

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

## Pernille Rosenkrantz-Theil

Social-, Bolig- og Ældreministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K  
E-mail: sbmin@sm.dk

## Jepp Bruus

Skatteminister  
min@skm.dk

## Morten Bødskov

Erhvervsminister.  
Kontakt: min@em.dk, 33 92 33 50



cand. merc., ejendomsmægler og valuar  
**Lars Wismann**, projektchef og direktør  
**02. april 2024**

## Louise Mogensen, Finanstilsynet

[finanstilsynet@ftnet.dk](mailto:finanstilsynet@ftnet.dk); [mhs@ftnet.dk](mailto:mhs@ftnet.dk)

## Anne-Sofie Jensen




Vurderingsstyrelsen  
Nykøbingvej 76,  
Bygning 45  
4990 Sakskøbing  
Tlf. 72 22 23 24  
E-mail: presse@skm.dk

Bolig-, Skatte-, Erhvervsudvalget

E-mail: [folketinget@ft.dk](mailto:folketinget@ft.dk)

Der genfremstættes anmodning om foretræde for FT Skatteudvalget og FT Erhvervsudvalget.

Bilag.:

 10001-231214-liste1_ikke_offentlige_24...	14-12-2023 13:32	Firefox PDF Docu...	19.195 KB
 10001-foreloebige-vurderinger-2023-e...	18-03-2024 00:03	Firefox PDF Docu...	11.215 KB
 240402-Ny grundskat analyser-flere ejd	02-04-2024 23:16	OpenDocument-r...	157 KB

## **Værdiansættelsen af erhvervsejendomme herunder A/B andelsboligforeningers ejendomme ligger i dag i 3 ministe-rier med 4 forskellige værdiansættelsesmetoder.**

De dårlige eksempler vælter frem i en lind strøm op ad kloakkerne og bringes i alle landets aviser. Det er som om, at Lovgiverne er lutter døde øren. Nu er der arbejdet siden 2013 og ofret over kr. 20 mia. på at sikre retvisende off. Vurderinger, åbenhed i vurderingsgrundlaget og retfærdige ejendomsskatter.

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

Ejendomsskatteopgaven er som en sufflekage, der er faldet sammen. Den er efter min vurdering ikke til at redde. Der er taler om en ommer – erkende fejle, rette fejlen og måske lytte til mine anbefalinger fra mit foretræde for FT Boligudvalget d. 19-05-2016. Matrixmodellen er en dødssejler. Referencehandler og beskatning af ejendomsværdien fremfor en fiktiv grundvurdering, vil bringe det ønskede.

Jeg anmoder om en besvarelse fra **direktør Anne-Sofie Jensen** på denne mail, der viser en lang række uforståelige foreløbige offentlige grundvurderinger på boligejendomme i København.

Vurderingsstyrelsen udsendte d. 11-12-2023 nye foreløbige offentlige grundvurderinger, der blev offentliggjort for samtlige erhvervsjendomme. Vurderingsstyrelsen har hidtil afvist at fremlægge sit vurderingsgrundlag ligesom grundejerne blev afvist en klagemulighed indtil de endelige offentlige grundvurderinger forventes at foreligge i årene 2025-2026.

Taget i betragtning det hidtidige sagsforløb og den utrættelige presseomtale på en række absurde sager, er det sandsynligt, at de endelige offentlige grundvurderinger, som det hidtidige reformarbejde, der har stået på siden 2013, bliver med store forsinkelser.

Vores observation er, at de foreløbige offentlige grundvurderinger, der blev udmeldt d. 11-12-2023 allerede er ændret for et mindre antal boligejendomme (vilkårlige 15%), men ikke for alle. Jeg anmoder derfor **Anne-Sofie Jensen** besvare følgende:

1. Er vurderingsgrundlaget fra 11-12-2023 og til 17-03-2024 ændret og hvis ja, hvordan at det blevet ændret således, at ejendommene kun 3 mdr. efter første meddelte offentlige grundvurdering nu for enkelte ejendomme pludseligt er reduceret med 15% f.eks. for Rebekkavej 49, men ikke for naboejendommen Rebekkavej 45?

