

**Dossiernummer: 210411**

**Datum: 6 januari 2022**

## **UITSpraak**

**Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)**

**Partijen:**

**Familie en A BV te [woonplaatsen]**

**klagers,**

**tegen:**

**B RT,**

**register taxateur te [plaats],**

**verweerder.**

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 9 april 2021, met producties;
- het verweerschrift van 16 juni 2021, met bijlagen;
- de door klagers op 3 november 2021 ingediende producties.
- het vonnis van de rechtbank [regio] van 31 augustus 2021.

Tijdens de hoorzitting van 16 november 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- mr. C (gemachtigde van klagers), vergezeld door D en E;
- B RT (verder: verweerder), bijgestaan door mr. F en mr. G en mr. H namens de Belastingdienst.

### **2. De klacht**

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder in de tweede helft van 2018 en later, alsmede op de betrokkenheid van verweerder bij de kwestie tussen klagers en de Belastingdienst sinds 2011.

Verweerder heeft, zo stellen klagers, in 2011 al een medewerker van de Belastingdienst vergezeld bij een bezoek in het kader van de loonbelasting. Daarna was verweerder volgens klager “de persoonlijke spil” bij het onderzoek naar het box 3-vermogen en een op 30 december 2010 plaatsgevonden aandelenoverdracht. De aandelen zijn bij de overdracht daarvan gewaardeerd op € 11.400.000,00 gebaseerd op een taxatie uit 2008. De Belastingdienst is later uitgegaan van een veel hogere waarde van de objecten van € 24.480.000,00, op basis van een taxatierapport van 6 december 2015 van X, destijds register taxateur in dienst van de Belastingdienst. Vanwege deze hogere waarde zijn navorderingsaanslagen opgelegd aan wijlen A en zijn echtgenote.

Hiertegen hebben klagers bezwaar ingesteld en nadien zijn zij van het voor hen negatieve besluit op bezwaar in beroep gegaan bij de rechtbank [regio].

De eerst door taxateur X vastgestelde waarde per waardepeildatum 30 december 2010 is tijdens de procedure bij de rechtbank verschillende keren door verweerder nader vastgesteld, namelijk op € 24.901.000,00 (bij brief van 18 augustus 2017), € 24.845.000,00 (bij brief van 2 oktober 2017), € 25.087.000,00 (bij brief van 22 november 2018) en € 26.243.000,00 (bij brief van 15 mei 2019). Blijkens een contra-expertise op verzoek van klagers in 2017 was een waarde van € 15.408.000,00 per waardepeildatum 30 december 2010 geïndiceerd.

Naar opvatting van klagers vallen deze gedragingen van verweerder onder het begrip professionele taxatiedienst (PTD) en heeft verweerder in strijd gehandeld met de regels die gelden voor de uitvoering van een PTD. Zo heeft verweerder de taxaties niet zelf uitgevoerd, heeft hij geen gebruik gemaakt van het modelrapport, kunnen de rapporten de toetsing aan de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed niet doorstaan, zijn de verkeerde referenties gebruikt en is er slechts één waarderingsmethode gebruikt. Verweerder heeft de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie geschonden.

Klagers twijfelen ook aan de objectiviteit en onafhankelijkheid van verweerder. In de PTD's zijn op dit punt geen paragrafen opgenomen en ook zijn de objectiviteit en onafhankelijkheid in het gedrang gekomen omdat verweerder al circa tien jaren direct dan wel indirect bij het getaxeerde vastgoed betrokken is gebleven.

### 3. Het verweer

Verweerder stelt allereerst dat het tuchtcollege niet bevoegd is om te oordelen over gedragingen van vóór 1 januari 2016, de oprichting van NRVT. Verder voert verweerder aan dat klagers op grond van artikel 9.4 van het Reglement Tuchtrechtspraak niet ontvankelijk moeten worden verklaard in hun klacht voor zover deze ziet op gedragingen van verweerder die dateren van vóór 9 april 2016 (5 jaar voor indiening van de klacht). Voor zover het gaat om gedragingen van verweerder in de periode van 9 april 2016 tot 9 april 2018 hebben klagers volgens verweerder niet aangetoond dat, zoals genoemd artikel 9.4 voorschrijft, zij van deze gedragingen pas na 9 april 2018 kennis hebben genomen. Voor zover de klacht betrekking heeft op gedragingen in die periode, moeten klagers ook niet ontvankelijk worden verklaard in de klacht. De klacht kan dan ook volgens verweerder nog slechts gaan over zijn gedragingen in de periode vanaf 9 april 2018.

Verweerder voert inhoudelijk aan dat verweerder slechts, in verband met het vertrek van taxateur X bij de Belastingdienst, de nazorg van diens taxatie heeft overgenomen in die zin dat hij de Inspecteur in procedures tegen klagers heeft bijgestaan. Van een of meerdere PTD's is geen sprake geweest en klager was ook, na de door taxateur X uitgevoerde taxatie, niet gehouden om een nieuwe PTD te verrichten. Gelet daarop kunnen de gedragingen van verweerder alleen getoetst worden aan het beginsel van professioneel gedrag. Dit beginsel heeft verweerder naar zijn mening ruimschoots nageleefd.

Verweerder verwijst nog naar tussen de Belastingdienst en NRVT gemaakte productafspraken Waardeonderzoek. Deze afspraken zijn gemaakt in verband met de bijzondere positie van de Belastingdienst taxateur.

### 4. De hoorzitting

Tijdens de op 16 november 2021 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

### 5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels resp. het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018 resp. 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019.

