

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. statsaut. ejd. mgl & valuar

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
Att.: Skatteminister
Karsten Lauritzen

sendt per email: skm@skm.dk

c.c.: Skatteudvalget

Bilag: A: PDF power point præsentation
B.: Mail dateret d. 24-04-2017
C.: Excell regneark 160508 ejendomsskatternes vilkårlighed



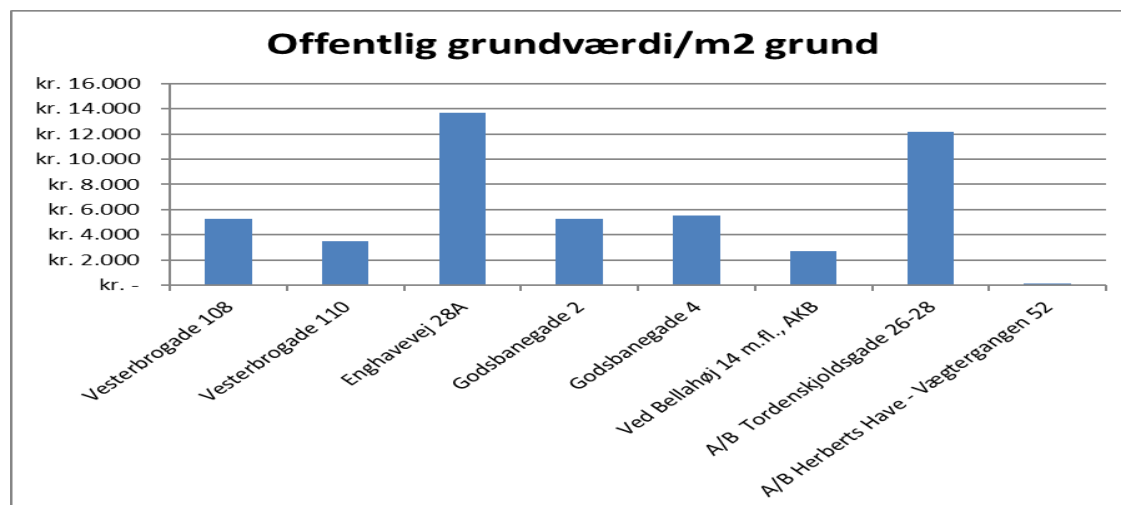
Kære Skatteminister **Karsten Lauritzen**

Vi talte sammen i P1 Ring til regeringen d. 24-04-2017 kl. 12:28. Du opfordrede mig til at sende dig en mail hvilket skete umiddelbart efter. Du forklarede P1s lyttere, at du gerne ville møde mig. Vil du bekræfte, at du har modtaget min mail samt, hvornår du ønsker at modtage mig gerne snarest (jeg er er USA i dagene 13-21. maj 2017)?

Du fremførte en række faktuelle forkerte oplysninger i radioen og det kan alene skyldes, at du har modtaget de forkerte oplysninger fra dine embedsmænd, som så også er forkert informeret.

- 1) Du fremførte således din påstand, at de offentlige grundvurderinger på Brokvartererne og i Indre By er lavere pr. kvadratmeter end de er ude på Bellahøj, fordi man i Indre By fra Gammel tid har vurderet ud fra at bebyggelsesprocenten på 50%!

Jeg viser nedenfor en graf der viser, at de off. Vurderinger på grunden, den der udløser grundskylden er vidt forskellige og ikke som du hævdede lavere i Indre By og højere i Københavns forstæder. Det forholder sig modsat. Vil du indrømme, at mine fakta dokumenterer, at dit udsagn er forkert?



