

Dossiernummer: 20190419

Datum: 7 augustus 2020

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B RT,

register taxateur bij de Belastingdienst te [plaats],

verweerder.

### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 17 april 2019, met bijlagen;
- het verweer van 4 juni 2019;
- de brief van 12 juni 2019 van de gemachtigde van klager;
- de brief van 4 oktober 2019 van mr. C, met als bijlage een reactie op de brief van de gemachtigde van klager van 12 juni 2019;

Het Tuchtcollege verwijst naar de tussenbeslissing van 25 oktober 2019. Het Tuchtcollege handhaaft hetgeen daarin werd overwogen en/of beslist.

In voormelde tussenbeslissing is klager niet-ontvankelijk verklaard in zijn klacht voor zover deze ziet op het taxatierapport van 16 juni 2014. Voorts is beslist dat klager in de gelegenheid wordt gesteld om zijn standpunt nader toe te lichten, een en ander als in rechtsoverweging 5. van de tussenbeslissing omschreven.

Ter voldoening aan de instructie in de tussenbeslissing heeft klager vervolgens gereageerd bij het aanvullend klaagschrift van 21 november 2019 met bijlagen.

Op dit aanvullend klaagschrift heeft verweerder gereageerd bij verweerschrift van 31 januari 2020.

Verweerder heeft bij brief van 31 januari 2020 verzocht om toestemming om diverse strikt vertrouwelijke stukken in het geding te brengen, ter uitsluitende kennisneming van de inhoud door het Tuchtcollege, derhalve buiten kennisneming van de inhoud door klager. Bij beslissing van de voorzitter van het Tuchtcollege is die toestemming vervolgens geweigerd.

Hierbij is overwogen dat zonder kennisname onvoldoende kan worden geoordeeld over de relevantie van de stukken voor de onderhavige procedure en evenmin of sprake is van een zwaarwegende reden om ambtshalve tot eenzijdige vertrouwelijke kennisneming te besluiten.

Op 26 juni 2020 heeft de hoorzitting plaatsgevonden. Hierbij waren namens partijen aanwezig:

- Klager in persoon, bijgestaan door mr. D, advocaat te [plaats] en ir. E RT;
- Verweerder in persoon, bijgestaan door mr. F, advocaat te [plaats] en mr. G, werkzaam bij de Belastingdienst.

## **2. De klacht**

De klacht betreft de taxatie door verweerder van de panden [adressen] (het object), uitgevoerd op 14 december 2016 naar de peildata 1 januari 2012, 1 januari 2013 en 1 januari 2014 waarbij een getaxeerde waarde is vastgesteld van respectievelijk € 19 680.000, € 20.730.000 en € 21.210.000. Klager heeft onder punt 2 van het oorspronkelijke klaagschrift 12 punten opgesomd ter onderbouwing van zijn stelling dat de methode en uitgangspunten van de taxaties een aantal tekortkomingen bevat. In het aanvullend klaagschrift worden 13 klachtonderdelen opgesomd, alle gericht tegen het taxatierapport van 14 december 2016.

De klacht komt er in de kern op neer dat verweerder niet de juiste taxatiemethodiek heeft toegepast, van een onjuiste en/of onvoldoende toegelichte BAR is uitgegaan en de methodiek niet vakbekwaam heeft toegepast, omdat in de kapitaalcorrecties is uitgegaan van een te lange huurperiode en geen rekening is gehouden met onderhoudskosten. Ook zou onvoldoende rekening zijn gehouden met de WOZ-waarde. Voorts is geen juiste zonering toegepast van het pand met een ingang op de [straat], maar dat deels gelegen is aan het [straat]. Daarnaast ontbreekt een gevoeligheidsanalyse en er is niet adequaat gereageerd op vragen en kritiek. Tot slot wordt aangevoerd dat de taxateur onvoldoende onafhankelijk is geweest.

Meer in het bijzonder heeft verweerder bij zijn taxatie de fundamentele beginselen van vakbekwaamheid, zorgvuldigheid en transparantie, één en ander als bedoeld in de toepasselijke regelgeving van de NRVT, geschonden, aldus de klacht.

