

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

Godt nytår 2024

betænk en ven med vores artikler

Kære : Andelshaver, A/B bestyrelse, ejendomsadministrator, revisor, bank eller realkredit.

www.wismann-as.dk

Læs på hjemmesiden – fakta og dokumentation:

Mobil 4088 1998 – ring gerne

Grundet planlagt ferie og efteruddannelser kan jeg ikke levere A/B valuarvurderinger i ugerne 10-11, 27-32, 40-41, 2024. Normal svartid på 5 dage, kan derfor blive længere.



dato d. 28-12-2023

Andelsboligmarkedet rammes med stigende boligskatter i de næste årtier: I december udmeldte Vurderingsstyrelsen, de foreløbige offentlige grundvurderinger pr. 2023. Fremover meddeles der alene grundvurderinger til erhvervsjendomme, herunder A/B foreninger. Hos vores A/B klienter hæves grundvurderingen typisk faktor 15 til faktor 30 gange i forhold til seneste off. grundvurderinger, der var pr. 01-10-2012. I Københavns Kommune reduceres grundskyldspromillen fra de i dag gældende 34 promille til 5,1 promille, på Frederiksberg fra 24,8 til 3,1 og i Gentofte fra 16 til 5,1. Hæves din grundvurdering eksempelvis med faktor 22 gange bliver din merskat, den nuværende skat f.eks. kr. 42/m² gange boligens størrelse f.eks. 140 m² = årlig boligskat kr. 5.880 p.a. * $(5,1/34*22)=19.404$ **eller en stigning til 330% af, hvad boligskatten var i 2023.** Stigningen kommer over de næste 26 år, da stigningstakten er begrænset til 4,75% p.a.

Vurderingsgrundlaget holdes hemmeligt for andelshaverne: A/B Nørre Søgade 45, er således meddelt en off. grundvurdering på kr. 47,996 mio. for den lille grund på kun 405 m². Ovenpå grunden ligger der i dag 10 mindre, gode boliger og ét erhvervslejemål, som samlet er valuarvurderet til kr. 45,8 mio. eller meget tæt på Vurderingsstyrelsens grundvurdering. Men vurderingsekspertes i DanskeBank/RD og i Nordea vurderede samme ejendom i 2021 og 2022 til hhv. kr. 21 mio. og kr. 22 mio. Såvel bank/realkredit, som vi skal vurdere ejendommen til den kontante handelsværdi. Vurderingsstyrelsens vurdering af erhvervsjendomme derimod er en teknisk vurdering, uden referencehandler ud fra, hvad Vurderingsstyrelsen mener, er grundens værdi. For tilsvarende ejerlejligheder udgør den nye off. grundvurdering ca. 60% af ejendomsværdien. Når mine klienter engang ude i fremtiden skal klage over de helt vilkårlige tekniske vurderinger, der fører til vilkårlige skatter, bliver det umuligt. Vurderingsstyrelsen værdiansætter ikke de off. grundvurderinger efter referencehandler. Derimod bygger de nye off. vurderinger af ejerboliger på referencehandler. **De foreløbige off. grundvurderinger af A/B foreninger er ren fiktion.**

Fremover forskelsbehandles boligskatten til borgerne: I ejendommen Classensgade 48 er der 10 andelsboliger og 2 ejerlejligheder. Andelsboligernes boligskat vil over de næste 31 år skulle hæves til 417% af, hvad den var i 2023. Stigningen kommer med 4,75% p.a. Ejerlejlighedsejerne derimod fastfryses udi deres ejertid måske, f.eks. de næste 40 år, på den boligskat, som de betalte i 2023. Nye købere efter 31-12-2023 skal derimod betale en boligskat, der er kr. 58.572 fremfor kr. 23.749 eller ca.146% mere end de gamle ejere.

Valuarvurderinger du kan stole på – følger regelsættet og bygger på referencehandler!

