

Wismann Property Consult A/S

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

**Berlingske Business
Journalist Poul Densøe**

pode@berlingske.dk

Læserbreve op til 100 ord
Debatindlæg 400, 600, 1.000 ord

Brug gerne mit oplæg til en journalistisk artikel i Berlingske Tidende.

Jeg erklærer, at overholde alle opinionsredaktionens retningslinjer.



cand. merc., ejendomsmægler og valuar
Lars Wismann, projektchef og direktør

22. august 2024

Bilag:

240613-Jeppe Brus svar SAU alm. del - sv...	07-07-2024 05:27	Microsoft Word-d...	76 KB
240614-SK-forny et 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
240808-AB Hedebygade 4-6, Ballumgad...	08-08-2024 21:01	Adobe Acrobat-d...	1.304 KB
240820-SK-forny et anmodning om foretr...	21-08-2024 01:24	Adobe Acrobat-d...	206 KB
240822-AB Sundevedsgade 13 valuar 2024	22-08-2024 10:56	Adobe Acrobat-d...	1.260 KB

SKM Jeppe Bruus og det store vurderingslotteri:

Alle erhvervsejendomme herunder ca. 210.000 andelshavere i A/B foreningerne blev i december 2023 meddelt nye foreløbige offentlige grundvurderinger.

I et brev dateret d. 14-08-2024 til Lars Wismann meddelte SKM Jeppe Bruus, at de offentlige grundvurderinger er et vurderingsmæssigt beskatningsgrundlag, der intet har at gøre med hvilken kontant handelsværdi, som grunden har.

Samme Jeppe Bruus meddelte i svar d. 12-06-2024 til Folketingets Skatteudvalg, at de nye vurderinger skulle sikre, at alle boliger om de er ejerboliger eller andelsboliger vil skulle betale nogenlunde den samme skat om de er naboer. Ministerens svar er åbenlyst forkert. Var ministerens udsagn korrekt, så skulle boligskatten, beregnet som grundskyld pr. m2 bolig være den samme for alle boliger i de samme bydelsområder f.eks. Indre Østerbro eller Vesterbro. Det er de overhovedet ikke.

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

Wismann Property Consult A/S

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

De offentlige grundvurderinger ville derfor sikre, at om Vurderingsstyrelsen mener, at en boligkvadratmeter på Indre Østerbro f.eks. i Classensgade bør betale en grundskyld på f.eks. kr. 140/m² bolig, så vil den offentlige grundvurdering blive fastsat således at beskatningen, der er 80% af vurderingen * 5,1 promille når til grundskylden kr. 140/m².

Det matcher dog ikke SKM Jeppe Bruus svar d. 12-06-2024 til FT Skatteudvalget om, at grundværdien for en erhvervsejendom beregnes med udgangspunkt i, hvad grunden ville være værd, hvis der lå ejerboliger på grunden.

De meddelte offentlige grundvurderinger er kun er foreløbige. SKM Jeppe Bruus og Folketinget har besluttet, at Vurderingsgrundlaget ikke må udleveres til borgerne. SKM Jeppe Bruus har afvist at meddele eller forklare, hvorfor Jeppe Bruus blokerer for udlevering af vurderingsgrundlaget til borgerne.

Såfremt SKM Jeppe Bruus udsagn er korrekt, så er de foreløbige offentlige grundvurderinger beregnet ved at tage den ønskede boligskat i et givent område f.eks. kr. 140/m² og divideret denne med grundskyldspromillen 5,1 i København og yderligere divideret med 80% eller 0,80.

Jeppe Bruus har undladt at besvare anmodningen om at møde ejendomsmægler og valuar, direktør Lars Wismann, Wismann Property Consult a/s, der havde foretræde for Folketingets Skatteudvalg d. 15-05-2024. Skatteudvalget bad SKM Jeppe Bruus kommentere Lars Wismann plancher, hvilket ministeren så gjorde på en meget kancelliagtig måde d. 12-06-2024 (kancelliagtig betyder, at der svares generelt og mangelfuldt).

