

Dossiernummer: 20170315
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 B 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, 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 C, die eveneens aanwezig was.

2. De feiten

Verweerder is als register taxateur ingeschreven in het door NRVT gehouden register, in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, en is geregistreerd onder nummer RT[nummer].

De klacht heeft betrekking op de taxatie door verweerder, zoals vastgelegd in zijn taxatierapport van 19 juli 2017, van een praktijkruimte, onderdeel van een woning aan de [adres].

Klager is eigenaar van het vastgoed waarin hij zijn praktijk uitoefent. Vanwege wetwijzigingen in 2001 heeft klager de praktijkruimte destijds laten taxeren door taxateur D RT, die in zijn waardebeoordeling van 15 april 2002 tot een onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik komt van € 82.000. Verweerder 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 zijn 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 Breda, 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 waarderingmethodiek 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 waardebeoordeling:

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.

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. Samengevat is klager van mening dat de taxatie van verweerder onzorgvuldig is uitgevoerd en dat verweerder bij de taxatie niet objectief en onafhankelijk te werk is gegaan.

Klager klaagt over het gedrag van de taxateur, die zich – aldus klager – met ongepaste arrogantie en machtsvertoon als betweter en belastingmedewerker heeft opgesteld.

Klager stelt verder dat door het vaste dienstverband van verweerder bij rijksbelastingen die hem de opdracht tot de taxatie heeft gegeven, sprake is van belangenverstremming. De taxatie was ook niet objectief want de inspecteur heeft verweerder volledig geïnformeerd en hem alle stukken gegeven die van belang waren. Verweerder verscheen met de WOZ-waarden, plattegronden, het taxatierapport van D en alle gegevens met betrekking tot de huurprijs. Verweerder was bekend met het doel van de taxatieopdracht en was dus vooringenomen, aldus klager.

Verder stelt klager dat het rapport niet juist is omdat de opname plaatsvond twee dagen vóór de opdrachtverstrekking.

Het rapport is volgens klager niet voortvarend tot stand gekomen; het rapport heeft vier maanden op zich laten wachten.

Klager kan zich niet vinden in de gebruikte taxatiemethodiek en stelt dat het niet mogelijk is om een pand te taxeren met een terugwerkende kracht van 15 jaar. Klager vindt het niet juist dat is uitgegaan van de WOZ-waarde omdat deze destijds is vastgesteld zonder inpandige opname.

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.

Korte en ongemotiveerde rapporten als het taxatierapport van D uit 2002 zijn volgens verweerder juist de aanleiding geweest voor oprichting van het NRVT en de aanscherping van de regels rondom taxatierapporten. Dat rapport bevat alleen de waarde en geen enkele onderbouwing daarvan.

Er is geen sprake van belangenverstrengeling. Verweerder werkt bij een afzonderlijke dienst die niet wordt aangestuurd door of verantwoording verschuldigd is aan de inspectie. Verweerder heeft de taxatie onafhankelijk uitgevoerd. De interne taxateurs van de Belastingdienst taxeren zonder rekening te houden met het fiscale belang. De taxatie waarop de Belastingdienst zich baseert, kan in gerechtelijke procedures worden getoetst. Verweerder merkt op dat de tuchtrechtprocedure niet bedoeld is om een extra rechtsgang te vormen ten aanzien van zaken die ook in de fiscale procedures kunnen worden aangedragen.

De stelling omtrent het gedrag van de taxateur wordt niet met een specifieke uitlating of gedraging onderbouwd, zodat hier niet verder op in kan worden gegaan.

Ook de stelling omtrent gebrek aan objectiviteit wordt betwist. Het is terecht dat verweerder op de hoogte was van de fiscale context van het te taxeren object. Deze context maakt niet dat de taxateur vooringenomen is. Ook komt de taxatie juist niet overeen met deze gegevens, dus hij heeft zich er niet door laten leiden, integendeel. Er zijn volgens verweerder geen feiten aangedragen waaruit de gestelde vooringenomenheid zou blijken.

Het is niet juist dat het getaxeerde bedrag per 1 januari 2001 is bepaald op basis van de WOZ. Alleen bij de allocatie van bedragen per 1 januari 2013 is de WOZ-waarde gehanteerd, waarbij verweerder opmerkt dat daarbij de verdeling in oppervlakte tussen woon- en praktijkruimte niet juist was opgenomen.

Ten aanzien van de getaxeerde waarde stelt verweerder verder dat de waarde van het bedrijfspand per 1 januari 2001 is vastgesteld aan de hand van een herrekende huurwaarde, gecombineerd met eigen wetenschap van de taxateur. Vervolgens is een BAR-percentages gehanteerd, gebaseerd op de ervaring van de taxateur en getoetst aan publicaties van DTZ, waarbij de waarde van het gebruik als woonruimte is meegewogen (HABU-beginsel). De economische (markt)huurwaarde is vastgesteld aan de hand van publicaties over medische ruimten met een vergelijk naar andersoortige ruimten. Ten aanzien van de allocatie van de WOZ-waarden wordt door gemachtigde van verweerder uiteengezet dat het hier niet gaat om vaststelling van een marktwaarde, maar het toerekenen van waarden aan diverse onderdelen.

