

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

Opinion Borsen

Debatindlæg 2.000-2.200 tegn

Økonomisk Kommentar

Kronik 4.400-4.600 tegn

**Mit indlæg skal læses som en
Replik til boligøkonom Lise
Nytoft Bergmann, Børsen 29-10-2024**

Børsen har afvist replikken!



cand. merc., ejendomsmægler og valuar
Lars Wismann, projektchef og direktør
29. oktober 2024

Hovedstadens A/B foreninger og lejere står til store stigninger i boligskatten!

Vurderingsstyrelsens 1.150 medarbejdere, har siden 2013 arbejdet på at sikre nye korrekte offentlige ejendomsvurderinger. A/B foreningerne og dem, der bor til leje er alene meddelt foreløbige offentlige grundvurderinger. I Hovedstaden bliver disse "skattetabere" udsat for kraftige stigninger i de kommende år. I Gentofte bliver de nye skatter op til 13 gange højere end 2023 boligskatten. Disse voldsomme stigninger implementeres over de næste op til 18 år. Mindst stigning i 2024, 2,80% af 2023 skatten og størst i de efterfølgende år 4,75% af slutskatten. Skatterne beregnes som den offentlige grundskyldspromille ganget med den foreløbige off. grundvurdering. Vurderingsstyrelsen vil ikke udlevere vurderingsgrundlaget, hvorfor revisor Henning Boye Hansen, BDO, har meddelt i dagspressen, at det gør andelshaverne retsløse.

Vurderingsstyrelsen hævder, at grundværdien for en erhvervsjendom læs A/B forening beregnes med udgangspunkt i, hvad grunden ville være værd, hvis der lå ejerboliger på grunden. Daværende Skatteminister Jeppe Bruus svarede FT Skatteudvalget d. 13-06-2024, at to lejligheder med samme boligkvadratmeter i to naboejendomme betaler nogenlunde det samme i grundskyld. Begge dele er forkeret. I Classensgade, 2100 København Ø., varierer den endelige grundskyld fra kr. 126-171/m² boligareal, hvilket ikke er nogenlunde det samme. Formentligt ved Lovgiverne ikke, hvad de har gang i.

Efter, at jeg har analyseret et par hundrede A/B foreninger i min klientmasse, tegner der sig det mønster, at man i brokvartererne i København har stilet efter en slutskat på ca. kr. 140/m² boligareal. Kommer man lidt ud f.eks. i Valby eller i Brønshøj og Nordvest har man stilet efter en grundskyld på ca. kr. 100/m² boligareal. Grundvurderingerne er derfor sandsynligvis beregnet som slutskatten divideret med den nye grundskyld, der i København fra 2023 til 2024 er reduceret fra 34 til 5,1 promille, på Frederiksberg fra 24,8 til 3,1 promille og i Gentofte fra 16 til 5,1 promille. De offentlige grundvurderinger har således intet at gøre med grundens værdi efter vurderingskriteriet anført ovenfor. Der er grundvurderet efter den ønskede slutskat ud fra det antal boligkvadratmeter, som i dag er bygget ovenpå grunden.

På Jomsborgvej 9-19, 2900 Hellerup er der således meddelt en grundvurdering på kr. 123.212/m² grund og hos naboen Sundvej 4-10 kr. 61.432/m² grund. Begge er 5 etagers boligejendomme. Sundvej 4-10 huser "Strandslottet" direkte ud til Hellerup Strand, hvor Jomsborgvej 9-19 ligger 100 meter fra stranden uden udsigt til Øresund. Slutskatten for de 2 boligejendomme har i gns. 575% stigninger af 2023-skatten og

**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

boligskatten bliver ca. kr. 160/m² bolig, lavest for dem der ligger direkte ud til Øresund. Det er således skattemæssigt billigst at bo direkte ud til Øresund.

Hvornår Vurderingsstyrelsen efter de første 11 sagsbehandlingsår kommer med den endelige offentlige grundvurderinger ved ingen, men det kan tage flere år. Til den tid må vi forvente, at Vurderingsstyrelsen forsat afviser at fremlægge deres fulde vurderingsgrundlag. Uden vurderingsgrundlaget er det umuligt at indgive en seriøs klage over vurderingsresultatet.

Den skattemæssige vilkårlighed er fuldkommen. Blandt de i Hovedstaden ca. 140.000 andelsboliger, der er det dem, som bor på Frederiksberg, der bliver boliglotteriets helt store vindere. På Frederiksberg er 2024 grundskylden reduceret til 1/8 af 2023 grundskylden. I Gentofte er det til 1/3. De off. grundvurderinger pr. m² grund er på Frederiksberg nogenlunde de samme som i København. Det betyder så, at slutskatten på Frederiksberg i gennemsnit lander lige omkring kr. 70/m² bolig, hvor den i brokvartererne i København bliver ca. k. 140/m². Det er jo en absurditet som Lovgiverne næppe havde gennemskuet, dengang de stemte i Folketinget.

