

# *Man spiser da mursten – gør man ikke?*





**Vurdering:** Hvad går de i grunden og laver i Ejendomsvurderingen. Dansk Told & Skat sætter fokus på opgaven med udgangspunkt i afdelingen ved Skattecenter Korsør.

Ejendomsvurderingerne per 1. oktober 2007 er nu sendt ud, og alle, der ejer fast ejendom, er blevet rigere. I hvert fald på papiret. Og det er der tilsyneladende ikke alle, der er lige tilfredse med, da klagerne allerede er begyndt at vælte ind.

Vi har sat os for at finde ud af, hvad det er for noget, der på landsplan i otte centre beskæftiger cirka 170 af vores kolleger.

De 25 af dem arbejder i Korsør - og af disse er de 11 DTS'ere. De øvrige er henholdsvis AC'ere og HK'ere.

I Korsør dækker man et geografisk område, der går fra det nordlige Odsherred og til det sydligste Lolland-Falster. I de såkaldt gode, gamle dage er det lig med Vestsjællands og Storstrøms Amter. I dette område er der cirka 250.000 ejendomme.

Jeg har talt med fem af vore medlemmer, og med deres hjælp vil jeg prøve at beskrive nogle af de mange funktioner, der løses i Ejendomsvurderingen.

### Usikker fremtid

Der har været slået to ledige stillinger op i Ejendomsvurderingen i Korsør, men desværre uden nogen henvendelser. Er man af hankøn kunne man være med til at rette op på "skævdelingen" mellem kønnene, da der for øjeblikket kun er en mand ansat i afdelingen.

Man skal dog nok ikke forvente en strøm af ansøgninger efter skatteministerens seneste udtalelser om nedlæggelse af eller overførsel af opgaven til kommunerne!

Der er store lønforskelle mellem de ansatte i Ejendomsvurderingen. Det vil dog være for omfangsrigt at skulle beskrive dette, men man kan blot konstatere, at der på nogle områder kan være over ti tusind kroner i forskel på to medarbejdere, der i princippet laver det samme.

Og nej til spørgsmålet i overskriften! Man spiser ikke mursten. Men nogen må have spist søm.

---

Af Niels Sørensen  
niels.sorensen@skat.dk

---



# Hurtig og effektiv produktion

Marit Rasmussen har siden 1985 arbejdet med ejendomsvurdering. Først som sekretær for det daværende skyldråd, som blev nedlagt i 2002 - og siden som virtuel medarbejder i Skattecenter Næstved, da ejendomsvurderingsopgaven organisatorisk blev placeret i Skattecenter Korsør. Da de virtuelle miljøer blev nedlagt, valgte hun at flytte med opgaven til Korsør i juni 2006 og blev derved også fysisk en del af det faglige ejendomsvurderingsmiljø. Hun har altid fundet ejendomsvurderingsopgaven interessant på grund af variationen i de enkelte elementer i opgaven og fordi, man selv kunne tilrettelægge arbejdsopgaven - særligt ved arbejdet i skyldrådet, men også som virtuel medarbejder. Samtidig krævede det også stor faglig udfordring, idet man var tvunget til at vide noget om alle elementer indenfor ejendomsvurdering. Opgaven spændte lige fra kuvertering over niveaufastlæggelser (prisfastlæggelse) til kompliceret sagsbehandling. Man var ofte alene om at tage beslutningerne modsat nu, hvor man er en del af en gruppe med fælles fagligt engagement.

