

Wismann Property Consult A/S

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






Rasmus Stoklund

Skatteminister
min@skm.dk

Skatteudvalget

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

Bilag:

 240613-Jeppe Brus svar SAU alm. del - sv...	20-08-2024 23:20	Microsoft Word-d...	76 KB
 240814-JP svar d. 240814	20-08-2024 14:11	Adobe Acrobat-d...	226 KB
 240820-SK-fornyret anmodning om foretr...	21-08-2024 01:24	Adobe Acrobat-d...	206 KB
 240830-faktaark-kompensationsordning-...	04-09-2024 05:10	Adobe Acrobat-d...	73 KB
 240830-Regeringen kompenserer komm...	04-09-2024 05:11	Adobe Acrobat-d...	713 KB



cand. merc., ejendomsmægler og valuar
Lars Wismann, projektchef og direktør
04. september 2024

Kære skatteminister Rasmus Stoklund

Der genfremstettes anmodning om foretræde for Skatteministeren.

Skatteminister Rasmus Stoklund tiltrådte som Skatteminister d. 28-08-2024.

Jeg skal anmode Skatteministeren om at besvare mig og FT Skatteudvalget på de af sin forgænger Jeppe Bruus manglende besvarelser.

Det burde da være temmelig enkelt for SKM Rasmus Stoklund at meddele, om Rasmus Stoklund foretrækker åbenhed om vurderingsgrundlaget meddelt af Vurderingsstyrelsen eller om Rasmus Stoklund foretrækker at alene lade Vurderingsstyrelsen fremsender de foreløbige off. grundvurderinger pr. 01-01-2023 uden, at borgerne/erhvervsjendomme herunder A/B foreninger har den mindste mulighed for at efterprøve vurderingsgrundlaget, der førte til vurderingsresultatet.

Vores analyser i kombination med SKM Jeppe Bruus svar har afsløret, at de foreløbige offentlige grundvurderinger pr. 01-01-2023 **sandsynligvis ikke bygger på en retvisende værdi af grunden**, som tidligere i og i lovtæksten meddelt:

- 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.

Derimod er den foreløbige offentlige grundvurdering for boligudlejningsejendomme i Hovedstaden sket ved en **omvendt beregning** ud fra den grundskat, som Vurderingsstyrelsen har anlagt som målet i et særligt område f.eks. kr. 140/m² boligareal i brokvartererne f.eks. Indre Østerbro, kr. 120/m² på Ydre Østerbro og kr. 90/m² i 2720 Vanløse.

De offentlige grundvurderinger er så beregnet på basis af grundskylden, når den er fuldt indfaset om op til 18 år divideret med 5,1 promille.

I sit svar d. 12-06-2024 meddeler SKM Jeppe Bruus således, at to fuldkommen identiske grundstykker, to nabogrunde, med samme byggemulighed såfremt et grundene var ubebyggede for den ene grund med en ejendom med f.eks. 1.000 m² ejerboliger vil have den dobbelte offentlige grundkvadratmeterpris som naboejendommen om denne har 2.000 kvadratmeter boliger liggende ovenpå grunden. På denne måde kommer to naboliger på den ene grund og på anden grund til at nå nær den samme skat f.eks. kr. 140/m² boligareal, når

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

skatterne om op til 18 år er fuldt indfasede. **Skatten skal ifølge SKM Jeppe Bruus d. 12-06-2024 være den samme uanset ejerform lejebolig, andelsbolig, ejerbolig.**

Der må derfor hos Vurderingsstyrelsens ca. 1.150 ansatte foreligge nogle dokumenter, der redegør for, hvad Vurderingsstyrelsen mener, at grundskatten med en grundskyld på 5,1 promille skulle være i forskellige bydele i Hovedstaden.

Jeg har tidligere skrevet om nogle klare eksempler fra Indre Østerbro, hvor to boligformer i Classensgade 48 med de offentlige grundvurderinger får boligskatter på hhv. kr. 140/m² og kr. 171/m². **Det er åbenlyst ikke den samme skat?**

De foreløbige offentlige grundvurderinger bygges ikke på som Folketinget og den almindelige befolkning tror, at der er tale om grundens værdi ud fra referenceejendomme tinglyst handlet i området.

Derfor er der heller ikke tale om en offentlig grundvurdering, **men tale om et offentligt beskatningsgrundlag** reguleret således, at grundskatten på Indre Østerbro bliver ca. kr. 140/m² boligareal. Det er blot ikke tilfældet jf. mine fremsendte eksempler.

De foreløbige offentlige grundvurderinger er derfor ren fiktion. Netop derfor er der behov for at sikre borgerne **en retslig beskyttelse**, fremfor en vilkårlig beskatning, at SKM Rasmus Stoklund forlanger, at Vurderingsstyrelsen fremlægger sit vurderingsgrundlag herunder sine referencehandler på hver eneste foreløbige offentlige grundvurdering, meddelt i december 2023 og siden reguleret i marts 2024 skønt vurderingsgrundlaget var det samme.

Hvad angår regeringens kompensation på kr. 0,7 mia. i tilskud i 2025 og finansieringstilskud på kr. 1,8 mia. i 2024, grundet en fejlregning i Skatteministeriet eller i Vurderingsstyrelsen, der undrer det mig, at der er fastsat så lave grundskyldspromiller i landets rigeste kommuner København og Frederiksberg, at det er dem, der modtager de største kompensationer hhv. kr. 100 mio. og kr. 34,9 mio.

På Frederiksberg reduceres grundskyldpromillen til 1/8 af 2023 promillen, der var 24,8 i 2023 til 3,1 promille i 2024. I København er tallene fra 34 til 5,1. Men **i Brønderslev** gives slet ingen kompensation, skønt grundskyldspromillen kun **reduceres til 17,1 fra 31,2.**

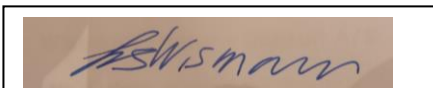
Jeg hører derfor gerne SKM Rasmus Stoklund meddele mig, hvem der har besluttet grundskyldspromillerne for 2024 og hvorfor man ikke bare hæver 2024 promillen en lille smule i København og på Frederiksberg og så kunne spare kompensationen kr. 136 mio.

Det var jo hensigten med ejendomsskatteformen udarbejdet med 11 års grundighed siden 2013, at der skulle sikres borgerne ens og korrekte offentlige vurderinger, nu alene grundvurderinger, åbenhed i beskatningsgrundlaget og retfærdige skatter.

Jeg håber, at vi mødes snart, så jeg bedre kan forklare sammenhængene.

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!