

Dossiernummer: 210601HB

Datum: 26 oktober 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen

B RT,

register-taxateur te [plaats],

verweerder (verder te noemen: de taxateur)

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege in hoger beroep heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het procesdossier van de procedure in eerste aanleg, tot en met de uitspraak van het tuchtcollege van 14 december 2021;
- het hoger beroepschrift van klager van 24 januari 2022, met bijlagen;
- het pro forma hoger beroepschrift namens de taxateur van 24 januari 2022;
- het pro forma hoger beroepschrift van NRVT van 24 januari 2022;
- de e-mail van NRVT van 16 februari 2022, waarin NRVT mededeelt het hoger beroep in te trekken;
- de brief namens de taxateur van 25 februari 2022, met daarin de gronden van het hoger beroep;
- het verweerschrift namens de taxateur van 14 april 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van klager van 22 april 2022;
- de brief van de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT van 1 juli 2022, waarin wordt meegedeeld dat het hoger beroep wordt afgehandeld op basis van het dossier;
- de brief namens de taxateur van 15 juli 2022, met een aanvullende reactie;
- de brief namens klager van 5 augustus 2022, met een aanvullende reactie.

2. De procedure in eerste aanleg

De taxateur heeft in opdracht van de belastingdienst in het taxatierapport van 26 september 2018 de waarde van de door klager in december 2014 verkochte en geleverde grond van zijn landbouwbedrijf bepaald per 1 maart 1991 en per 30 september 2014. Klager stelde dat de taxateur tot een te lage waarde (€ 490.000,00) was gekomen omdat de grond ten onrechte als bosgrond is aangemerkt. Het bos was namelijk tijdelijk, op grond van een 'set-aside regeling', gerealiseerd. De percelen hadden volgens klager dan ook moeten worden gewaardeerd als landbouwgrond, zoals de gronden ook in het bestemmingsplan zijn bestemd. Klager was van mening dat de taxateur zich door de inspecteur van de belastingdienst had laten beïnvloeden en stelde zich op het standpunt dat de taxateur niet integer is geweest, niet objectief en onafhankelijk en niet zorgvuldig en transparant. Ook twijfelde hij aan de vakbekwaamheid van de taxateur.

De taxateur heeft de juistheid van de klacht gemotiveerd betwist.

In de uitspraak heeft het tuchtcollege in eerste aanleg overwogen dat in het taxatierapport niet is opgenomen dat - en waarom de waardering als bosgrond een bijzonder uitgangspunt betrof op expliciet verzoek van de inspecteur en dat het rapport op dit punt niet voldeed aan het beginsel van transparantie.

Voor het overige heeft klager naar het oordeel van het tuchtcollege niet aannemelijk gemaakt dat verweerder niet over de voor de opdracht benodigde vakbekwaamheid zou beschikken, niet integer heeft 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 heeft de klacht gedeeltelijk gegrond verklaard en heeft, gezien de ernst en de aard van de gedraging en het feit dat de belastingdienst al maatregelen had getroffen om herhaling te voorkomen, geen aanleiding gezien om aan de taxateur een maatregel op te leggen.

3. De stellingen en verweren van partijen in hoger beroep

Klager heeft – kort weergegeven – ook in hoger beroep gemotiveerd gesteld dat de taxateur gehandeld heeft in strijd met de beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en transparantie, integriteit en vakbekwaamheid. Klager blijft bij zijn standpunt dat de taxateur de landbouwgronden niet als bosgrond had mogen waarderen. Door de opdracht van de inspecteur daartoe zonder enige restrictie blindelings te aanvaarden heeft de taxateur de gedragsregels en kernwaarden van NRVT geschonden. Klager acht een tijdelijke schorsing en/of tijdelijke doorhaling van de inschrijving in het register en in de werkkamer(s) voor ten hoogste één jaar, een boete van maximaal € 50.000,00, te betalen aan NRVT, dan wel een andere passende maatregel, op zijn plaats.

De taxateur heeft in hoger beroep – eveneens kort weergegeven – aangevoerd dat het tuchtcollege zich buiten de grenzen van de rechtsstrijd heeft begeven omdat het niet vermelden van het bijzondere uitgangspunt geen onderdeel van de klacht was. Ook heeft het tuchtcollege de klacht ten onrechte gedeeltelijk gegrond verklaard en dit niet gemotiveerd. Tot slot voert de taxateur aan dat in het dictum van de uitspraak ten onrechte niet is opgenomen dat de klacht voor het overige ongegrond was. De taxateur heeft ook gemotiveerd weersproken dat hij in strijd heeft gehandeld met de op hem als taxateur van toepassing zijnde regelgeving.

