

Henvendelse

RQH000005128010

Kunde ID	2608521847
Kundenavn	Michael Anker Ammentorp
Henvendelsesform	Web
Sluse	Ejendomsvurdering
Enhed	Ejendomsvurdering
Region	Kundeservice
Kontaktperson	
Oprettet	12/05/2014 18:05:30
Status	Ikke-afsluttet
Kort beskrivelse	147-127952, Ved Grænsen 7 m. fl., 2000, Frederiksberg (147)
Lang beskrivelse	<p>Emne: Ejendomsvurdering Grundværdi Øvrigt Kommune: Frederiksberg (147) Ejendomsnummer: 147-127952 Adresse på ejendommen: Ved Grænsen 7 m. fl. Postnummer: 2000 Telefon: 4041 1833</p> <p>På vegne af FKFB (Frederiksberg kommunale Funktionærers Boligforening) fremsendes hermed skrivelse incl bilag vedrørende udviklingen af ejendomsskatten i vor forening (ca. 100 ejendomme)</p>
Behandling	<p>16-06-2014 15:23:50: Mail afsendt til 2608521847 af w19262: Kære Mick Ammentorp</p> <p>Du har d. 6. maj 2014 skrevet til SKAT med spørgsmål til stigende grundværdier på Frederiksberg. Din henvendelse er blevet videregivet til Ejendomsvurderingskontoret, der står for den centrale koordinering af ejendomsvurderingen.</p> <p>Jeg håber at nedenstående betragtninger, både om den generelle ejendomsvurdering og om grundværdierne, kan virke opklarende i forhold til dine spørgsmål.</p> <p>SKAT ansætter ejendomsværdierne ud fra kriterierne i vurderingsloven. Af § 6 følger således, at "vurderingen foretages på grundlag af værdien i handel og vandel, såfremt købesummen skulle erlægges kontant, jf. nærmere bestemmelserne i afsnit B og C. For ejerboliger, jf. § 1, 2. pkt., fastlægges vurderingen med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for ejendomme af samme størrelse, alder, stand og beliggenhed i et sammenligneligt område."</p> <p>En god indikator kvaliteten af ejendomsvurderingerne er derfor at sammenligne vurderinger med salg. Jeg har kigget på salg i grundværdiområdet siden 2001, og finder at vurderingerne i høj grad afspejler salgspriserne eller er lavere. Således afviger salgspriser fra vurderingen med i mellem -8,00% og 48,07% i jeres grundværdiområde for alle frie salg siden 2001. Ingen ejendomme er altså blevet solgt for mindre end 8% under vurderingspriser - og flere er blevet solgt for langt mere (se bilag 1: Registrerede frie salg af parcelhuse i grundværdiområde 30111 i Frederiksberg kommune i perioden 1. januar 2001 til 12. juni 2014).</p> <p>Grundværdierne på Frederiksberg er ansat ud fra de konstaterede salgspriser i kommunen, som efter statistisk bearbejdning er sammenholdt med en såkaldt grundværdikurve. Princippet bag denne er, at der udregnes en sammenhæng mellem ejendomsværdi og grundværdi ved statistisk analyse. Sammenhængen beregnes ud fra alle de områder i landet, hvor der statistisk forekommer tilstrækkelig mange salg af både bebyggede og ubebyggede grunde til der kan beregnes en værdi for ejendomme i pågældende område ud fra konstaterede salg. Denne sammenhæng repræsenteres i grundværdikurven, som dermed kan bruges af SKAT til, ud fra salgspriserne i udbyggede områder, at finde de til salgspriserne hørende grundværdiniveauer. Den endelige ansættelse sker dog først efter vurderingsmedarbejdere har taget stilling til det statistiske</p>

RQH000005128010

materiale, som er udarbejdet centralt. Dette sker for at sikre, at der også lokalt er et revisende forhold mellem tilstødende geografiske områder og mellem ejendomsværdi og grundværdi.

En mere omfattende forklaring kan findes på www.skat.dk > Jura > Den juridiske vejledning, afsnit H.A.3.2.1., Grundværdisystemet.

Der er meget få salg af byggegrunde i Frederiksberg Kommune, og slet ingen i jeres grundværdiområde siden 2001. Blandt dem der har været i Frederiksberg Kommune, er det dog værd at bemærke, at kun enkelte er solgt til under vurderingen og langt de fleste er solgt for væsentlig mere. Det er desuden vanskeligt at sammenligne på tværs af kommunegrænser, da ejendommens beliggenhed i én kommune kontra én anden, i sig selv kan have stor betydning for prisen. Særligt har det en stor effekt på prisdannelsen på Frederiksberg, hvor énfamiliehuse er meget eftertragtede, da der er meget få af disse.