SKM Jeppe Bruus svarede ikke på de mange absurditeter i de udmeldte foreløbige offentlige grundvurderinger og videregav åbenlyse forkerte forklaringer til Skatteudvalget, f.eks. **at grundværdien under beboelsesejendomme skal være den samme, uanset om der er tale om grunde til fx lejelejlighedsbeboelse eller ejerlejlighedsbeboelse.**

I Classensgade 48 ligger der således 10 andelsboliger stuen til fjerde sal og på 5. sal ligger der 2 ejerlejligheder. Andelsboligernes skat vil over de næste 16 år få hævet deres grundskyld til 419% af 2023 skatten eller kr. 140/m². Ejerlejlighederne kan fastholde deres 2023 sålænge de nuværende ejere bliver boende, men vil ved ejerskifte få den nye grundskat ud fra 2023 vurderingen, der er kr. 171/m² boligareal.

SKM Jeppe Bruus fastholder, **at kr. 140/m² og kr. 171/m² eller 22% mere er stort set samme skat** for de to boliger med samme adresse i Classensgade 48. Den foreløbige offentlige grundvurdering for andelsboligerne er meddelt til kr. 144.291/m² grund for andelsboligerne og kr. 176.025 for ejerlejlighederne og **de er åbenlyst ikke den samme.**

Men på samme Indre Østerbro i Nordre Frihavnsvej 70 er ejeren meddelt en offentlig grundværdi på kr. 28.756/m² grund for hos naboen i nr. 74 at være kr. 129.963/m² grund. Begge ifølge SKM Jeppe Bruus, den værdi grundene har om de blev optimalt udnyttet til opførelse af nye ejerlejligheder.

Nordre Frihavnsvej er en grund på 163 m² offentligt vurderet til kr. 21.184.000, en værdi der efter min faglige indsigt som cand.merc., ejendomsmægler og valuar er en fuldkommen vanvittig værdi.

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

Wismann Property Consult A/S

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

Men i sin svarskrivelse d. 14-08-2024 til Lars Wismann henviste SKM Jeppe Bruus til arbejdsgruppens kommissorium <https://skm.dk/aktuelt/pressenyheder/>, der meddeler følgende:

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

Da grundejerne alene meddeles vurderingsresultatet kan SKM Jeppe Bruus hævde, at de foreløbige offentlige grundvurderinger er enkle da alene vurderingsresultatet meddeles, men uden at fremlægge vurderingsgrundlaget, er erhvervsvurderingerne overhovedet ikke gennemskuelige. Uden vurderingsgrundlaget er grundejeren de facto afskåret fra at kunne efterprøve sit vurderingsgrundlag eller at kunne klage over det.

Vi har derfor atter skrevet til SKM Jeppe Bruus og bedt ham forklare, hvorfor det ifølge SKM Jeppe Bruus er bedst, at borgerne ikke kan få fremlagt vurderingsgrundlaget på de nye offentlige grundvurderinger.

I Vurderingsstyrelsen er der efterhånden blevet ansat 1.150 medarbejdere, der siden 2013 har arbejdet på at sikre ens og retvisende offentlige ejendomsvurderinger således, at borgerne sikres gennemskuelige og enkle grundlag for de ejendomsskatter borgerne skal betale. Arbejdet er ikke færdigt!

Alle eksperter herunder Peter Engberg Jensen udvalget nedsat i 2013 advarede imod at beskatte ud fra fiktive offentlige grundvurderinger, der ikke kan underbygges i referencehandler. Men indtil videre fastholder SKM Jeppe Bruus og Folketinget, at beskatningen skal ske på baggrund af fiktive offentlige grundvurderinger, der ikke bygger på referencehandler.

