

Dossiernummer: 20170315a
Datum: 30 juni 2017

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

de heer A,
hierna te noemen
klager,

tegen:

de heer C RT,
register taxateur,
hierna te noemen
verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 10 maart 2017, met bijlagen;
- het verweerschrift van 19 april 2017.

Tijdens de hoorzitting van 22 mei 2017 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, in persoon en
- verweerder, in persoon, bijgestaan door mevrouw X en de heer Y, werkzaam bij de Belastingdienst en mevrouw Z, werkzaam bij het Ministerie van Financiën. De klacht is tegelijkertijd behandeld met een klacht van klager tegen B, die eveneens aanwezig was.

2. De feiten

Verweerder is als register taxateur ingeschreven in het door NRVT gehouden register, in de kamers Landelijk- en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed-Groot Zakelijk Vastgoed, en is geregistreerd onder nummer RT[nummer].

De klacht heeft betrekking op de plausibiliteitsverklaring door verweerder bij het taxatierapport van de heer B, van 19 juli 2017 van een praktijkruimte, onderdeel van een woning aan de [adres].

Klager is eigenaar van het vastgoed waarin hij zijn [beroep]praktijk uitoefent. Vanwege wetswijzigingen in 2001 heeft klager de praktijkruimte destijds laten taxeren door taxateur D RT, die in zijn waardebepaling van 15 april 2002 tot een onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik komt van € 82.000. Taxateur B heeft op 15 maart 2016 in zijn hoedanigheid van taxateur in dienst van de belastingdienst, het pand inpandig opgenomen. De taxateur heeft zijn bevindingen vastgelegd in eerdergenoemde taxatierapport. Hierin heeft hij onder de "Verklaringen van de taxateur" onder meer opgenomen dat hij in dienstbetrekking werkzaam is bij de Belastingdienst en dat het een volledige taxatie betreft, uitsluitend bestemd voor de heffing en invordering van rijksbelastingen. De opdracht is door de Belastingdienst, kantoor][plaats], verstrekt op 17 maart 2016. De taxateur stelt in het rapport (pagina 7) onder meer dat de oppervlakte van het praktijkgedeelte circa 55 m² bedraagt. Daarbij merkt hij op (pagina 5) dat bij de bepaling van de WOZ-waarde is uitgegaan van een oppervlakte van het praktijkgedeelte van 120 m². De taxateur geeft bij waarderingsmethodiek aan dat gebruik is gemaakt van de BAR-methode, waarbij uitgegaan wordt van een markthuurwaarde, die vervolgens wordt gekapitaliseerd.

De taxateur komt tot de volgende waardebepaling:

Peildatum 1 januari 2001, waarde in het economische verkeer in vrij opleverbare staat, € 51.000.

Peildatum 1 januari 2013, economische huurwaarde per jaar € 5.500.

Peildatum 1 januari 2013, uitsplitsing WOZ-waarde woondeel € 277.000.

Peildatum 1 januari 2013, uitsplitsing WOZ-waarde bedrijfsdeel € 60.000.

Als bijlage 2 is bij het taxatierapport gevoegd de plausibiliteitsverklaring van verweerder van 19 juli 2016. Hierin verklaart verweerder dat hij het taxatierapport van taxateur B heeft getoetst op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde. De plausibiliteitsverklaring die zich in het dossier bevindt, is niet ondertekend.

3. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 19 november 2015;
- het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van 19 november 2015.

4. De klacht

Klager stelt dat hij het pand bewoont sinds 1982 en dat hij jarenlang zijn belastingaangifte heeft gebaseerd op de taxatie van de heer D uit 2002. Klager stelt dat deze taxatie op juiste wijze tot stand is gekomen en door accountants als plausibel is aangemerkt.

Klager stelt verder dat door het vaste dienstverband van verweerder bij rijksbelastingen die hem opdracht tot de taxatie heeft gegeven, sprake is van belangenverstrengeling.

Klager wijst erop dat de plausibiliteitsverklaring niet is getekend door verweerder.

Ook stelt klager dat verweerder zonder enig onderzoek met stelligheid heeft beweerd dat het rapport van taxateur B een plausibel rapport betreft.

Klager kan zich niet vinden in de door taxateur B gebruikte taxatiemethodiek en stelt dat het niet mogelijk is om een pand te taxeren met een terugwerkende kracht van 15 jaar.

Klager besluit dat hij het continueren van de inschrijving van verweerder in het NRVT-register irreëel en onwaardig acht.

5. Het verweer

Namens verweerder is tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd.

Verweerder voert aan dat hij regionaal specialist is van het team Waardeonderzoek [plaats]. Verweerder heeft niet alleen de plausibiliteitstoets uitgevoerd, maar hij was al eerder betrokken bij de taxatie met betrekking tot de referenties. Verweerder erkent dat de plausibiliteitstoets die aan klager is toegezonden, niet is ondertekend. Verweerder licht toe dat taxatierapporten veelal digitaal worden bijgehouden. Na afronding van de taxatie wordt één exemplaar uitgeprint en ondertekend. Dat is hier ook gebeurd, deze getekende verklaring bevindt zich, aldus verweerder, in het digitale dossier.

Verweerder merkt op dat de reglementen stellen dat een verklaring dient te worden afgelegd dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd. Niet is vereist dat deze getekend wordt. Daarom is niet in strijd met het reglement gehandeld. De procedure van de belastingdienst voorziet in het ondertekenen van de verklaring. Dat is hier ook gebeurd. In dit geval is echter de ongetekende aan klager toegezonden. Dit is verweerder niet te verwijten.