Verweerder erkent dat sprake is van diverse aannames in het rapport, maar stelt dat dit niet verwijtbaar is, waar geen sprake is van bekende feiten, maar van aannames op basis van bekende feiten. Het vermelden van dergelijke aannames past in de regelgeving van het NRVT ten aanzien van uitgangspunten onder q (TC: bedoeld zal zijn artikel 1 r van het reglement BV).

De aanname van de gemeente ten aanzien van de oppervlakte van het praktijkpand, is geverifieerd en aangepast, nu is gebleken dat de verdeling tussen praktijk- en woongedeelte niet was aangepast aan de verbouwing die klager heeft doen uitvoeren.

Ten aanzien van het onjuiste RT-nummer is sprake van een kennelijke verschrijving.

Over de opdrachtverstrekking licht verweerder toe dat dit is gebeurd na toetsing van de waarde, waarvoor al een opname had plaatsgevonden. Om deze bevindingen om te zetten in een daadwerkelijk taxatierapport, hoeft niet opnieuw een opname plaats te vinden.

Met betrekking tot de stelling van klager dat de indeling van oppervlakten in woon- en praktijkdeel niet juist is, merkt verweerder op dat verweerder in zijn rapport heeft aangegeven zich te baseren op zijn eigen opname en bouwtekeningen en dat klager hiertegenover niet aangeeft hoe de verdeling dan wel zou moeten zijn.

Waar klager stelt dat een opname in 2016 geen juist beeld geeft van de situatie in 2001, wijst verweerder erop dat er geen verbouwingen daterend van na de peildatum 2001 heeft aangetroffen. De verbouwing van de praktijkruimte heeft aldus verweerder ver voor 2001 plaatsgevonden. Bij de berekening is verder uitgegaan van feiten en omstandigheden van dat moment.

Waar klager klaagt over het ontbreken van referentiepanden geeft verweerder aan dat in dit geval waarin praktijkruimte onderdeel vormt van een woonhuis, meestal sprake is van een gelieerde huur waardoor objectieve vergelijking niet goed mogelijk is. Objectieve huurgegevens zijn dan niet voorhanden. Dit zou ook het geval zijn geweest wanneer de taxatie in 2001 had plaatsgevonden. Uitgegaan is van landelijk gemiddelde gegevens uit een onderzoek naar huren voor [beroep]praktijken, gecorrigeerd voor het niveau in [woonplaats]. Verder wijst verweerder erop dat de door klager aangegeven huurwaarde van € 5.446 vrijwel overeen komt met de berekening van verweerder ad € 5.500. Deze huurwaarde verhoudt zich aldus verweerder niet met een waarde van € 82.000 in 2001.

Voorts wijst verweerder erop dat de centrale ligging en de vrije entree in het rapport zijn meegenomen en de afwezigheid van vergelijkbare panden niet tot een andere waarde heeft geleid.

Wat betreft het verwijt dat het rapport niet voortvarend tot stand zou zijn gekomen verwijst verweerder onder meer op de werkwijze van de belastingdienst, waarbij niet elke opname tot een taxatierapport leidt. In het taxatierapport had volgens verweerder de datum van 11 juli 2016 moeten worden opgenomen in plaats van 17 maart 2016.

Ten aanzien van het taxeren met een waardepeildatum in het verleden stelt verweerder dat dit toegestaan is, mits dit met de opdrachtgever wordt gecommuniceerd en in het rapport wordt opgenomen. In het onderhavige rapport zijn deze uitgangspunten opgenomen. Waar weinig objectieve referentiepanden voorhanden zijn, is een extra motivering vereist. Dat is hier, volgens verweerder, uitvoerig gebeurd.

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 ook vast dat de klacht gedragingen van beklagde betreffen, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst, te weten het door een geregistreerd taxateur schatten van en schriftelijk rapporten over de waarde van een vastgoedobject, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijke verkeer vertrouwen kan worden ontleend, hetgeen binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich derhalve bevoegd kennis te nemen van de klacht van klager, voorzover deze zich richt tegen het taxatierapport van 19 juli 2016 van verweerder. Het tuchtcollege acht zich onbevoegd ten aanzien van de klachtonderdelen die zich specifiek richten op de (handelwijze van de) belastingdienst en niet op de gedragingen van verweerder in het kader van de taxatie.

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

Klager stelt dat verweerder zich arrogant en als een betweter heeft gedragen ten tijde van de opname. Klager heeft deze stellingen niet concreet onderbouwd. Klager verwijst slechts naar de assistente, zijn vrouw, die dezelfde mening zou zijn toegedaan. Klager geeft niet aan welke – ongepaste – opmerkingen verweerder zou hebben gemaakt. Ook ter zitting heeft klager dit niet verder kunnen verduidelijken. Ter zitting heeft verweerder aangegeven dat hij zich niet herkend in het verwijt. Hij zelf heeft de opname niet als onprettig ervaren. Daarbij is opgemerkt dat een bezoek vanuit de belastingdienst in de regel niet met enthousiasme wordt ontvangen. Dat klager zich jegens verweerder niet professioneel zou hebben gedragen, is het tuchtcollege dan ook niet gebleken.