## **3. Het verweer**

Verweerder heeft inhoudelijk op het aanvullend klaagschrift gereageerd. Verweerder heeft gewezen op de geheimhoudingsplicht die voor hem als ambtenaar geldt. De beperkte weergave van de gebruikte referentieobjecten is een direct gevolg van deze geheimhoudingsplicht. De BAR-methode is volgens verweerder een juiste methode, waarbij over voldoende referenties kon worden beschikt over zowel huur- als kooptransacties. Voor de berekende BAR tussen 2,5% tot 3,25% heeft verweerder 3,1% (2012) en 3,0% (2013 en 2014) gehanteerd. Zonering is toegepast conform de BHAC-methode. De WOZ-waarden waar klager naar verwijst, zijn niet relevant voor de waardering. Verweerder heeft het object bezocht in augustus 2013, derhalve binnen de waardepeildata. Verweerder wijst op de door hem gehanteerde vijf koop- en huurreferenties binnen de waardepeildata, zodat deze terecht als basis zijn gebruikt. Verweerder heeft deze referenties uitgebreid geanalyseerd. Verweerder verwerpt het bezwaar dat hij van een te lage BAR zou zijn uitgegaan. Ook is hij uitgegaan van de gehele periode van de huurovereenkomst, zoals gebruikelijk is. Ten aanzien van de onderhoudskosten stelt verweerder dat hij de taxatie heeft uitgevoerd kort na het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden in 2011, zodat hij van deze toestand uit diende te gaan bij de taxatie.

Omtrent de communicatie licht verweerder toe dat de vragen van klager zijn beantwoord door de inspecteur, waarvoor verweerder vanuit zijn adviesrol aan de inspecteur, input heeft geleverd.

Ten aanzien van de onafhankelijkheid wijst verweerder op de uitzonderingsbepaling in artikel 8.5 van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed voor interne taxateurs. Verweerder concludeert dat de klacht ongegrond dient te worden geacht.

#### 4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 19 november 2015;
- Het Reglement Wonen van 19 november 2015.
- Het Addendum Groot Zakelijk Vastgoed van 19 november 2015.

#### 5. De hoorzitting

Tijdens de op 26 juni 2020 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen en gemachtigden besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

#### 6. De beoordeling

##### Ontvankelijkheid

Zoals bepaald in het tussenvonnis van 29 oktober 2019 is de klacht ontvankelijk ten aanzien van het taxatierapport van 14 december 2016.

Nu tijdens de hoorzitting expliciet is aangegeven dat alle klachtonderdelen zoals aangevoerd in het aanvullende klaagschrift van 21 november 2019 zien op het taxatierapport van 14 december 2016, wordt klager ontvankelijk geacht in zijn klacht.

##### Inhoudelijke beoordeling

Verweerder heeft in het taxatierapport aangegeven (p. 13) dat de vergelijkingsmethode is gebruikt om te komen tot de huurwaarde. Vervolgens heeft verweerder de BAR-methode met enige nuancering toegepast. De inputvariabelen die verweerder hanteert worden gepresenteerd als cijfers die uit het rekenmodel komen.

In de 'praktijkhandleiding bedrijfsmatig Vastgoed' (2015, artikel 11.3) is voorgeschreven dat een Professionele Taxatie Dienst een duidelijke onderbouwing bevat door middel van een waarderingsmodel. Hierbij worden genoemd NAR, DCF, vergelijkingsmethode of andere redelijke methode.