SKM Jeppe Bruus har d. 14-08.2024 meddelt, at nogle ejere ville opleve, at den foreløbige vurdering ikke ville svare til den almindelige vurdering. De meddelte foreløbige offentlige grundvurderinger er alene et beskatningsgrundlag og ikke et udtryk for, hvad Vurderingsstyrelsen mener er grundens kontante handelsværdi. SKM Jeppe Bruus har afvist at forklare hvor meget at de foreløbige offentlige grundvurderinger afviger fra den værdi der ville være meddelt om vurderingerne havde været almindelige vurderinger til den kontante handelsværdi.

Vi har derfor d. 20-08-2024 opfordret SKM Jeppe Bruus til at meddele borgerne at deres offentlige grundvurderinger fremover bør benævnes den offentlige beskatningsværdi således at borgerne har forstået at der er tale om fiktive værdier beregnet ud fra den skat pr. m² bolig som SKM Jeppe Bruus ønsker sig i en given bydel.

Men skal alle naboledighederne på Indre Østerbro betale stort set den samme boligskat f.eks. kr. 140/m², så er de offentlige grundvurderinger helt overflødige.

Det var præcis, hvad vi foreslog Folketingets Skatteudvalg, da vi d. 16-05-2016 havde foretræde i samme emne. Vi foreslog en enkel beskatningsmodel, der tog udgangspunkt i <https://finansdanmark.dk/tal-og-data/boligstatistik/boligmarkedsstatistikken/> der p.t. har en kvadratmeterpris på kr. 54.785/m² ejerledighedsbolig realiseret handelspris på postnummer 2100 København Ø. Indre Østerbro kunne så f.eks. reguleres til +10% og Emdrup til minus 15%. Beskatningen på Indre Østerbro

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

Wismann Property Consult A/S

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

kunne så være 0,23% af et beskatningsgrundlag på kr. $54.785 * 1,10 =$ kr. 60.263/m² svarende til kr. 140/m² bolig.

Hermed vil hovedparten af de 1.150 ansatte i Vurderingsstyrelsen kunne blive overført til mere nyttige samfundsøkonomiske arbejdsopgaver og gennemskuelligheden i beskatningsgrundlaget vil blive fuldkomment. Når de realiserede handelspriser ændrer sig opad eller nedad, vil boligskatte reguleres tilsvarende i det efterfølgende år.

Men mit forslag er alt for enkelt til, at det politisk har en chance.

De største tabere i Folketingets vurderingsreform er enkelte andelsboligforeninger ude i Gentofte, der er meddelt nye offentlige grundvurderinger, der over de næste 18 år får deres **boligskatter til at stige til 1.329%** af, hvad der blev betalt i 2023.

Vi har også klienter, der som A/B Sundevedsgade 13 er meddelt uforklarlige lave offentlige grundvurderinger kr. 28.512/m² grund, der får boligskatte i 2024 til at reduceres til **kr. 94/m² boligareal** i 2024 eller **kun 75% af den grundskat, der blev betalt i 2023.**

I samme område Indre Vesterbro ligger A/B Hedebygade 4-6, Ballumsgade 2-4, som får hævet boligskatte til **kr. 134/m² boligareal** med en offentlig grundvurdering på kr. 115.585/m² grund. Blot et af mange eksempler på de vilkårlige og tilfældige boligskatter.

Det er ikke som SKM Jeppe Bruus svarede Folketingets Erhvervsudvalg, at to naboboliger kommer til at betale stort set samme boligskat pr. m², når boligskatterne i løbet af de næste 20 år er fuldt indfasede.

Vurderingsreformen er derfor en ommer! I virkeligheden handler det om borgernes retslige beskyttelse, regelrette ejendomsbeskatninger og gennemskuellighed i beskatningsgrundlaget.

Folketinget må tage fat, indrømme og erkende, at en beskatning der bygger på fiktive offentlige grundvurderinger, det er en ommer. Jo før jo bedre.

Med venlig hilsen

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

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