

Dossiernummer: 210601
Datum: 14 december 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

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 1 mei 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 20 juli, met bijlagen;
- reactie op het verweerschrift met bijlagen van 22 september 2021;
- aanvullend verweerschrift met bijlagen van 30 september 2021.

Tijdens de hoorzitting van 8 oktober 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, bijgestaan door mr. C, gemachtigde, D, taxatiedeskundige, en mr. E, fiscaal deskundige;
- verweerder, bijgestaan door ing. F, gemachtigde, en zijn echtgenote als toehoorder.

2. De klacht

Klager heeft de grond van zijn landbouwbedrijf verkocht en op 22 december 2014 geleverd voor € 1.885.310. Verweerder heeft in het taxatierapport van 26 september 2018 de waarde van de grond bepaald per 1 maart 1991 en per 30 september 2014 in opdracht van de belastingdienst. Klager stelt dat verweerder tot een te lage waarde (€ 490.000) is gekomen, omdat de grond als bosgrond is aangemerkt. Het bos was echter tijdelijk, op grond van een 'set aside regeling', zodat de percelen gewaardeerd hadden moeten worden als landbouwgrond.

Bij de waardering heeft verweerder geen rekening gehouden met de vrijstelling van de herplantplicht en de vergunning om mest uit te rijden. Hierdoor heeft de belastingdienst de aanslag van klager over 2014 verhoogd met € 708.712.

Klager stelt dat een waardering van circa € 50.000 per hectare terecht zou zijn geweest en wijst daarvoor op een waardering door een andere taxateur op 13 februari 2014 met als peildatum 2010 van € 48.000 per hectare.

Klager stelt dat verweerder niet integer is geweest, niet objectief en onafhankelijk en niet zorgvuldig en transparant.

Verweerder had volgens klager de taxatie vanwege een niet bestaande waarde als bosgrond niet mogen aannemen en deze moeten weigeren.

Ook legt verweerder in het taxatierapport niet uit waarom hij grond met een agrarische bestemming heeft aangemerkt als bosgrond. Klager twijfelt daarom aan de vakbekwaamheid van verweerder.

Klager denkt dat verweerder onder druk van de belastingdienst heeft gehandeld. Deze bedreiging is door verweerder niet als zodanig herkend en hij heeft er niets over vastgelegd in het taxatierapport.

De opdrachtbrief professionele taxatiedienst die klager ontving, bleek blanco.

Verweerder heeft de schijn van ontbreken van onafhankelijkheid tegen en heeft zich volgens klager met zijn handelen niet gehouden aan het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

In de aanvulling van 22 september jl. heeft klager een nadere onderbouwing van de klachtonderdelen met een aantal bijlagen toegestuurd.

3. Het verweer

In het verweerschrift licht verweerder toe dat de percelen per 1 maart 1991 zijn getaxeerd op € 362.000. Verweerder heeft de percelen ten behoeve van de fiscaliteit in het bestreden taxatierapport getaxeerd op een waarde van € 490.000 met waardepeildatum 30 september 2014. Klager heeft op 30 september 2014 een verkoopovereenkomst gesloten voor een bedrag van € 1.885.310 en aan de koper geleverd op 22 december 2014. Vervolgens is klager een aanslag inkomstenbelasting opgelegd. Tegen dit besluit heeft klager bezwaar gemaakt en beroep ingesteld. In deze procedure heeft de rechtbank Noord-Nederland de taxatie van verweerder getoetst en de belastingdienst in het gelijk gesteld. Partijen zijn in afwachting van de uitspraak in hoger beroep.

Verweerder stelt dat klager heeft verzuimd de concrete, individuele gedragingen van verweerder te onderbouwen, waaruit blijkt dat hem een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt. Dit is voorgeschreven in artikel 9.2 sub c van het Reglement Tuchtrechtspraak, en onderdeel van een goede procesorde. Verweerder stelt dat de klacht op die grond niet-ontvankelijk dan wel ongegrond dient te worden verklaard.