Daarnaast is in 2013 uitgebracht een rapport van het PTA (Platform Taxateurs en Accountants) met 28 aanbevelingen voor taxaties. Deze aanbevelingen hebben als onderlegger gediend voor de latere richtlijnen van de RICS en NRVT. In deze publicatie werd ten aanzien van de BAR gesteld:

*'Aangezien de BAR-methode het minst transparant is in de vastlegging van de overwegingen van de taxateur over waar wel en waar niet rekening mee gehouden is in het gebruik van de drie genoemde taxatiemethoden, bevelen we de brancheorganisatie aan er bij haar leden op aan te dringen de BAR-methode zo min mogelijk te gebruiken, zeker bij sterk wisselende cashflows. De DCF- en NAR-methode geven beter inzicht in de wijze waarop met aannames en uitgangspunten is omgegaan. Indien de BAR-methode toch wordt gebruikt (in geval van een zeer homogene en transparante markt) bevelen we aan een tweede methode te gebruiken ter onderbouwing en vergelijking.'*

Van een locatie zoals de [straat] is bekend dat eigendommen verdeeld zijn over families, particuliere beleggers, stichtingen en institutionele beleggers. Daarnaast zijn er grote verschillen in exploitatie,

waarbij sommige panden decennia bij dezelfde huurder in gebruik zijn. Bij andere panden – zoals hier aan de orde – is sprake van een meer recente huurovereenkomst. Exploitatielasten en huuropbrengsten kunnen dan ook fors verschillen per (referentie)object.

Het Tuchtcollege is van oordeel dat het taxatierapport tekort schiet ten aanzien van onderbouwing van de gebruikte variabelen en de gekozen methodiek. Relevant daarbij zijn de onderhoudstoestand en de verhouding tussen de huurwaarde en de huuropbrengst. Klager stelt terecht dat in het geval van drie verschillende peildata, een grotere referentieset had moeten worden gebruikt om de ontwikkelingen gedurende de jaren 2012, 2013 en 2014 te duiden. Daarnaast worden in het rekenmodel en in het taxatierapport kengetallen gebruikt voor inflatie en discontering, die niet de werkelijke cijfers zijn voor 2012, 2013, 2014, terwijl verweerder hierover – het taxatierapport is van december 2016 - wel kon beschikken.

De stelling van klager, dat verweerder gebruik had moeten maken van de DCF-methode volgt het Tuchtcollege niet. Nu sprake was van een langlopend huurcontract en grote investeringen in 2011 zijn gedaan, waren er aan de kosten en uitgavenkant geen grote schommelingen te verwachten. Het enige rapport in het klachtdossier waarin de DCF-methode wordt gehanteerd, gaat uit van een situatie vrij van huur en gebruik. Het gebruikmaken van de DCF-methode is ook overigens geen verplichting.

Het Tuchtcollege kan zich voorstellen dat Register-Taxateurs zich in de loop van 2016 hebben moeten aanpassen aan de nieuwe Reglementen van NRVT per 1 januari 2016. Eind 2016 waren deze echter vrijwel overal geïntegreerd en ware het beter geweest als verweerder – naast of in plaats van de gebruikte BAR methode - een aanvullende taxatiemethodiek zou hebben toegepast.

Hierbij overweegt het Tuchtcollege nadrukkelijk dat hieruit niet volgt dat de getaxeerde marktwaarde niet juist zou zijn.

Het Tuchtcollege acht niet aangetoond dat verweerder onvoldoende rekening heeft gehouden met de situering van het pand tussen [straat] en [straat]. De taxatie betreft een onroerende zaak in verhuurde staat en als gevolg van het sluiten van één huurcontract worden alle ruimten aan één partij ter beschikking gesteld. Het huurcontract heeft een lange looptijd en daarmee is er minder importantie om separate delen van het gebouw te beoordelen op hun courantheid dan wanneer het uitgangspunt een lege situatie was geweest.

Het kantorendeel vertegenwoordigt maar een zeer klein deel van de totale huurwaarde en zal niet van doorslaggevend belang zijn voor een investeringsbeslissing. Nu het pand verhuurd is aan één partij, is deze huursituatie het meest relevant en daarom is het terecht dat verweerder het geheel als één beleggingsobject heeft aangemerkt. Wel zou het taxatierapport aan kracht hebben gewonnen indien verweerder duidelijker zou hebben opgenomen welke werkzaamheden en kosten nodig waren om te komen tot de vastgestelde huurwaarde.