4. 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.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid van partijen in het hoger beroep

De beide hoger beroepschriften zijn ingediend op 24 januari 2022 en dus binnen zes weken na de datum van de eerste uitspraak (van 14 december 2021). Partijen zijn in zoverre ontvankelijk in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege in hoger beroep zal de gehele klacht in hoger beroep opnieuw behandelen, aangezien met name klager geen specifiek geformuleerde grieven tegen de eerste uitspraak heeft ingediend, maar de door partijen naar voren gebrachte bezwaren tegen die uitspraak de klacht in al zijn onderdelen omvatten.

Kern van de klacht in hoger beroep is, net als in eerste aanleg, of de taxateur de grond als bosgrond heeft mogen waarden en of hij, door dat te doen, zich aan de voor hem als register taxateur geldende regelgeving heeft gehouden.

Blijkens de Opdrachtbrief Professionele Taxatiedienst van 4 juli 2018 (bijlage 3 bij het aanvullend verweerschrift in eerste aanleg) heeft de taxateur van de inspecteur van de belastingdienst de opdracht gekregen het perceel te taxeren voor fiscale doeleinden volgens het waardebegrip "waarde in het economisch verkeer" met als grondslag "WEVAB 1-3-1991/ waarde bosgrond 30-9-2014". De taxateur heeft zich aan de inhoud van de opdracht van de inspecteur te houden. Aan hem kan dan ook niet worden tegengeworpen dat hij de grond niet als bosgrond heeft gewaardeerd dan wel dat hij een taxatie met als uitgangspunt voornoemd waardebegrip niet had mogen uitvoeren. Dat de opdrachtbrief van de taxateur destijds niet aan klager is verstrekt valt de taxateur evenmin te verwijten, aangezien de informatieplicht naar klager toe bij de inspecteur van de belastingdienst ligt en niet bij de taxateur.

Dat de taxateur zich bij het opstellen van het rapport heeft laten beïnvloeden door de inspecteur van de belastingdienst is op geen enkele wijze gebleken. De enkele omstandigheid dat de taxateur een dienstbetrekking heeft bij de belastingdienst maakt nog niet dat hij daardoor niet op onafhankelijke, objectieve en onpartijdige wijze een taxatierapport kan opstellen. Zoals in meerdere uitspraken overwogen, waaronder de bestreden uitspraak, zijn bij de belastingdienst de interne taxaties ondergebracht in een aparte dienst, die onafhankelijk opereert en over het inhoudelijke werk geen verantwoording is verschuldigd aan de dienstonderdelen die zijn betrokken bij de belastingheffing. Ook in hoger beroep is niet gebleken dat de inspecteur bemoeienis heeft gehad met de uitvoering van de taxatie of dat de taxateur bemoeienis heeft gehad met de belastingheffing.

Bovenstaande betekent wel dat een register taxateur die in dienst is bij de belastingdienst waarvoor hij de taxaties uitvoert, uiterst zorgvuldig en transparant te werk moet gaan en op dienovereenkomstige wijze moet rapporteren. De taxateur moet erop zijn bedacht dat het rapport door de inspecteur van de belastingdienst zal worden gebruikt voor het opleggen van een belastingaanslag en moet er dan ook voor waken dat zijn rapport geen onduidelijkheden bevat waarin voor een leek reden kan worden gevonden om aan de onafhankelijkheid, onpartijdigheid en vakbekwaamheid van de taxateur te twijfelen en waardoor bij een leek de indruk zou kunnen ontstaan dat klakkeloos de bevelen van de inspecteur worden opgevolgd. In dit verband overweegt het tuchtcollege het volgende.

Vast staat dat de bestemming van de getaxeerde grond volgens het bestemmingsplan op de waardepeildatum 30 september 2014 agrarisch was. Gelet op de opdracht van de inspecteur moest de taxateur de grond dus waarden met inachtneming van een afwijkende bestemming. Hoewel de taxateur op verschillende plaatsen in zijn rapport wel melding maakt van de agrarische bestemming, de set-aside regeling en de opdracht om het perceel als zijnde bosgrond te taxeren, had hij dit naar het oordeel van het tuchtcollege expliciet bij de bijzondere uitgangspunten moeten vermelden en toelichten. De taxateur moet zich ervan vergewissen dat in het rapport alle relevante informatie wordt opgenomen over en voldoende toelichting wordt gegeven op de waardering en de daarbij in acht genomen uitgangspunten. Door het niet expliciet vermelden van een bijzonder uitgangspunt als het onderhavige, ontstaan voor een leek, zoals bijvoorbeeld klager, te veel onduidelijkheden. De taxateur heeft zich op dit punt niet voldoende gehouden aan de beginselen van transparantie en zorgvuldigheid.