## Lean ændrede opgaven

Efter indførelse af Lean er opgaverne organiseret anderledes. Opgaverne løses nu løbende over hele året, hvor de før var styret af de mange deadlines. De enkelte arbejdsopgaver spredes ud i en vagtplan, som alle i gruppen arbejder efter. Derudover er man opdelt i faggrupper inden for grundværdi, forslagsejendomme, erhvervsjendomme og landbrug/skov. Det gør, at opgaverne kan løses mere effektivt og ensartet. Marit er med i grundværdigruppen og erhvervsgruppen, hvor man lægger niveauerne efter forudgående salgsundersøgelser m.v. I erhvervsgruppen arbejder man i øjeblikket med en ad hoc opgave, der involverer ca. 1.000 erhvervsjendomme med dækningsafgift og alt, hvad det medfører af udsendelse af agterskrivelser, behandling af indsigelser, sagsfremstilling til vurderingsankenævnet og udsendelse af kendelser (endelig vurderingsmeddelelser). I grundværdigruppen skal man i gang med niveaufastsættelser - det vil sige, at man med

## Ikke alle er tilfredse

Karen Holst Carlsen har i de sidste fire år arbejde med ejendomsvurderingsafdelingen i Korsør. Karen fortæller, at arbejde i ejendomsvurderingsafdelingen aldrig er kedeligt. "Vi har fra begyndelsen af 2007 indført Lean. Det var en hård proces, men det har også givet et godt overblik og det er blevet nemmere at prioritere arbejdsopgaverne, så man ikke hoster blod op til de forskellige deadlines. Jeg arbejder fortrinsvis med fastsættelse og tilrettelse af grundværdier i kommunerne Faxe og Vordingborg, samt behandling af klagesager mv.", fortæller Karen og fortsætter:

"De vurderinger som SKAT laver, er gennemsnitsvurderinger, hvilke vil sige, at vi ikke går ned på den enkelte ejendom, men vurderer et område af gangen. Vurderingerne kører forskelligt i lige og ulige år. I lige år laves der vurderinger på erhvervsjendomme, landbrugsejendomme og ubebyggede grunde. I de ulige år laves der vurderinger på beboelsesejendomme og sommerhuse mv. Det er vurderingen i de ulige år, som har størst bevågenhed, da det er her vi får vurderingen på vores "parcelhuse". Det er også den vurdering som vi modtager flest klager over."

I år forventes der, at Korsør får ca. 2.500 klager og omkring 30.000 klager på landsplan. Vurderingerne i år har fået ekstra opmærksomhed på grund af de kraftige prisstigninger der har været siden den sidste vurdering i 2005 og det lidt usikre boligmarkedet i slutningen af 2007.

Karen fortæller, at de klager, skattecenteret modtager, opdeles i tekniske rettelser, (det kan f.eks. være, hvor det er tastefejl, fejl i BBR eller lignede), lette klager, (f.eks., hvor der er en åbenlys fejl - som kan være et nyt hus, der er færdigvurderet som ejerbolig, men ikke kan anvendes som bolig) og sager til Vurderingsankenævnet.

"De klager, som vi sender direkte til Vurderingsankenævnet, er f.eks., hvor ejendommen ikke afviger fra gennemsnitejendommen i området eller hvor ejendommens tilstand er indregnet i forslagsmodellen (alder, størrelse, bygningsmaterialer m.v.)", fortæller Karen.



Foto: fag press/Mikael Hjuler

ns

udgangspunkt i de grundsalg, der har fundet sted, skal finde frem til det rigtige prisniveau for hovedsageligt erhvervsgrunde.

Hurtig og effektiv produktion er de primære nøgleord Marit vil sætte på ejendomsvurderingsopgavens mål i dag. Det er for hendes vedkommende en udfordring at "work smarter not harder". Der må sluges nogle kameler undervejs, da meget er blevet standardiseret. Men faktum er, at arbejdsmetoden gør, at man bl.a. kan bruge kræfter på områder, der tidligere har måttet nedprioriteres på grund af manglende ressourcer af den ene eller den anden art. Samtidig er der nu "plads", fordi der arbejdes i en løbende proces over hele året, hvor man førhen var styret af de enkelte deadlines i vurderingsopgaven.

ns



Foto: fagpress/Mikael Højler

## *Genoptagelses- fradrag til hele landet*

Jette Nørgaard har siden sommeren 2002 og frem til december 2006 arbejdet med den almindelige ejendomsvurdering. Siden december 2006 har hun arbejdet som delprojektleder på det landsdækkende projekt vedrørende fradrag for forbedringer i grundværdien.

