

Dossiernummer: 20170628
Datum: 13 december 2017

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Taxateur A, familie B

hierna te noemen

klagers,

tegen:

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 28 juni 2017, met bijlagen;
- aanvullende stukken van 6 juli 2017, waaronder het taxatierapport van 8 maart 2017;
- het verweerschrift van 7 augustus 2017;
- aanvullende stukken per mail van 22 september, 28 september en 3 oktober 2017;
- pleitnota en bijlage bij de pleitnota, toegezonden per mail van 28 september 2017.

Tijdens de hoorzitting van 4 oktober 2017 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klagers, 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.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op de taxatie door taxateur A, zoals vastgelegd in het taxatierapport van 6 maart 2017, van een melkveehouderij met landerijen, gelegen aan <adres> (hierna: het vastgoed). Van de zijde van de belastingdienst is verweerder aangezocht om de taxatie met taxateur A uit te voeren.

Het is taxateur A en verweerder bij de opname van 6 november 2016 en in een later overleg niet gelukt tot een gezamenlijk taxatieoordeel te komen. Partijen worden verdeeld gehouden over de waardering van onder meer toekomstige fosfaatrechten.

Samengevat bestaat de klacht uit de volgende klachtonderdelen:

1. Verweerder is in strijd met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) teruggekomen op een gedane toezegging.
2. Verweerder is tuchtrechtelijke aansprakelijk voor de afwijkende akkoordverklaring, omdat deze kan doorwerken in de fiscale afwikkeling van de bedrijfsoverdracht.
3. Er is sprake van een te nauwe relatie tussen verweerder en de opdrachtgever / werkgever.
4. Klagers zien de inmenging van de meerdere van verweerder als een bevestiging dat verweerder zich als interne taxateur onvoldoende gehouden heeft aan de vereisten van objectiviteit en onafhankelijkheid, zoals vastgelegd in het reglement LAV en in strijd heeft gehandeld met de artikelen 16, 17 en 18 van de AGB.

3. Het verweer

Namens verweerder is tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd.

Tegen klachtonderdeel 1. is aangevoerd dat het klagers duidelijk was dat partijen verdeeld bleven over de waardering van de fosfaatrechten. In dit verband wordt gewezen op een gewijzigde werkwijze van de belastingdienst. In de nieuwe werkwijze wordt geen gezamenlijk taxatierapport meer opgesteld door de interne (verweerder) en de externe taxateur (A). De interne taxateur heeft nu een adviserende rol en de externe taxateur stelt het taxatierapport op. De interne taxateur geeft zijn bevindingen over het taxatierapport weer in een zogenaamde akkoordverklaring aan de inspecteur.

Omtrent klachtonderdeel 2. wordt gesteld dat de akkoordverklaring geen professionele taxatiedienst (PTD) betreft. Verweerder heeft slechts het rapport van de externe taxateur getoetst en dit neergelegd in een intern advies. Hierbij kan van verweerder een zorgvuldige en professionele opstelling worden verwacht, maar de overige regels die van toepassing zijn op de PTD zijn niet aan de orde. Dit standpunt is door de belastingdienst uitvoerig besproken met het NRVT.

Ten aanzien van de te nauwe relatie tussen verweerder en diens opdrachtgever / werkgever, wordt gewezen op een eerdere uitspraak van het tuchtcollege d.d. 30 juni 2017, waarin wordt ingegaan op de rol van taxateurs in dienst van de belastingdienst. De daar beschreven werkwijze en taakverdeling is ook hier aan de orde. Dat sprake zou zijn geweest van ongepaste beïnvloeding of onjuiste informatie-uitwisseling is voorts niet concreet onderbouwd.

Voorts wordt aangevoerd dat de heer D is ingeschakeld als waarderingsdeskundige. Verweerder geeft aan dat hierover transparantie is verschaft en er geenszins sprake is geweest van ontoelaatbare inmenging.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 4 oktober 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.