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

Kapitaliseres merskatten med f.eks. 4% modsvarer det en teknisk prisfald på kr. 870.000. **Det kalder jeg for et åbenlyst tyveri og for de nye ejere et generationstyveri.**

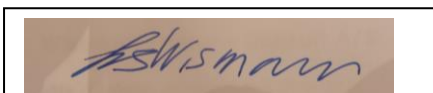
Klag til boligminister Pernille Rosenkranz Theil e-mail: sbmin@sm.dk eller Folketingets Boligudvalg <https://www.ft.dk/da/udvalg/udvalgene/bou>: Forlang, at den gennemførte vurderings- og bolig beskatnings reform trækkes tilbage. De meddelte grundvurderinger bygger på den rene fiktion. Årlige stigninger på 4,75% p.a. i de næste 20 eller 30 år til andelshaverne, medens de nuværende ejerboligejere (ejere før 01-01-2024) slipper for stigninger i deres ejertid. Forskellige boligskatter på to ejernaboer med identiske boliger afhængigt af om de købte før eller efter 01-01-2024 er helt uacceptabelt. Der er tale om et generationstyveri. På Boligministerens hjemmeside er der ikke et eneste opinionsindlæg, hvor hun udtaler sig om rimeligheden og retfærdigheden i vurderingsreformen. Uagtet, at der er brugt 10 sagsbehandlingsår og kr. 4 mia. plus kr. 13 mia. i tilbagebetalte for høje skatter, så må vurderingsreformen skrottes. Derfor klag din nød. Gør du ingenting sker der ingenting.

Bankernes underpris belåningsvurderinger: Vi kontaktes jævnligt af klienter, der meddeler, at banken afviser lånetilbud, fordi banken mener, at valuarvurderingen er urealistisk høj. I alle disse sager afviser banken at fremlægge bankens vurderingsgrundlag, hvor valuaren har fremlagt sin omfattende vurderingsrapport. Bankens ønsker ikke at meddele andelskøberne, at køberens indtægt og opsparing ikke matcher kreditkravene til den første mindre bolig i Hovedstaden. For banken er det derfor mere bekvemt at meddele, at afslaget på et lånetilbud skyldes en overprisvurdering udmeldt af valuaren.

Førstegangskøberne finansieres stort set alle med fars og mors penge: Førstegangskøberne er typisk nyuddannede, uden en betydelig opsparing efter mange års studier og med et behov for en bolig. Den typiske andelsbolig på f.eks. 2 værelser, 70 m², i Hovedstaden koster i niveau kr. 3 mio., hvoraf de kr. 1 mio. kan være realkreditlån optaget af A/B foreningen. Bankens kreditkrav er 10% af andelskronen i kontant opsparing, kr. 200.000, samt en lønindkomst på 30% af lånebeløbet: (kr. 1.800.000 – andelskronen + kr. 1.000.000 realkreditlånet)*0,30= kr. 840.000 i årlig lønindkomst. Da kun få, næsten ingen, kan matche dette indkomstkrav, træder far og mor til med et forældrelån på det hele/det halve af andelskronen. Derfor er bankernes udlånsrente, uden betydning for priserne på andelsbeviserne til førstegangskøbere. Far og mor finansierer. Vi, der blev født i 1950'erne og i dag står med børn, der er førstegangskøbere, vi træder gerne til, hvis vi kan. Gode boligforhold er fundamentet til et godt liv.

Energimærkerapporterne og de rådgivende ingeniører fører til mange fejlinvesteringer i A/B foreningerne: Vi har gennemgået over 500 energimærkerapporter og mange til uigennemsigtigt, vilkårligt og sjusket arbejde findes ikke. Anfører energimærket ikke jeres normalårsforbrug i MWh eller GJoule, så find det selv i jeres varmeregnskab. Dernæst følg anvisningen i vores rapporter til beregning af energimærket. Hvad de rådgivende ingeniører angår, så er deres mange forslag i allerhøjeste grad givet i håbet om, at få opgaven som byggerådgiver med et salær på 15% af enterprisesummen. Blot fordi et tag er 90 år gammelt, kan det sagtens være både tæt og kan repareres fremfor at lægge et nyt tag. Udskiftning af samtlige vinduer blot fordi vinduerne er 20 år gamle og 2 fag ud af 100 er rådne, retfærdiggør ikke nye vinduer overalt. Kontakt os for gode råd fremfor administrator, der ofte hellere varetager bankens, ingeniørens, og egne økonomiske interesser fremfor andelshavernes.

Godt nytår 2024 – håber, at vi ses på Nyholm, der er en udflugt værdig!



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

**Valuarvurderinger du kan stole på – følger regelsættet og bygger på referencehandler!
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**