Fradrag for forbedringer er en selvstændig ansættelse i vurderingen. Formålet med fradraget er inden for visse grænser at friholde de værdistigninger på jorden for grundbeskatning, som er resultatet af ejerens grundforbedringer. Det er således en betingelse for fradraget, at den grundforbedring, der er foretaget, medfører en stigning i ejendommens grundværdi, dvs. at den påvirker grundens værdi i ubebygget stand.

Fradraget er undergivet to begrænsninger. For det første skal udgiften have medført en værdistigning og for det andet, kan fradraget ikke overstige de af ejer afholdte omkostninger.

Når der foretages byggemodning af en udstykning eller en ejendom, indsættes fradraget på ejendomsvurderingen. Dette er imidlertid ikke foretaget på en række af de gamle udstykninger, hvorfor der p.t. ligger ca. 3.500 genoptagelsessager. Disse genoptagelsessager er en ekstraordinær opgave, som udelukkende løses af det landsdækkende projekt.

ns



# Analyser og statistikker giver grundlaget

Nelly Svarre har beskæftiget sig med ejendoms-vurdering i ca. fem år. Hun fortæller, at ejendoms-vurderingen går i korte træk ud på, at vurdere ejendommene til handelspriserne. Ejendomme vurderes hvert andet år. Parcelhuse, sommerhuse m.v. vurderes i de ulige år og landbrugs- og erhvervsjendomme mv. i de lige år. Inden man vurderer parcelhuse, sommerhuse m.v., skal man have fastsat nogle kvadratmeterpriser,

og her skal man igennem et større analysearbejde, hvor man blandt andet bruger de senest handlede ejendomme som grundlag. Dette er for at opnå et realistisk grundlag at vurdere priserne ud fra i de enkelte områder.

Af hensyn til erhvervsjendomme, når de vurderes, indsamles der oplysninger om lejeindtægter mv. til brug for fastsættelsen af vurderingsniveauet. Ved landbrugsejendomme ser man f.eks. på, hvad hektarpriserne er. Dette er meget overordnet beskrevet.

Der ligger meget mere arbejde i det, da man skal have samlet ejendommene i grundværdiområder, så de ejendomme, der ligger i nærheden af hinanden og ligger med lige god eller dårlig beliggenhed, vurderes til de samme priser. Eksempelvis skal ejendomme, der ligger med direkte havudsigt jo have meget højere priser end dem, der ligger ud til motorvejen.

"I Korsør har man omlagt arbejdsprocedurene grundet Lean, så vi har været igennem en rationalisering af samtlige arbejdsgange. Man har blandt andet haft meget fokus på, hvordan man skulle klare spidsbelastningsperioder, som vi har pt.", fortæller Nelly og tilføjer, at årsopgørelserne er sendt ud, hvoraf ejendomsvurderingerne fremgår. "Så her har vi måttet assistere kundecentrene med telefonpasning i en periode ud over, at der laves klagesager m.v."



Foto: Fagpress/Mikael Hjulær

ns

## Tak for kaffe, hr. minister!

**Fremtid:** Netop da Dansk Told & Skat mødte de fem kolleger ved ejendomsvurderingen i Korsør, havde skatteminister Kristian Jensen været fremme med et forslag om at droppe ejendomsvurderingen.

Her er den kollektive kommentar fra Marit, Jette, Karen, Nelly og Gitte til de tanker.

SKAT skal være en attraktiv arbejdsplads. Men det føles ærlig talt ikke særligt attraktivt, når man i pressen hører, at man overvejer at droppe ejendomsvurderingen.