5. Relevante regelgeving

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

- het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) van 19 november 2015;
- de Toelichting op de regelgeving Wonen, BV en LAV, van juli 2017.

6. Beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder sedert 1 januari 2016 als geregistreerd taxateur ingeschreven staat in het door NRVT gehouden register, in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed.

De klacht betreft gedragingen van verweerder als interne taxateur bij de belastingdienst, zodat het tuchtcollege zich bevoegd acht de klacht in behandeling te nemen. Het tuchtcollege acht zich onbevoegd voor zover de klachtonderdelen zich specifiek richten op de (handelwijze van de) belastingdienst.

Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT bepaalt dat een belanghebbende een klacht kan indienen. Het taxatierapport is opgesteld door één van de klagers en betreft vastgoed in eigendom van de familie B, zodat klagers aan te merken zijn als belanghebbenden.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het is het tuchtcollege ambtshalve bekend dat binnen NRVT discussie plaatsvindt over de vraag welke werkzaamheden moeten worden aangemerkt als PTD. Het voorlopige resultaat van deze discussie is neergelegd in de Toelichting op de regelgeving Wonen, BV en LAV van juli 2017.

Hierin worden drie categorieën taxatiewerkzaamheden onderscheiden:

1. Marktwaardetaxaties 2. Niet-marktwaardetaxaties en 3. Partijdeskundig waardeadvies. Kortweg zijn op categorie 1. alle NRVT-regels van toepassing en zijn op 2. de AGB altijd van toepassing en de Kamerreglementen voorwaardelijk. Bij 3. is geen sprake van een PTD en kan alleen getoetst worden aan het beginsel van professioneel gedrag.

De werkzaamheden van verweerder in dit dossier komen voort uit een overeenkomst die de familie B heeft gesloten met de belastingdienst, de 'Overeenkomst gezamenlijke taxatie onroerende zaak' d.d. 29 augustus 2016 na de 'Aanvraag gezamenlijke taxatie'.

Het tuchtcollege stelt vast dat beide taxateurs vooraf overleg hebben gehad over de uit te voeren taxatie, dat zij gezamenlijk het vastgoed hebben bezocht en geïnspecteerd, dat in de tussen partijen gesloten overeenkomst meermalen de term 'gezamenlijke taxatie' is opgenomen en dat hierin is vermeld dat de waarde in het economisch verkeer bij agrarische bestemming wordt vastgesteld. Vervolgens hebben de taxateurs nog meermalen contact gehad. In de akkoordverklaring is opgenomen dat geen sprake is van een PTD en dat het een intern advies betreft dat niet voor andere doeleinden gebruikt mag worden. De akkoordverklaring is door verweerder namens de inspecteur ondertekend en aan klager ter informatie verstrekt.

Het tuchtcollege stelt vast dat het gehele taxatieproces, zoals in het voorgaande weergegeven, zowel kenmerken heeft van een niet-marktwaardetaxatie als van een partijdeskundig advies. Dat de belastingdienst gekozen heeft om af te wijken van het verleden, toen een gezamenlijke taxatie de werkwijze was, komt in de feitelijke gang van zaken onvoldoende tot uiting. Klager behoefde uit de wijze waarop de taxateurs in deze zaak zijn opgetreden niet te concluderen dat de taakopvatting van verweerder beperkt was tot een partijdeskundig waardeadvies (categorie 3)

Op grond van de feiten en specifieke omstandigheden in dit dossier komt het tuchtcollege dan ook tot het oordeel dat de werkzaamheden van verweerder gekwalificeerd dienen te worden als een niet-marktwaardetaxatie als bedoeld onder 2. van de Toelichting op de regelgeving Wonen, BV en LAV.