## 6. De beoordeling

### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat klagers als mede-eigenaren van de getaxeerde objecten en als partij betrokken in een procedure hierover bij de rechtbank [regio] tegen de Belastingdienst als belanghebbenden aan te merken zijn.

Nu de klachten betrekking hebben op gedragingen van verweerder in het kader van taxatiewerkzaamheden, waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn en verweerder geregistreerd is als register taxateur in het NRVT register, vallen de gedragingen binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Het tuchtcollege is evenwel niet bevoegd kennis te nemen van klachten over gedragingen van verweerder die dateren van voor de oprichting van NRVT op 1 januari 2016.

Verder is in artikel 9.4 van het Reglement Tuchtrechtspraak bepaald dat een klacht slechts kan worden ingediend binnen een termijn van drie (3) jaar na de dag waarop klagers van het handelen of nalaten van verweerder, dat aanleiding geeft tot het indienen van de klacht, kennis heeft genomen en in ieder geval niet later dan binnen een termijn van vijf (5) jaren na het betreffende handelen of nalaten van verweerder.

Voor zover de klacht betrekking heeft op gedragingen van verweerder in de periode tussen 1 januari 2016 en 9 april 2016 (de datum teruggerekend vanaf de datum van indiening van de klacht) moeten klagers op grond van het verstrijken van de in artikel 9.4 genoemde 5-jaarstermijn niet ontvankelijk in hun klacht worden verklaard.

Voor zover de klacht betrekking heeft op gedragingen van verweerder in de periode van 9 april 2016 tot 9 april 2018 heeft te gelden dat klagers moeten aantonen dat zij niet eerder dan 9 april 2018 (de in artikel 9.4 genoemde drie jaarstermijn) hebben kennis genomen. Hierin zijn zij niet geslaagd. Ook voor zover de klacht betrekking heeft op gedragingen van verweerder van voor 9 april 2018, moeten klagers dus niet ontvankelijk worden verklaard in de klacht.

Voor het overige, de gedragingen van verweerder in de periode vanaf 9 april 2018, zijn klagers wel ontvankelijk in de klacht en acht het tuchtcollege zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt voorop dat hij geen wetenschap heeft van door verweerder gestelde productafspraken tussen de Belastingdienst en NRVT waaraan het tuchtcollege zou moeten toetsen. Het tuchtcollege is ambtshalve bekend met een memo van de Belastingdienst van 9 april 2020, maar dit is een eenzijdig opgesteld document dat geen tussen NRVT en de Belastingdienst gemaakte afspraken bevat. De taxateur in dienst van de Belastingdienst is mitsdien volledig aan de regelgeving van NRVT gebonden. Het tuchtcollege toetst de gedragingen van deze taxateurs vooralsnog dan ook alleen aan deze bij derden, waaronder klagers, bekende regelgeving.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de gedragingen van verweerder, als nazorg omschreven, moeten worden gezien als het uitleggen, preciseren, nader onderbouwen en corrigeren van het door taxateur X in 2015 uitgebrachte taxatierapport. Een traject als het onderhavige, waarbij de inspecteur tijdens bij de rechtbank lopende procedures meermalen, met raadpleging van de taxateur, heeft te reageren op nieuwe gedingstukken, brengt met zich mee dat eerder vastgestelde waarden moeten kunnen worden bijgesteld in verband met voortschrijdend inzicht naar aanleiding van deze stukken. Deze werkzaamheden, verricht ter voorlichting van de inspecteur van de Belastingdienst, kunnen niet als een zelfstandige PTD worden aangemerkt en de regelgeving van NRVT vereist ook niet dat deze werkzaamheden in de vorm van een PTD moeten worden uitgevoerd.

Aangezien verweerder wel is geregistreerd als register taxateur, maar er geen sprake is van een PTD, kan slechts worden getoetst aan het beginsel van professioneel gedrag als bedoeld in art. 8 van het Reglement Gedrags-en Beroepsregels.

In artikel 8 is bepaald dat de register taxateur zich onthoudt van elk handelen of nalaten waarvan hij weet of behoort te weten dat dit het beroep van taxateur in diskrediet brengt of kan brengen en aldus een weerslag heeft op de uitoefening van de functie van taxateur. De toelichting bij dit artikel vermeldt dat voor de tuchtrechtelijke toetsing van een gedraging buiten een PTD in strikte zin nodig is dat de gedraging van invloed is op de uitoefening van de functie van register taxateur, alsmede op de reputatie van het vakgebied.

Klagers hebben naar het oordeel van het tuchtcollege geen feiten en omstandigheden gesteld op grond waarvan geoordeeld moet worden dat verweerder zich niet heeft gehouden aan het hiervoor beschreven beginsel van professioneel gedrag. De brieven van verweerder, waarin hij het eerdere taxatierapport toelicht dan wel corrigeert, zijn zorgvuldig gemotiveerd en transparant. Dat verweerder zijn werkzaamheden niet op objectieve en onafhankelijke wijze heeft uitgevoerd, zoals klagers stellen en verweerder betwist, is niet vast komen te staan. De omstandigheid dat verweerder in zijn hoedanigheid van taxateur in dienst van de Belastingdienst en in de uitvoering van de coördinerende rol die zijn functie met zich brengt, al langere tijd bij het getaxeerde object is betrokken, is onvoldoende om aan te nemen dat van objectiviteit of onafhankelijkheid geen sprake is.

Gelet op het bovenstaande zal het tuchtcollege de klacht over de gedragingen vanaf 9 april 2018. ongegrond verklaren.

## **7. De beslissing**

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht deels NIET-ONTVANKELIJK en voor het overige ONGEGROND;

Deze uitspraak is gewezen op 6 januari 2022 door het tuchtcollege NRVT.