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

Wismann Property Consult A/S

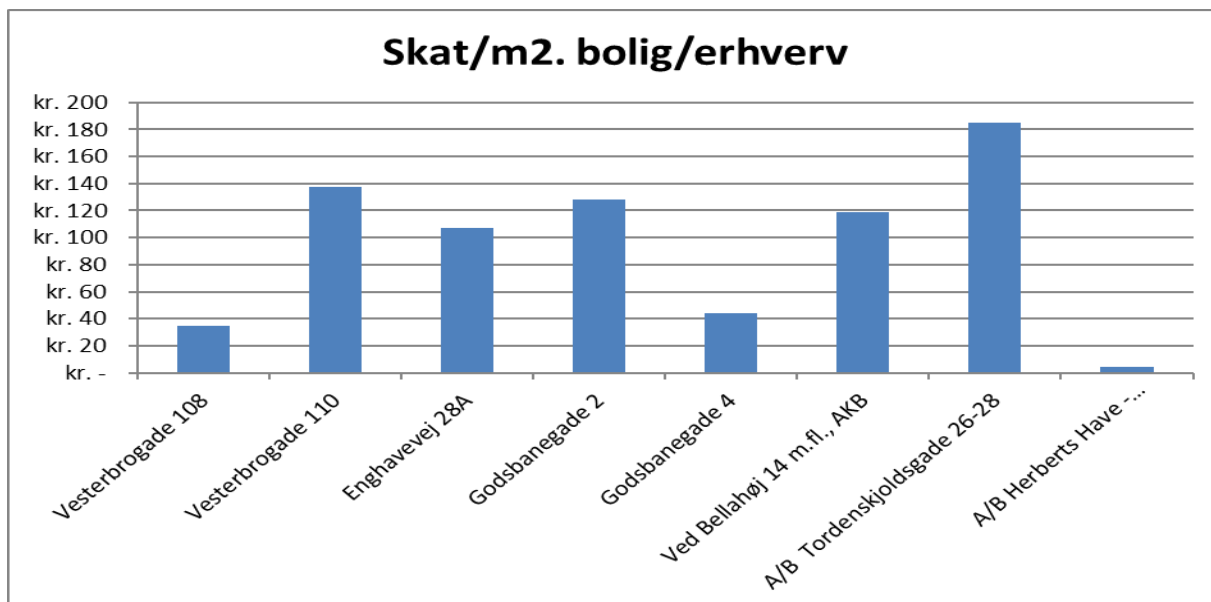
www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. statsaut. ejd. mgl & valuar

Du har lovet lytterne i P1, at ingen skal sættes op i grundskyld før ejendommen handles.

Andelsboligforeningers, almennyttige foreningers ejendomme handles sjældent eller aldrig. Er man som beboer i A/B Herberts Have heldig at have fået en tilfældig lav off. Grundvurdering kr. 120/m² grund, så mener du åbenbart, at denne lave grundskyld som andelshaverne har i dag den skal de være sikret ud i al evighed medmindre, at A/B foreningen opløses.

Jeg er overbevist om, at både du og dine embedsmænd er fejlinformeret.

Du kender sikkert heller ikke de fuldkommen tilfældige og uretfærdige grundskyldsbeskatninger, der udløses af de forkerte og tilfældige off. Vurdering. Det er bebyggelsesprocenten i kombination med de tilfældige off. grundvurderinger, der er helt afgørende for den grundskyld, der rammer pr. boligkvadratmeter. Alle 2,4 mio. boliger i Danmark betaler grundskyld.



Eksemplet Godsbanegade 2 og Godsbanegade 4 er uhyre interessant. De to naboejendomme er i opførsel fuldkommen identiske. Den off. Grundvurdering er næsten identisk. Hvorfor betaler boligerne i Godsbanegade 2, der er en A/B forening så en grundskat, der er ca. 3 gange så høj pr. boligkvadratmeter, som den der gælder i Godsbanegade 4, der er en ejerboligforening? Jeg hører meget gerne din forklaring på det retfærdige heri!

Ja det er et meget mærkeligt for den, der ikke har indsigt. For den der har indsigt ved, at det skyldes, at i Godsbanegade 2 har man en lille bebyggelsesprocent og modsat i Godsbanegade 4. De støder ud til det samme gårdsanerede gårdrum, hvor den i nr. 4 så kan boltre sig på den matrikel, der tilhører den i nr. 2, der betaler grundskatten.