Ten aanzien van de klacht dat een verkeerde aanslag is opgelegd, stelt verweerder dat de inspecteur de aanslag vastgesteld heeft. Verweerder heeft de taxatie uitgevoerd in opdracht van de inspecteur. Voor de fiscale aspecten bestaan andere procedures, die ook zijn gevoerd. De rechtbank heeft geconcludeerd dat sprake was van bosgrond en niet van landbouwgrond. Het Tuchtcollege NRVT is niet bevoegd zich uit te spreken over de juiste waarde en over de aanslag. Verweerder stelt dat klager via de tuchtrechtprocedure beoogt te bereiken wat hij door middel van de rechtbankprocedure niet heeft kunnen bereiken. Verweerder meent dat klager oneigenlijk gebruik maakt van deze procedure.

Verweerder stelt zich op het standpunt dat hij de taxatie objectief en onafhankelijk heeft opgesteld, zorgvuldig heeft gehandeld en inzichtelijk heeft gemaakt hoe hij tot zijn waardering is gekomen. Ook verwijst verweerder naar een eerdere uitspraak van het Tuchtcollege NRVT (30-6-17, 20170315), waarin het tuchtcollege heeft vastgesteld dat de belastingdienst maatregelen heeft getroffen om de fundamentele beginselen te borgen.

Het klachtonderdeel dat verweerder de opdracht niet had mogen aannemen, wijst verweerder eveneens af. Het tuchtcollege kan volgens verweerder niet toetsen of verweerder de opdracht had mogen aannemen. Klager heeft in de fiscale procedure alle ruimte gehad om dit te betwisten.

Ook dat verweerder de taxatie had moeten weigeren in verband met het hanteren van een niet bestaande waarde, wijst verweerder af. De fiscale wetgeving eiste een waardering waarbij wordt uitgegaan van bos.

Ten aanzien van de klacht over zijn vakbekwaamheid stelt verweerder dat ook dit onderdeel niet concreet is onderbouwd. Verweerder houdt zijn vakkennis op peil en voldoet aan alle door NRVT gestelde eisen.

Dat het rapport gebreken heeft, onderschrijft verweerder niet. Hij stelt dat ook deze grief niet met concrete feiten wordt onderbouwd. Verweerder is van mening dat hij zijn taxatie voldoende heeft onderbouwd en voldoende inzichtelijk heeft gemaakt op welke wijze hij tot zijn taxatie is gekomen.

Het verwijt van de schijn van strijd met de onafhankelijkheid is volgens verweerder evenmin onderbouwd. Verweerder heeft niet onder druk van de belastingdienst gehandeld. Hij heeft in opdracht van de inspecteur getaxeerd ten behoeve van diens oordeelsvorming. Zijn werkzaamheden als belastingdiensttaxateur zijn onderworpen aan de normen van de Awb en de AWR.

In het aanvullende verweerschrift verzoekt verweerder het tuchtcollege expliciet uitspraak te doen of het conform de reglementen van het NRVT toelaatbaar is om kort voor de zitting een aanvullend klaagschrift in te dienen met nieuwe gronden. Hierdoor was het voor verweerder eerder niet voldoende duidelijk waartegen hij zich te verweren had. Verweerder acht deze handelwijze in strijd met een goede procesorde, het beginsel van een 'fair trial', en het Reglement Tuchtrechtspraak.

Bij zijn aanvulling heeft verweerder de opdrachtbrief gevoegd, waarin is opgenomen: "Dit perceel moet per 30-9-2014 enkel als waarde bosgrond getaxeerd worden."

Primair verzoekt verweerder het tuchtcollege om klager niet-ontvankelijk te verklaren in zijn klacht. Subsidiair verzoekt verweerder het tuchtcollege de klacht ongegrond te verklaren.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 8 oktober 2021 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie werkzaamheden was ingeschreven als register taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de Kamers Landelijk- en Agrarische Vastgoed en WOZ.