Gentofte	Rebekkavej 045, 0	62.156.000
Gentofte	Rebekkavej 049, 0	82.528.000
Gentofte	157-154400 Rebekkavej 045, 0	62.156.000
Gentofte	157-154419 Rebekkavej 049, 0	70.551.000

2. Dernæst, hvorfor er der sket en reduktion på 15% for ejendommen beliggende Rebekkavej 49 grundareal 885 m<sup>2</sup>, men ikke for ejendommen beliggende Rebekkavej 45 grundareal 1.300 m<sup>2</sup>, der giver en foreløbig off. Grundvurdering på kr. 79.718/m<sup>2</sup> for Rebekkavej 49, men kun 60% heraf eller kr. 47.812/m<sup>2</sup> for ejendommen Rebekkavej 45. De to nabogrunde burde vel have haft samme foreløbige off. Grundvurdering/m<sup>2</sup>.
3. Vurderingsstyrelsens har allerede udsendt ejendomsskatteskemaer for 2024 på de første udmeldte grundvurderinger, men jeg brænder efter at høre den fornuftige forklaring på det helt absurde forskelsvurderinger på de to nabogrunde Rebekkavej 45 og Rebekkavej 49? Anne-Sofie Jensen må gerne forklare forskellen?
4. Men på Lykkesholms Allé 3D med en grund på 454 m<sup>2</sup> og Lykkesholms Allé 21 på 587 m<sup>2</sup> svarende til kvadratmeterpriser på hhv. kr. 86.330 og kr. 26.879/m<sup>2</sup>, helt igennem uforklarlige forskellige grundvurderinger for to A/B

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling**

**Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

foreninger, få meter fra hinanden på samme vej! Anne-Sofie Jensen må gerne forklare forskellen?

Frederiksberg	Lykkesholms Allé 003D, 1902 Frederiksberg C	39.194.000
Frederiksberg	147-072619 Lykkesholms Allé 003D, 1902 Frederiksberg C	39.194.000
Frederiksberg	Lykkesholms Allé 021, 1902 Frederiksberg C	15.778.000
Frederiksberg	147-073259 Lykkesholms Allé 021, 1902 Frederiksberg C	15.778.000

5. Vurderingsreformen skulle skabe åbenhed om vurderingsgrundlaget og sikre retfærdige skatter.

På Lykkesholms Allé 3D stiger den endelige grundskyld til 218% af 2023 skatten eller til kr. 122/m<sup>2</sup> boligareal og for Lykkesholms Allé 21 sker der en halvering til 50% af 2023 skatten til kr. 73/m<sup>2</sup> boligareal. Anne-Sofie Jensen må gerne forklare forskellen?

6. Det virker som om, at de foreløbige off. Grundvurderinger på Frederiksberg er i gns. ca. kr. 70.000/m<sup>2</sup> på Frederiksberg, men i gns. kr. 100.000/m<sup>2</sup> i Københavns og Gentofte Kommuner. Jeg modtager gerne direktør Anne-Sofie Jensens kommentarer hertil?

7. Men ude på Østerbro slår stigningerne i de foreløbige off. Grundvurderinger for Willemoesgade 64 reduceret med de samme 15% som Rebekkevvej 49. Det betyder så, at grunden på 429 m<sup>2</sup> nu har en foreløbig off. Grundvurdering 31 gange 2020 vurderingen eller kr. 156.639/m<sup>2</sup> og den endelig skat står til at stige til ca. kr. 272.000 fra kr. 72.000 eller når skatterne er fuldt indfaset kr. 137/m<sup>2</sup> boligareal, hvor den ude på Lykkesholms Allé 21 bliver ca. det halve.

København	Willemoesgade 064, 2100 København Ø	78.600.000
København	101-643220 Willemoesgade 064, 2100 København Ø	66.885.000

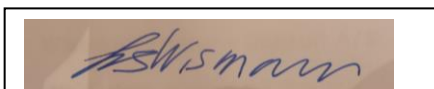
8. Men på den nærmeste nabo ejendom Strandboulevarden 55, der er grunden på 14.172 m<sup>2</sup> og det giver så en foreløbig off. Grundvurdering på kr. 28.730/m<sup>2</sup> eller sølle 18% af grundvurderingen på Willemoesgade 64. Jeg ser frem til Anne-Sofie Jensens Kommentar?

København	Strandboulevarden 055, 2100 København Ø	407.525.000
København	101-013317 Strandboulevarden 055, 2100 København Ø	407.525.000

Denne mail er sendt til alle relevante og involverede. Denne ulykkelige vurderingsreform må skrotes jo før jo bedre. Det er menneskeligt at fejle, men tåbeligt at fremture.

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!**