Verweerder heeft het taxatierapport van taxateur B getoetst en heeft daar zijn (getekende) plausibiliteitstoets aan toegevoegd.

Verweerder stelt dat hij voordat taxateur B het rapport uitbracht, met hem de feiten en omstandigheden heeft besproken vanwege de bijzondere situatie dat direct referentiemateriaal ontbrak en de eerdere taxateur geen inhoudelijke bespreking wilde. Vervolgens heeft verweerder de conceptrapportage van de heer B getoetst aan de hand van een interne checklist. Daarbij is zowel de vorm van het rapport als de inhoudelijke beoordeling, methodiek en berekeningen, aan de orde geweest. Ook voor verweerder geldt dat hij zijn werkzaamheden uitvoert zonder rekening te houden met het fiscale belang. Verweerder krijgt geen aanwijzingen over de hoogte en ontvangst van de opdrachtgever alleen feiten en omstandigheden zoals van elke opdrachtgever kan worden verwacht.

Verweerder stelt dat klager verzuimt om concreet aan te geven waar verweerder zijn werk niet onafhankelijk, onbevooroordeeld of objectief zou hebben verricht. De enkele verwijzing naar de dienstbetrekking van verweerder is daarvoor onvoldoende, aldus verweerder.

Verweerder merkt tot slot op dat de wijze van taxeren volledig te volgen is in het rapport en er geen enkele reden was om de gevolgde redenering niet plausibel te achten, waarbij verweerder nog wijst op de logische samenhang tussen de waarde en de huur.

6. De hoorzitting

Tijdens de op 22 mei 2017 gehouden hoorzitting zijn de verschillende onderdelen van de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen is toegezonden.

7. Beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder gedurende geheel 2016 als geregistreerd taxateur ingeschreven was in het door NRVT gehouden register.

Het tuchtcollege stelt vast dat de klacht gedragingen van beklaagde betreft, gedaan in het kader van de verstrekking van een plausibiliteitsverklaring. De taxateur die een plausibiliteitsverklaring afgeeft, verricht daarmee geen professionele taxatiedienst. Ten aanzien van de plausibiliteitsverklaring stelt artikel 13.2 van het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed dat de AGB onverkort op de controlerend taxateur van toepassing is. Nu verweerder geregistreerd is als register taxateur en er over hem is geklaagd in het kader van werkzaamheden waarop het AGB van toepassing is, vallen deze gedragingen binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Het tuchtcollege acht zich derhalve bevoegd kennis te nemen van de klacht van klager, voor zover deze zich richt tegen gedragingen van verweerder. Het tuchtcollege acht zich onbevoegd ten aanzien van de klachtonderdelen die zich specifiek richten op de (handelwijze van de) belastingdienst.

Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT bepaalt dat een belanghebbende een klacht kan indienen over een professionele taxatiedienst. Het taxatierapport betreft een object dat verweerder in eigendom heeft en van belang is in het kader van zijn belastingaangifte, zodat klager is aan te merken als belanghebbende.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Wat het verwijt van belangenverstrengeling betreft geldt het volgende. Op grond van de onweersproken toelichting van de kant van verweerder kan ervan worden uitgegaan dat bij de belastingdienst de interne taxaties zijn ondergebracht in een aparte dienst die onafhankelijk opereert, die over het inhoudelijke werk geen verantwoording verschuldigd is aan de dienstonderdelen die betrokken zijn bij de belastingheffing en die zich niet bezighoudt met andere werkzaamheden binnen de belastingdienst. Verweerder heeft als controlerend taxateur geen bemoeienis met de aanslag die mede gebaseerd wordt op de uitkomst van de taxatie. Niet gebleken is dat hiervan in deze situatie is afwijken. Ook overigens is het tuchtcollege niet gebleken dat verweerder zich heeft laten leiden door belangen van zijn werkgever of anderen.

Ten aanzien van de plausibiliteitstoets heeft klager gesteld dat deze niet ondertekend is. In het verweer is ingegaan op de totstandkoming van het taxatierapport en de plausibiliteitsverklaring. Verweerder heeft aangevoerd dat hij de plausibiliteitsverklaring wel heeft getekend en dat deze zich ook in het dossier bevindt. Hoewel verweerder heeft verzuimd om deze stukken in de procedure te overleggen, acht het tuchtcollege aannemelijk dat de verklaring door verweerder getekend is. Verweerder neemt in het verweer immers verantwoordelijkheid voor het afgeven van de verklaring en staat achter zijn verklaring ten aanzien van het taxatierapport.

Dat ondertekening geen vereiste is volgens de reglementen, kan het tuchtcollege niet volgen. In artikel 10.21 van het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed is vastgelegd dat de taxateur die de toets uitvoert, een aparte plausibiliteitsverklaring ondertekent. Het is echter de taxateur die het taxatierapport opstelt, die ervoor verantwoordelijk is dat de verklaring opgenomen wordt in het taxatierapport. In dit verband wijst het tuchtcollege erop dat de regelgeving expliciet bepaalt dat de AGB op de controlerend taxateur van toepassing is en niet de overige reglementen zoals het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed.

Verder wijst het tuchtcollege erop dat klager niet de opdrachtgever van het taxatierapport was. Dat sprake is van administratieve omissies in de informatievoorziening van de belastingdienst als opdrachtgever aan klager, valt buiten de onderhavige procedure.

Het tuchtcollege heeft niet kunnen vaststellen dat in deze situatie sprake is verwijtbaar gedrag van de zijde van verweerder. De klacht wordt daarom ongegrond verklaard.

8. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 30 juni 2017 door het Tuchtcollege NRVT.