Klager was eigenaar van de percelen waarop het taxatierapport betrekking heeft, en heeft financieel belang bij de taxatie, zodat hij aan te merken is als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op werkzaamheden van verweerder gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over door hem uitgevoerde taxatiewerkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder onder het tuchtrecht.

Klager is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Ten aanzien van het standpunt van verweerder dat de gronden van de klacht pas in reactie op het verweerschrift zijn aangevuld, overweegt het tuchtcollege dat de klachtprocedure voor het tuchtcollege is bedoeld laagdrempelig te zijn voor personen zonder bijstand van professionele gemachtigden. Naar haar aard is de procedure dan ook redelijk informeel. Hoewel het in zijn algemeenheid zeker niet de bedoeling is dat de tuchtprocedure in twee schriftelijke rondes wordt gevoerd, heeft het tuchtcollege in het onderhavige geval aanleiding gezien de nadere schriftelijke stukkenwisseling te accepteren, nu niet is gebleken dat één van de partijen door de late indiening van nadere stukken op enige wijze in zijn belangen is geschaad.

In het onderhavige geval heeft klager in zijn klacht van 1 mei 2021 vermeld dat het kernpunt van zijn klacht was dat de getaxeerde percelen gewaardeerd waren als bosgrond, terwijl het volgens klager gaat om landbouwgrond met tijdelijk bos. Vervolgens heeft klager aangegeven waarom de gedragingen van verweerder zijns inziens in strijd waren met diverse fundamentele beginselen, die klager eveneens in zijn klacht heeft opgenomen.

Hiermee voldoet de klacht naar het oordeel van het tuchtcollege aan de eisen die in het Reglement Tuchtrechtspraak zijn gesteld en kon het verweerder duidelijk zijn waartegen hij zich diende te verweren. Van strijd met een goede procesorde is daarom geen sprake.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Zoals hiervoor is aangegeven, is de kern van de klacht dat verweerder de percelen van klager had moeten taxeren als landbouwgrond met tijdelijk bos, en niet als bosgrond. Klager wijst ter onderbouwing daarvan op de set-aside-regeling, de vrijstelling van de herplantplicht en de vergunning om mest uit te rijden. Klager meent dat verweerder door de percelen te waarderen als bosgrond in strijd heeft gehandeld met de fundamentele beginselen zoals objectiviteit en onafhankelijkheid, deskundigheid en vakbekwaamheid. In zijn aanvulling op het klaagschrift stelt klager dat aan de schijn van strijd met onafhankelijkheid niet te ontkomen is, indien sprake is van een register taxateur die in dienst is van de belastingdienst en die taxeert voor zijn werkgever.

Het tuchtcollege overweegt – zoals ook in eerdere uitspraken – dat bij de belastingdienst de interne taxaties zijn ondergebracht in een aparte dienst, die onafhankelijk opereert en over het inhoudelijke werk geen verantwoording verschuldigd is aan de dienstonderdelen die betrokken zijn bij de belastingheffing. Ook houdt de dienst waarin de taxaties zijn ondergebracht zich niet bezig met andere werkzaamheden binnen de belastingdienst. Aangezien in het onderhavige geval voorts niet is gebleken dat de inspecteur bemoeienis heeft gehad met de uitvoering van de taxatie, noch dat verweerder zich heeft ingelaten met de belastingheffing, is naar het oordeel van het tuchtcollege geen sprake van (de schijn van) het ontbreken van objectiviteit en onafhankelijkheid van verweerder bij het aanvaarden en verrichten van de taxatie.

Uit het dossier en het verhandelde ter zitting is gebleken dat tussen klager en de belastingdienst een geschil bestaat over de vraag of is sprake is geweest van een sfeerovergang van landbouw- naar bosgrond. De inspecteur stond op het standpunt dat sprake was van bosgrond en heeft ten behoeve van de op te leggen aanslag aan verweerder opdracht gegeven om de percelen van klager te waarderen als bosgrond. In verband hiermee overweegt het tuchtcollege dat verweerder terecht aanvoert dat het aan de inspecteur is om het juiste fiscale waardebegrip vast te stellen en op basis daarvan een taxatieopdracht te verstrekken. Vervolgens is het aan verweerder om de taxatie conform de reglementen van (onder meer) NRVT uit te voeren. Hierbij dient verweerder rekening te houden met de belangen van klager als eigenaar van de percelen. Daartoe dient het taxatierapport inzichtelijk en transparant te zijn, zodat ook voor een derde die belang heeft bij het taxatierapport, de gedachtegang van de taxateur te volgen is.