Det bliver der ikke lavet om på med regeringens oplæg til ny ejendomsvurdering og ejendomsbeskatning. Det kan tage årtier før boligerne i Godsbanegade 4 bliver handlet.

Men måske kan du indrømme, at boliger i A/B foreninger ikke som du forklarede i radioen d. 24-04-2017 er skattemæssigt begunstigede i forhold til tilsvarende ejerboliger? Du kunne måske få dine embedsmænd til at forklare mig, hvordan andelsboligerne i A/B Godsbanegade 2 er skattemæssigt begunstigede i forhold til ejerlejlighedsejerne i Godsbanegade 4?

**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. statsaut. ejd. mgl & valuar

I Godsbanegade 2 vil en andelsbolig på f.eks. 100 kvadratmeter skulle betale en grundskyld på $100 \cdot 128 = \text{kr. } 12.800$ p.a. I Godsbanegade 4 betaler man kun $100 \cdot 44 = \text{kr. } 4.400$, men så skal Ejerboligen jo også betale en ejendomsværdiskat, der grundet skattestoppet er ca. 0,3% af værdien eller $100 \cdot 42000 \cdot 0,003 = \text{kr. } 11.400$ p.a. Men da en ejerlejlighed i Godsbanegade 4 koster ca. kr. 43.000/m², så vil køberen der typisk har en 80% belåning opnå en skatterabat for den negative kapitaludgift. Lad os sige, at den er 30% af en gældsbyrde på 80% af købesummen med en rente på 3% p.a. Så er skatterabatten $\text{kr. } 43.000 \cdot 100 \cdot 0,8 \cdot 0,03 \cdot 0,3 = \text{kr. } 30.960$.

Ejerlejligheden opnår således en skatterabat på renteudgifter, der er næsten tre gange ejendomsværdiskatten.

Når de nye off. Vurderinger så udmeldes d. 01-03-2019 for ejerboliger og for 01-03-2020 for A/B boliger, almennyttige boliger og private boligejendomme, så er disse sikret den lave skat som de måtte betale i dag. A/B Herberts Have er således sikret en grundskyld på kun kr. 4,60/boligkvadratmeter.

Jeg synes, at skatteminister **Karsten Lauritzen** og regeringen har et behov for at forklare, hvordan boligsigten fremover skal være for de boliger, der ikke er ejerboliger. Det forekommer mig, at hele regeringens fokus ligger alene på ejerboliger, fremfor retfærdige boligsigter for alle.

Vil regeringen således sikre, at de almennyttige boliger på Bellahøj sættes ned til samme grundskyld som i Ejerlejlighedsforeningen Godsbanegade 4? Det ville betyde en reduktion på Bellahøj fra kr. 119/m² bolig til kr. 44/m² bolig. Normalbeskatningen på Brokvartererne for ejendomme opført før 1930 er kr. 35-60/m² bolig. Normalbeskatningen læs grundskylden i de almennyttige boliger typisk opført efter 1930 er kr. 100-150/m² bolig. Der er ingen negativ kapitalbeskatning for lejerne i de almennyttige boliger som det er tilfældet for dem, der bor i ejerboliger. Til gengæld betaler de heller ikke ejendomsværdiskat (der har været frosset fast siden 2001).

Regeringen agter at investere mange milliarder i et IT baseret ejendomsvurderings- og beskatningssystem. Så skal det vel også være sådan fremover, at boligsigten afspejler værdien af det som bor i og ikke en tilfældig off. Grundvurdering, der måske blev fastsat for 30 år siden?

Jeg ser frem til vores møde og jeg er overbevist om, at du ikke i din ministertid får et forlig på boligområdet med den fremlagte model.

Jeg har løsningen til en retfærdig model, der kan forklares for enhver. Retfærdighed forudsætter viljen til at omgøre de nuværende uretfærdigheder over en kortere årrække. Det kan ikke undgå at ramme nogen og begunstige andre. Dog ikke mere end, hvad der skete, da realkreditten mangedoblede bidragssatserne eller oliekriserne i 1973 og i 1979.

Med venlig hilsen

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

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