Kristian Jensen har i tv oplyst, at der kunne blive tale om en forhandling med kommunerne om at

overtage den del af ejendomsvurderingen, som evt. skal bibeholdes. Dermed kunne der frigøres 170 årsværk, som kunne bruges på andre områder. Det lyder jo meget godt. Men der sidder nogle medarbejdere, som efter flytningen af opgaven fra kommunen til SKAT, har brugt deres fritid på at tage en uddannelse som ejendomsmægler. Vi er ikke overbevist om, at de også synes det lyder godt. De kan enten have spildt deres tid eller må finde et andet job for at kunne bruge uddannelsen.

### Svært at holde gnisten oppe

Der har fra ledelsens side været meget fokus på, hvor mange klagesager, der kunne risikere

---

Af Niels Sørensen  
niels.sorensen@skat.dk

---



# Hjælper kundecentrene med kundekontakten

Gitte Majbritt Hansen er startet med at arbejde med ejendomsvurdering tilbage i 1998 i det daværende Skyldråd i Kalundborg. Gitte har tidligere arbejdet virtuelt fra Kalundborg, men er fysisk flyttet til Ejendomsvurderingen i Korsør per 1. februar 2005.

Gitte arbejder som de øvrige i gruppen med mange forskellige opgaver, men som hun fortæller, er det klagesagerne, der lige nu er mest fokus på. Gitte er en af to medarbejdere, der foretager en såkaldt visitering af klagesagerne. Disse fordeles herefter i de tidligere nævnte kategorier: Tekniske rettelser, lette sager og sager til Vurderingsankenævnet. Gitte fortæller, at man i Korsør p.t. har modtaget cirka 350 sager, så der er stadig et stykke op til de cirka 2.500 klager, man forventer at modtage.

Selve klagebehandlingsfasen kan være hektisk - særligt i år ventes mange klager på grund af det stagnerende til faldende ejendomsmarked, der jo har stor offentlig interesse.

Ikke blot skal klagerne behandles inden otte uger, hvorefter de som udgangspunkt skal videresendes til Vurderingsankenævnet. Der skal også ydes hjælp til kundecentrene med at tage telefoner. "Fordelen er, at man får kontakten med "kunden", hvilket det kniber med i hverdagen, hvor kundecentrene klarer de fleste telefonsamtaler. Ligesom det i hverdagen kniber med tid til at foretage så



Foto: fag press/Mikael Hjuler

mange besigtigelser", fortæller Gitte.

Gitte har, når hun og alle de andre ikke behandler klager, sit speciale omkring landbrug og skove.

Hun tager sig - som øvrige i afdelingen - også af personlige henvendelser, som der dog normalt er få af.

ns

at komme, og vi er som medarbejdere blevet forberedt på det værste. Klagesagerne kommer dog også væltende ind pt., og vi knokler for at nå det. Hvad kan så være mere demotiverende for os som medarbejdere at se i medierne, at Kristian Jensen nu nærmest synes ejendomsvurderingen er overflødig? Det er ikke ligefrem det, der holder "gnisten oppe", men vi prøver dog at overbevise hinanden om, at vores arbejdsindsats virkelig er af stor betydning for indtægterne i statskassen. Ellers er der jo ingen grund til at knokle for at opfylde målene.

## Udtalelser skaber utryghed

Man kan undre sig en del over skatteministerens

“  
Hvad kan så være mere demotiverende for os som medarbejdere at se i medierne, at Kristian Jensen nu nærmest synes ejendomsvurderingen er overflødig?  
”

overvejelser omkring nedlæggelse af ejendomsvurderingerne, når Videns- og Kompetencecenter Ejendomsvurdering har lavet statistikker på, at vurderingerne for 2007 ligger med meget tæt på handelspriserne. Det skaber en del utryghed, med sådanne udtalelser.

Det gør formentlig også, at det bliver svært at få medarbejdere til frivilligt at søge de stillinger, som er slået op til klagebehandling. Skatteministeren er vist ikke klar over hvor mange skattekrone, der vil komme senere i kassen, hvis ikke vurderingsafdelingerne sørgede for at få færdigvurderet nye ejendomme, når ejeren flytter ind i dem, i stedet for når de færdigmeldes i BBR.