Wat de gestelde belangenverstremming betreft wijst het tuchtcollege erop dat in de regelgeving van het NRVT expliciet ingegaan wordt op de positie van de interne taxateur en dat in artikel 8.2 van het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed extra waarborgen zijn opgenomen. In dit verband stelt het tuchtcollege vast dat verweerder zich expliciet heeft voorgesteld als taxateur van de belastingdienst en zijn dienstverband heeft opgenomen in het rapport. Verder kan op grond van onweersproken toelichting van de kant van verweerder 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 interne taxateur geen bemoeienis met de aanslag die mede gebaseerd wordt op de uitkomst van de taxatie. Niet gebleken is dat van deze werkwijze in onderhavige situatie is afwijken. Ook overigens is het tuchtcollege niet gebleken dat verweerder zich bij het opstellen van het taxatierapport heeft laten leiden door belangen van zijn werkgever of anderen.

Ook het gestelde gebrek aan voldoende objectiviteit bij de taxatie is niet komen vast te staan. Dat verweerder op de hoogte was van een eerder taxatierapport uit 2002 en van eerdere WOZ-waarden, duidt er slechts op dat de verweerder zich heeft geïnformeerd voorafgaand aan het opstellen van het rapport. Dit strookt met een grondige uitvoering van een taxatiedienst als bedoeld in artikel 19 van de AGB. Voorts is niet gebleken dat verweerder zich heeft laten leiden door deze eerdere waardebeoordelingen.

Verweerder heeft uitvoerig, waar mogelijk onder verwijzing naar externe bronnen, in het rapport onderbouwd hoe hij tot zijn berekeningen is gekomen. Ook heeft hij de gegevens waarover geen zekerheid bestond, als zodanig in het rapport vermeld. Het tuchtcollege verwerpt gelet op het verweer de klacht dat de taxatie op onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen.

Ten aanzien van de gebruikte taxatiemethodiek wordt het volgende overwogen. Aanvankelijk had verweerder de opdracht om de waarde in het economische verkeer vast te stellen ten behoeve van fiscale doeleinden. Hiervoor heeft hij de BAR-methode gebruikt. Deze methodiek heeft verweerder vervolgens toegelicht aan de hand van het taxatierapport. Hierbij is als bijzonder uitgangspunt uitgegaan van de vrij opleverbare staat van het object. De waardering van het object op basis van de comparatieve methode (bij eigenaar/gebruikers op deze locatie) had in deze situatie meer voor de hand gelegen. Hoewel het tuchtcollege deze methodiek in het onderhavige geval niet de meest voor de hand liggende acht, is de toegepaste methodiek verdedigbaar en daarmee niet tuchtrechtelijk verwijtbaar.

Het tuchtcollege sluit zich overigens aan bij de opmerkingen van verweerder over het rapport uit 2002. Dat rapport zou in de huidige tijd en regelgeving de toets niet kunnen doorstaan, omdat hierin de onderbouwing van de waarde ontbreekt.

Waar klager stelt dat er sprake is van onjuiste data, nu de opnamedatum gelegen is vóór de opdrachtverstrekking, wijst het tuchtcollege op artikel 20 van de AGB. Hierin is vastgelegd dat de taxateur zijn werkzaamheden aanvangt met het overeenkomen van de opdrachtvoorwaarden. In het onderhavige geval is de opdracht verstrekt op 11 juli 2016, zo blijkt uit bijlage 5 bij het taxatierapport. Dit is ook in het verweerschrift aangegeven. Hier zijn de werkzaamheden van verweerder gestart met het maken van een afspraak voor opname, welke opname op 15 maart 2016 heeft plaatsgevonden. De verklaringen van verweerder in het verweerschrift en ter zitting omtrent de werkwijze van de belastingdienst, kan het tuchtcollege volgen en leiden niet tot de conclusie dat sprake is geweest van een verwijtbare gedraging door verweerder.

Waar klager stelt dat het rapport niet voortvarend tot stand is gekomen, merkt het tuchtcollege op dat klager niet de opdrachtgever van het rapport is geweest. De opdrachtgever, de belastingdienst, heeft toegelicht dat de interne werkwijze tot gevolg heeft gehad dat het rapport niet eerder is opgesteld. Verder wijst het tuchtcollege erop dat de gehanteerde waardepeildata zijn gelegen voor de opnamedatum. Door verweerder is onder meer aangevoerd dat een andere werkwijze ertoe zou kunnen leiden dat er opnieuw een opname zou moeten plaatsvinden. Dit is inefficiënt en zou een extra last betekenen voor de belastingplichtige, zoals in dit geval klager. Het tuchtcollege kan dit verweer volgen. Ook op dit punt kan het tuchtcollege niet concluderen dat sprake is geweest van een verwijtbare gedraging door verweerder. Voorzover klager heeft gesteld dat hij hierdoor schade heeft geleden vanwege heffingsrente, merkt het tuchtcollege op dat dit punt buiten de tuchtprocedure valt.

8. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

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