De inspecteur heeft in de opdrachtbrief aan verweerder expliciet vermeld dat het perceel als bosgrond gewaardeerd dient te worden (zie pagina 3 van de opdrachtbrief d.d. 4 juli 2018, bijlage bij het aanvullende verweerschrift van 30 september 2021). Naar het oordeel van het tuchtcollege mocht verweerder hier van uitgaan, aangezien niet is gebleken dat dit een op voorhand evident onjuist uitgangspunt was, zoals ook blijkt uit de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 3 december 2019. Dat de opdrachtbrief niet tevens direct aan klager is toegezonden kan verweerder niet aangerekend worden. Deze heeft – slechts – het taxatierapport opgesteld voor de inspecteur, die verantwoordelijk moet worden gehouden voor de verdere communicatie met klager. Zodra deze omissie uit het klaagschrift gebleken was, heeft gemachtigde van verweerder de opdrachtbrief alsnog aan klager toegezonden.

Verweerder heeft in zijn taxatierapport (onder A4) vermeld dat hij de percelen op waardepeildatum 1 maart 1991 waardeert als cultuurgrond en op 30 september 2014 als bosgrond. Onder E2 is in het taxatierapport opgenomen dat sprake is van voorgenomen gebruik als landbouwgrond, op de peildatum in gebruik als tijdelijk bos. Ook staat vermeld dat bij de percelen gebruik gemaakt is van de set-aside-regeling en dat er geen sprake is van een herplantplicht. In zoverre is verweerder transparant geweest over de door hem gehanteerde uitgangspunten.

In het taxatierapport is evenwel niet opgenomen dat en waarom de waardering als bosgrond een bijzonder uitgangspunt betrof op expliciet verzoek van de inspecteur. Ter zitting heeft verweerder toegegeven dat het beter zou zijn geweest om als bijzonder uitgangspunt in het taxatierapport te vermelden dat de percelen als bosgrond moesten worden getaxeerd en wat daarvan de reden was. Van de zijde van de belastingdienst is aangegeven dat het bijzondere uitgangspunt beter verwoord had kunnen worden in de opdracht en dat dit voortaan wordt meegenomen in de interne voorschriften.

Op grond van het voorgaande is het tuchtcollege van oordeel dat verweerder bij het aanvaarden en het uitvoeren van de opdracht van de inspecteur niet heeft gehandeld in strijd met de reglementen en de toepasselijke algemene beginselen van NRVT, met uitzondering van het feit dat hij het aan hem opgedragen bijzondere uitgangspunt (waardering van de percelen als bosgrond) ten onrechte niet in zijn taxatierapport heeft vermeld. Het taxatierapport voldoet op dat punt niet aan het beginsel van transparantie, zodat de klacht in zoverre gegrond is.

Voor het overige heeft klager niet aannemelijk gemaakt dat verweerder niet over de voor de opdracht benodigde vakbekwaamheid zou beschikken, niet integer zou hebben gehandeld of anderszins zijn taxatie op enigerlei wijze in strijd met de door hem in acht te nemen objectiviteit, onafhankelijkheid of zorgvuldigheid zou hebben uitgevoerd.

Het tuchtcollege zal de klacht gezien het voorgaande gedeeltelijk gegrond verklaren, maar ziet gezien de aard en de ernst van de gedraging en het feit dat de belastingdienst reeds maatregelen heeft getroffen om herhaling te voorkomen, geen aanleiding om aan verweerder een maatregel op te leggen.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND, zonder oplegging van een maatregel.

Deze uitspraak is gedaan op 14 december 2021 door het Tuchtcollege NRVT.