De stelling van klager dat het grote verschil tussen WOZ waarde en getaxeerde waarde aanleiding had moeten zijn voor een gevoeligheidsanalyse, volgt het Tuchtcollege niet. In het taxatierapport is (pagina 10) een gevoeligheidsanalyse opgenomen. Het vaststellen van de WOZ waarde is een zaak van de gemeente met een ander doel, waarbij – anders dan hier aan de orde - als uitgangspunt geldt dat het object vrij is van huur en gebruik.

Ten aanzien van de zonering overweegt het Tuchtcollege dat het taxatierapport blijk geeft van kennis van de kaders van 7:303 BW en van de indeling van het getaxeerde. De berekening geeft duidelijk aan welke huurwaarden zijn gehanteerd per gebouw c.q. vloerdeel.

Alles in aanmerking genomen oordeelt het Tuchtcollege dat het taxatierapport – mede gezien het grote financiële belang van klager en bij een complex object als hier aan de orde - te summier is geweest. Het gehanteerde basismodel taxatierapport voldoet weliswaar aan de geldende richtlijnen, maar het

Tuchtcollege mist in de onderhavige situatie diepgang op essentiële punten, met name ten aanzien van het inzichtelijk maken hoe de gebruikte referenties zich verhouden tot het getaxeerde.

Ten aanzien van de geheimhoudingsplicht hecht het Tuchtcollege eraan op te merken dat ook bij gebruik van gegevens van andere belastingplichtigen, zoals verweerder ter zitting heeft toegelicht, de Register-Taxateur zich dient te houden aan het fundamentele beginsel van transparantie. Als dit niet mogelijk is zonder de geheimhoudingsplicht te schenden, dient de Register-Taxateur op zoek te gaan naar onderbouwing in de vorm van gegevens waarnaar in het taxatierapport verwezen kan worden.

Dat verweerder niet adequaat heeft gereageerd op vragen en kritiek en/of zich onvoldoende onafhankelijk heeft opgesteld, is het Tuchtcollege niet gebleken. Verweerder is in loondienst bij de belastingdienst en hij heeft in zoverre, bijvoorbeeld op het punt van de geheimhouding en de mogelijkheid te communiceren met belanghebbenden, een iets andere positie dan een Register-Taxateur die een commerciële praktijk voert. Dit doet echter niet af aan de verplichting van elke Register-Taxateur, ongeacht zijn werkkring, om zich te conformeren aan de reglementen van NRVT.

Van belang is echter dat de (interne) taxateurs van de belastingdienst taxeren zonder rekening te houden met het fiscale belang. Op vragen van de gemachtigde van klagers is weliswaar door de inspecteur antwoord gegeven, doch het staat voor het Tuchtcollege vast dat deze de vragen eerst aan verweerder heeft voorgelegd en dat deze door verweerder zijn beantwoord, nu hij in de brief van de inspecteur wordt geciteerd. De reactie is wat summier, doch niet kan worden gezegd dat deze niet adequaat is. Ook ter zitting heeft verweerder gestelde vragen beantwoord en nog eens benadrukt dat hij zijn rol als taxateur zelfstandig en zonder inmenging van derden vervult, zodat niet gezegd kan worden dat hij onvoldoende onafhankelijk is geweest.

Het geheel overziende oordeelt het Tuchtcollege dat de onderhavige situatie vroeg om een niet-standaard taxatierapport, waarbij de taxateur meer inventiviteit had moeten tonen om recht te doen aan de omstandigheden van het geval. Dat verweerder zich hiervan rekenschap heeft gegeven, ziet het Tuchtcollege onvoldoende terug in het voorliggende taxatierapport. Daardoor heeft verweerder onvoldoende gehandeld conform het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie. Dat verweerder daarom niet vakbekwaam zou zijn, is een conclusie die het Tuchtcollege niet deelt.

Gezien het voorgaande oordeelt het Tuchtcollege dat de klacht deels gegrond is en dat de maatregel van waarschuwing op zijn plaats is.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel van WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gewezen op 7 augustus 2020 door het Tuchtcollege NRVT.