Derudover kan det bemærkes, at der generelt er sket en stigning i grundværdier fra 2009 til 2011, som skyldtes at 2009-vurderingen havde været for forsigtig. Dermed indhentedes et efterslæb i vurderingerne, hvorfor der sås en markant stigning i grundværdier i denne periode. Stigningen i grundværdier kan altså ikke ses som et udtryk for, at der flyttes værdier "fra mursten til jord". Du kan evt. læse mere om denne udvikling i Skatteministeriets pressemeddelelse fra 2. marts 2012, som udsendtes i forbindelse med ejendomsvurderingerne pr. 1. oktober 2011: <http://skat.dk/SKAT.aspx?old=2039897&vld=0>

Normalt kan en vurdering foretaget pr. 1. oktober påklages frem til d. 1. juli året efter, det vil for eksempel sige, at man kunne klage over 2011-vurderingen frem til 1. juli 2012. Regeringen har dog vedtaget, at der skal laves et nyt ejendomsvurderingssystem, som skal danne grundlag for vurderingerne fra 2015. Derfor blev der ikke foretaget egentlige vurderinger i 2013, men i stedet videreførtes 2011-vurderingen. Derfor udsættes klageadgangen for den forlængede 2011-vurderingen ligeledes til det lidsrum, hvor det er muligt at klage over 2015-vurderingen, dvs. omkring 1. marts til 1. juli 2016.

Der har dog været problemer omkring den praksis Vurderingsankenævn Frederiksberg og Københavns Omegn har fulgt i forbindelse med klagesager. Derfor kan der anmodes om genoptagelse hos Skatteankestyrelsen, hvis man har været berørt af denne fejlagtige praksis. Du kan læse mere her: <http://www.skatteankestyrelsen.dk/nyheder/311.html>

Med venlig hilsen
Christian Brande
SKAT

Tlf. 72 22 18 18

=====

SKAT

Ejendomsvurderingskontoret

Den 12. juni 2014

s.c.

Bilag 1

J. nr. 14-2818906

Registrerede frie salg af parcelhuse i grundværdiområde 30111 i Frederiksberg kommune i perioden 1. januar 2001 til 12. juni 2014

Ejendomsnr.	Købsdato	Kontantpris	Adresse	Afstandspct.	Benyttelse	Ejendomsværdi	Grundværdi	Kommune	Overdragelseskode	Vurderingsår
1470033133	08-03-2001	1.850.000	Finsensvej 116	-7,50%	Beboelse	2.000.000	702.000	Frederiksberg	Almindeligt frit salg	2001
1470128134	26-04-2001	3.198.128	Ved Grænsen 25	23,00%	Beboelse	2.600.000	856.400	Frederiksberg	Almindeligt frit salg	2001
1470128169	05-08-2001	3.225.000	Ved Grænsen 29	43,33%	Beboelse	2.250.000	742.500	Frederiksberg	Almindeligt frit salg	2001
1470033117	17-05-2002	2.350.000	Finsensvej 112	9,30%	Beboelse	2.150.000	836.400	Frederiksberg	Almindeligt frit salg	2002
1470033206	05-07-2002	1.749.771	Finsensvej 128	-7,90%	Beboelse	1.900.000	809.900	Frederiksberg	Almindeligt frit salg	2002
1470128061	23-06-2003	2.995.000	Ved Grænsen 18	-0,16%	Beboelse	3.000.000	1.336.600	Frederiksberg	Almindeligt frit salg	2003
1470128371	30-09-2004	3.850.000	Ved Grænsen 53	48,07%	Beboelse	2.600.000	1.055.100	Frederiksberg	Almindeligt frit salg	2003
1470128320	19-07-2005	4.807.000	Ved Grænsen 48	4,50%	Beboelse	4.600.000	2.475.500	Frederiksberg	Almindeligt frit salg	2005
1470015720	26-07-2009	4.700.000	Buen 23	1,07%	Beboelse	4.650.000	2.240.000	Frederiksberg	Almindeligt frit salg	2009
1470127901	21-09-2009	4.205.000	Ved Grænsen 3	-4,43%	Beboelse	4.400.000	2.555.000	Frederiksberg	Almindeligt frit salg	2009
1470015623	19-03-2010	6.350.000	Buen 13	27,00%	Beboelse	5.000.000	2.779.000	Frederiksberg	Almindeligt frit salg	2010
1470127928	21-01-2011	3.700.000	Ved Grænsen 4	-5,12%	Beboelse	3.900.000	2.586.400	Frederiksberg	Almindeligt frit salg	2011
1470033141	19-04-2011	3.825.000	Finsensvej 118	-0,64%	Beboelse	3.850.000	3.118.900	Frederiksberg	Almindeligt frit salg	2011
1470033230	24-01-2012	3.200.000	Finsensvej 134	0%	Beboelse	3.200.000	2.246.900	Frederiksberg	Almindeligt frit salg	2012
1470128088	20-08-2012	5.950.000	Ved Grænsen 19	16,66%	Beboelse	5.100.000	3.702.000	Frederiksberg	Almindeligt frit salg	2012
1470033087	19-09-2013	4.600.000	Ved Grænsen 1	-8,00%	Beboelse	5.000.000	3.405.500	Frederiksberg	Almindeligt frit salg	2012

Gns. for perioden 8,70%

