

Helle Hönig
Kielgade 8
2150 Nordhavn
Mail: helle@hoenig.dk
Mobil: 5117 7569

Nordhavn 18. maj 2020

Kære Morten Bødskov,

Jeg forstår, at formålet med boligskatteforliget "Tryghed om boligbeskatningen" fra 2017 og det nye forlig fra denne uge er at skabe tryghed for boligejerne.

Vi er 29 ejere af nybyggede række- og gårdhavehuse i Nordhavn, som føler os alt andet end trygge, og som sidder tilbage med spørgsmålet "hvis ikke man kan stole på en offentlig myndighed, hvem kan man så stole på?"

I indleder den nye aftale med ordene: "Det er en stor beslutning at købe en bolig, og for mange danskere er det den største økonomiske beslutning gennem livet. Derfor er det afgørende, at der er tryghed om boligskatten for den enkelte."

Vi købte vores huse som projektsalg, hvor de kommende boligskatter blev anslået på baggrund af en ikke-bindende vejledning fra SKAT, hvilket var/er helt sædvanlig praksis. Det der ikke er sædvanlig praksis er, at SKAT/Vurderingsstyrelsen da de senere, i oktober 2016, vurderede grundene, gav en vurdering, som var 3-4 gange højere end den værdi, de havde givet ejendomsmægleren i deres ikke-bindende vejledning, da husene skulle sælges.

Den mulighed havde ingen forestillet sig. Ikke os købere, men heller ikke de professionelle: ejendomsmægler, banker og advokater. Vejledningen var ikke bindende, men ingen havde forestillet sig, at den kunne ramme så meget forkert.

Konsekvensen?

At vi nu sidder med en boligskat som er 4-5.000 kr højere pr måned, end det vi budgetterede med, da vi købte vores huse, hvilket som bekendt er den største økonomiske disposition i de fleste danskeres liv. Knap halvdelen af de 29 boligejere har omlagt lån eller optaget nye lån som følge af den høje grundskyld.

Nu læser jeg så, at der er indarbejdet et særligt skatteloft og skattestop i 2021-2023 for nye og ændrede ejendomme, som baseres på at "*Gældende ret om fastsættelse af grundskatteloftsværdier indebærer utilsigtet, at ejerne af ejendomme, der er nye eller ændres fra den 2. oktober 2019, i 2021-2023, i vidt omfang skal betale grundskyld af en værdi, der ligger tæt på de nye grundvurderinger minus 20 pct. i forsigtighedsnedslag, men med de nuværende, høje promiller.*" Således at "*Grunde for ejendomme, der nyopstår fra den 2. oktober 2019, får i 2021-2023 fastsat et beskatningsgrundlag, der sikrer, at grundskyldsbetalingen i 2021 nogenlunde svarer til grundskyldsbetalingen efter skatteomlægningen i 2024.*"

Det ligner den situation, vi står i. Vi betaler den nuværende, høje grundskyldspromille af en vurdering, som ligger tættere på de fremtidige grundværdier end på de hidtidige!

Til perspektivering er dette et problem, som pt har ramt yderligere 2 rækkehusbyggerier på Sundkaj i Nordhavn. Konsekvensen af den høje grundskyld læses tydeligt af priserne på solgte rækkehuse på Sundkaj, som er faldet fra ca 8,5 mio kr i efteråret 2017, da boligskatterne var skønnet på baggrund af

SKAT/Vurderingsstyrelsens vejledning, til 6 mio kr i efteråret 2019, da de nye vurderinger var offentliggjort. Se salgspriser på sammenlignelige rækkehuse på 154 m2 på Sundkaj på boligsiden.dk.

Til sammenligning ligger grundværdierne for nye rækkehuse i andre populære kvarterer nær Københavns havn på Islands Brygge og ved Teglholmen i omegnen af 700.000, hvilket er i niveau med det vi var blevet stillet i udsigt i købsaftalen, mens grundværdier i Nordhavn ligger på 2.000.000+.

Vi forstår ikke, hvorfor boligskatterne, pga grundværdierne, skal være så forskellige for sammenlignelige, attraktive, nybyggede områder i tidligere industriområder tæt på havnen.

Men vi forstår endnu mindre, hvordan en offentlig myndighed kan slippe afsted med at vurdere så forskelligt fra deres ikke-bindende vejledning til deres endelige vurdering helt uden konsekvenser. Vi taler jo om den største økonomiske disposition og meget store økonomiske konsekvenser for os boligejere.

Landsskatteretten har afvist vores klage over vurderingen uden at tage stilling til spørgsmålet om rimeligheden i ovenstående.

Ombudsmanden fandt vores sag interessant nok til at rejse en sag overfor Vurderingsstyrelsen, men fandt ikke, at han havde grundlag for at gå videre med vores klage, bla. fordi Vurderingsstyrelsen har ændret praksis siden.

Så her står vi. Fanget med samlede årlige boligskatter på ca. 100.000 kr for mit rækkehus på 71 m2 grund i yderligere 3 år, mens landets øvrige boligejere nu sikres mod store stigninger i grundskylden. Som eksempel fremhæves i bilag til aftaleteksten, at en villaejer i Gentofte med en ejendom vurderet til 8.400.000 kr vil slippe for en grundskyldsstigning på 46.400 kr.

Hvad vil I gøre for, at også vi kan føle os trygge?

Hvordan vil I kompensere os i denne situation, hvor vi fra 2018 til 2024 betaler betydeligt højere grundskyld end sammenlignelige ejendomme, og 3-4 gange højere end det vi var stillet i udsigt da vi købte?

Hvordan skal vi genvinde tilliden til offentlige myndigheder?

På forhånd tak.

Venlig hilsen
Helle Hönig

Bilag:

Resume om sagen udarbejdet af min nabo, Peter Thielst (vedhæftet)

Artikel fra Politiken (vedhæftet)

[Ombudsmanden: Vurderingsstyrelsen har skærpet kravene til vejledende udtalelser om grundværdi](#)