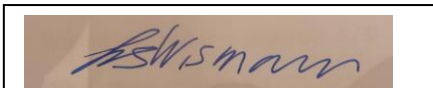
Skatteprovenuet efter de nye offentlige vurderinger skulle være skatteindtægtsmæssigt neutralt. Men ifølge Lise Nytoft Bergmann, Nordea, så står de fleste husejere i Hovedstaden til solide skattereduktioner i de kommende år. Boliglejerne og Andelsboligerne står til modsat rettede skattestigninger.

Boligskattereformen, der bygger på fiktive offentlige grundvurderinger, er en ommer. Ved mit foretræde for Skatteudvalget d. 17-05-2016 foreslog jeg en simpel beskatningsmodel, der tog udgangspunkt i boligernes værdier som ejerlejligheder. Nemt, billigt, simpelt, til at forstå for enhver.

4.374 tegn, matcher dermed Lise Nytoft Bergmanns økonomiske kommentar

Med venlig hilsen

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



Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand.merc., ejendomsmægler & valuar
Bestyrelsesformand i K/S Ørebro & Haninge, Sverige

Klippet i Børsen 29-10-2024, der ikke vil bringe min replik:

Der venter mange husejere lavere boligskat

Lise Nytoft
Bergmann,
chefanalytiker og bolig-
økonom, Nordea Kredit



Lise Nytoft, Bergmann, Nordea

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

Den 1. januar 2024 trådte boligskattereformen i kraft, og den betød, at fire ud af fem boligejere fik lavere samlede boligskatter. De resterende boligejere fik en skatterabat.

Samlet set er boligskattereformen derfor en økonomisk gevinst for boligejerne i 2024, og den gode nyhed er, at gevinsten bliver endnu større i 2025 og 2026.

Et af hovedmålene med boligskattereformen er nemlig at skabe en tættere kobling mellem udviklingen i boligpriserne og boligskatternes størrelse.

Fremadrettet stiger og falder boligskatterne derfor i takt med boligpriserne.

Det tager dog tid at indsamle og udarbejde statistik over udviklingen i boligpriserne, og derfor sker reguleringen af boligskatterne med en vis forsinkelse.

Således beskattes vi i 2024 af vores boligs værdi 1. januar 2022, mens vi i 2025 og 2026 beskattes af boligens værdi 1. januar 2024. Og det er her, at besparelsen gemmer sig.

For i 2022 og i begyndelsen af 2023 faldt boligpriserne over store dele af landet som følge af den høje inflation og stigende renter, og derfor er de ejendomsvurderinger, der er udarbejdet pr. 1. januar 2024 lavere end den tilsvarende vurdering fra 1. januar 2022.

For selvom boligpriserne steg igen fra foråret 2023, var huspriserne de fleste steder i landet stadig lavere ved indgangen til 2024 end på det samme tidspunkt to år tidligere. Og når ejendomsvurderingerne falder, så falder boligskatterne også.

I 80 ud af 98 kommuner er der således lagt op til, at en typisk husejer skal betale lavere boligskatter i 2025 og 2026 end i 2024. I de resterende 18 kommuner skal husejerne betale mere.

Hvor stor besparelsen bliver afhænger af, om man opgør besparelsen i procent eller kroner.

Det siger nemlig sig selv, at et lille procentvist fald i boligskatterne på en dyr ejendom kan udgøre et større beløb end et stort procentvist fald på en billig ejendom. Samtidig spiller det også en rolle, om den procentvise ændring i boligskatterne opgøres før eller efter skatterabatten, og hvor stor en andel grunden udgør af ejendommens værdi.

Hovedstaden vinder

Overordnet set er det husejerne i hovedstaden, der kommer til at opleve det største fald i boligskatterne i 2025 og 2026. På Frederiksberg og i Gentofte falder de samlede boligskatter således med hhv. ca. 13.900 kr. og 10.400 kr. i 2025 på et dyrt hus og med hhv. ca. 4100 kr. og 7100 kr. på et typisk hus.

De efterfølgende pladser på lister over kommuner, hvor husejerne vil opleve den største besparelse, udgøres af Rudersdal, Hørsholm, Rødovre, Hvidovre, Tårnby, Allerød og Dragør. Her falder den samlede boligskat med ca. 2400-7000 kr. for de dyreste huse og med ca. 1800 til 3600 kr. for de typiske huse.

I den modsatte ende af skalaen, dvs. på listen over kommuner, hvor boligejerne kan se frem til den største stigning i boligskatterne i 2025 og 2026, er Billund, Odder, Silkeborg, Nyborg, Kalundborg og Aabenraa. Her kan en ejer af et dyrt hus forvente at betale ca. 400-1300 kr. mere end i dag, mens en ejer af et typisk hus får en ekstraregning på 200-800 kr.

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

I 80 ud af 98 kommuner er der således lagt op til, at en typisk husejer skal betale lavere boligskatte i 2025 og 2026 end i 2024

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