Het tuchtcollege geeft de belastingdienst in overweging de werkprocessen inclusief de overeenkomst en de communicatie met de externe taxateur zodanig in te richten dat niet voor misverstand vatbaar is hoe de werkzaamheden gekwalificeerd dienen te worden. Voor het geval de belastingdienst de rol van de interne taxateur beoogt in te kleden als een review van een taxatierapport van een externe taxateur, merkt het tuchtcollege nog op dat het enkele feit dat de belastingdienst vanuit het oogmerk van transparantie het advies c.q. de akkoordverklaring ter informatie deelt met de belastingplichtige, niet zonder meer betekent dat dit gekwalificeerd zou moeten worden als derdenwerking.

Nu het tuchtcollege in dit dossier tot de conclusie komt dat de gedragingen van verweerder aangemerkt moeten worden als een PTD, dienen de gedragingen te worden getoetst aan alle fundamentele beginselen zoals opgenomen in de AGB.

Ten aanzien van het eerste klachtonderdeel heeft het tuchtcollege met name uit de behandeling ter zitting begrepen dat taxateur A zeer goed op de hoogte was van de gang van zaken bij kwesties als onderhavige. Uit door taxateur A overgelegde rapporten in het verleden blijkt dat beide taxateurs al eerder hetzelfde meningsverschil hadden omtrent de waardering van fosfaatrechten. Gezien deze voorgeschiedenis moet het taxateur A volstrekt duidelijk zijn geweest dat er sprake was van een fundamenteel meningsverschil. Er is geen sprake geweest van het terugkomen op een gedane toezegging. Uit de bewoordingen van verweerder is duidelijk dat partijen het niet eens zouden worden en de discussie nog slechts ging over de wijze waarop dat tussen partijen verwoord zou worden.

Klachtonderdeel 1. treft derhalve geen doel. Wat betreft de onduidelijkheid van de term akkoordverklaring, die hier wordt gebruikt voor een stuk waarin juist van het taxatierapport van de externe taxateur wordt afgeweken, is het tuchtcollege van oordeel dat deze term door de werkgever van verweerder is opgenomen in een overeenkomst met klagers, zodat dit verweerder – wiens naam of handtekening in de overeenkomst niet voorkomt - niet kan worden verweten.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2. kan het tuchtcollege klagers op zichzelf volgen in hun stelling dat verweerder tuchtrechtelijke aansprakelijk is voor zijn gedragingen indien deze strijdig zouden zijn met de AGB. Het enkele feit dat de taxatie van verweerder door kan werken in de fiscale afwikkeling, maakt de taxatie echter niet strijdig met de AGB. Dat verweerder door zijn uitlatingen en in de akkoordverklaring van 8 maart 2017 bij zijn werkzaamheden de fundamentele beginselen uit de AGB niet in acht zou hebben genomen, is onvoldoende onderbouwd en is voor het tuchtcollege niet komen vast te staan.

Naar aanleiding van klachtonderdeel 3. en 4. omtrent de te nauwe relatie tussen verweerder en de belastingdienst en de inmenging door een meerdere, wordt het volgende opgemerkt.

In de regelgeving van het NRVT wordt expliciet ingegaan op de positie van de interne taxateur en in artikel 8.2 van het reglement LAV zijn extra waarborgen opgenomen. In een eerdere kwestie is vastgesteld dat de belastingdienst deze waarborgen heeft overgenomen in haar werkwijze en taakverdeling. Niet gebleken is dat deze extra waarborgen in het onderhavige geval niet in acht zijn genomen. Ook van schending van de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid, uitgewerkt in de artikelen 16, 17 en 18 van de AGB is het tuchtcollege niet gebleken. Dat verweerder zich bij het opstellen van zijn akkoordverklaring ongepast heeft laten leiden door de belangen van zijn opdrachtgever / werkgever, is niet geconcretiseerd of anderszins komen vast te staan.

Nu ook deze klachtonderdelen geen doel treffen, acht het tuchtcollege de klacht ongegrond.

8. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 13 december 2017 door het Tuchtcollege NRVT.