De klacht is op dit onderdeel dan ook door het tuchtcollege in eerste aanleg terecht en, anders dan de taxateur betoogt, voldoende gemotiveerd, gegrond verklaard. Het tuchtcollege in hoger beroep kan de taxateur niet volgen in zijn stelling dat het tuchtcollege in eerste aanleg zich buiten de grenzen van de rechtsstrijd heeft begeven, omdat het niet vermelden van het bijzondere uitgangspunt geen onderdeel van de klacht was. In het antwoord op het verweerschrift van 22 september 2021, op pagina 6 onder punt 6 heeft klager namelijk vermeld: *“Bijzondere uitgangspunten, pagina 7/B4. Er zijn voor deze taxatie geen bijzondere uitgangspunten. Dat is onjuist. Als hetgeen wat gewaardeerd dient te worden (het bos) niet meer aanwezig is, is er bij het waardenen sprake van een afwijkende situatie met bijzondere uitgangspunten”*.

Weliswaar is deze stelling niet in de aanvankelijke klacht opgenomen, maar aan het uitbreiden van de gronden van de klacht in de schriftelijke fase, staat geen rechtsregel in de weg. De taxateur is hierdoor ook niet in zijn processuele belangen geschaad, aangezien hij nog schriftelijk én mondeling op dit klachtonderdeel heeft kunnen reageren.

Voor het overige overweegt het tuchtcollege dat klager, tegenover de gemotiveerde betwisting van de taxateur, ook in hoger beroep geen omstandigheden heeft aangevoerd en onderbouwd waaruit de juistheid van het door hem gestelde blijkt en op grond waarvan moet worden geoordeeld dat verweerder in strijd heeft gehandeld met de toepasselijke regelgeving. Zo heeft verweerder, gelet op de inhoud van de opdracht (taxeren als bosgrond) niet onjuist gehandeld door als referentieobjecten objecten met de bestemming “bos” en niet “tijdelijk bos” te hanteren. Dat de taxateur eerder betrokken is geweest bij het getaxeerde object omdat hij 10 ha voormalige grond van klager als onderdeel van een groter perceel (373 ha) ook al in 2016 had getaxeed, maakt niet zonder meer dat de taxateur bij deze taxatie niet objectief of onafhankelijk te werk kon gaan en dat vraagtekens moeten worden geplaatst bij zijn integriteit. Zoals de taxateur terecht betoogt, betrof dit 10 ha grond die moest worden getaxeed in een andere fiscale procedure. Dit tast de objectiviteit of onpartijdigheid niet aan.

Ook in hoger beroep komt, gelet op het hiervoor overwogene, vast te staan dat de klacht gedeeltelijk is gegrond. Het tuchtcollege in hoger beroep rekent het evenwel de taxateur zwaarder aan dan het tuchtcollege in eerste aanleg heeft gedaan dat hij niet expliciet in het rapport het bijzondere uitgangspunt heeft opgenomen en toegelicht. Gelet daarop zal het tuchtcollege aan de taxateur de maatregel van waarschuwing opleggen.

Gelet op al het bovenstaande zal het tuchtcollege de bestreden uitspraak vernietigen en, in navolging van de eerste uitspraak, de klacht gedeeltelijk gegrond verklaren. Een gedeeltelijke gegrondverklaring impliceert dat de klacht ook gedeeltelijk ongegrond is. De taxateur heeft er bezwaar tegen gemaakt dat dit laatste niet expliciet in het dictum is opgenomen. Hoewel dit geen vereiste is, en het tuchtcollege in eerste aanleg ook geen onjuiste uitspraak heeft gedaan, zal het tuchtcollege de klacht in het dictum van deze uitspraak ook gedeeltelijk ongegrond verklaren. Aan de taxateur kan worden toegegeven dat dit voor een leek duidelijker is.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

VERNIETIGT de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg van 14 december 2021

en, opnieuw rechtdoende:

VERKLAART de klacht **GEDEELTELIJK GEGROND** en **GEDEELTELIJK ONGEGROND**

en legt aan de taxateur de maatregel op van **WAARSCHUWING**.

Deze uitspraak is gedaan op 26 oktober 2022 door het Tuchtcollege NRVT.