel vurderingskompetence og underlæg dem en og samme vurderingsgrundlag uanset om det er Vurderingsstyrelsen, bank/realkredit, revisor eller A/B valuar, der vurderer ejendommen!

**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

SKM Jeppe Bruus bedes uddybe og forklare, hvorfor han ikke forlanger en fremlæggelse af Vurderingsstyrelsens vurderingsgrundlag og hvorfor ministeren mener at det er bedst at borgerne alene meddeles vurderingsresultatet?

SKM Jeppe Bruus skriver i sin besvarelse side 3 følgende:

***Det betyder også, at to naboandelsboligejendomme typisk vil få grundværdier for boligdelen, som pr. kvadratmeter boligareal er omtrent de samme.***

Der er behov for at vi meddeles, hvilken tolerance som SKM Jeppe Bruus opererer med, når ministeren skriver at grundværdien pr. m<sup>2</sup> bolig for naboandelsboligejendomme bliver omtrent den samme? Mener SKM minister en tolerance under +/- 10% eller mener ministeren en anden tolerance og da hvilken?

§ 17. Ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. dog §§ 28-33. Grundværdien ansættes inklusive værdien af eventuelle byggemodningsarbejder.

SKM tror naivt, at direkte sammenlignelige boligejendomme modtager samme foreløbige grundvurdering. På vores registrering af 58 ejendomme postnr. 2900,2920, Frederiksberg 1.800-2000 og 2100 ligger de beskatningsmæssige gennemsnit kvadratmetre meget ens i intervallet kr. 26.350-27.585/m<sup>2</sup> grund for hver boligkvadratmeter.

Men udsvingene fra minimum til maksimum svinger sig **fra 15.252/m<sup>2</sup> til kr. 35.166/m<sup>2</sup>**. og det er hvad **ministeren kalder for de omtrent samme værdier.**

I Gentofte sker der gns. skattestigninger til 676% af 2023 skatten, i København til 259% af 2023 skatten og på Frederiksberg til 136% af 2023 skatten.

I hovedstaden rammes nogle af skattechok andre, men få, får sat skatten ned.

Det er således dokumenteret, at det ikke forholder sig som SKM Jeppe Bruus meddeler Skatteudvalget at to lejligheder med samme boligkvadratmeter i to naboejendommen betaler nogenlunde samme grundskyld. Dette udsagn er rygende forkert. Folketinget bør meddeles de korrekte forhold, der er en stor og vilkårlig forskel i beskatningen af samme boliger i 2 naboejendomme eller 2 identiske bydelskvarterer.

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

**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***

Dernæst oplysning om, hvordan jeg eller andre kan få plads i udvalget, i arbejdsgruppen og eller i følgegruppen af interessenter, idet jeg om nogen er en interessent samt en ekspert.

Denne mail kan videresendes ti alle relevante og involverede.

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

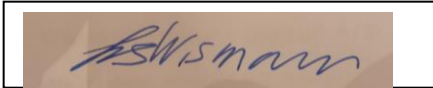
Wismann Property Consult A/S, underskrift er indscannet af Lars Wismann

**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



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

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