

Dossiernummer: 24656

Datum: 17 april 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1 tot en met A5 te [plaats],

met als gemachtigde mr. A, advocaat te [plaats],

hierna: klagers,

tegen

B RT,

Werkzaam als Register-Taxateur te [plaats],

bijgestaan door mr. B1 en mr. B2,

hierna: de taxateur.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 20 september 2024, waarvan de bijlagen zijn ontvangen op 8 november 2024;
- het verweerschrift van 27 januari 2025 met bijlagen;
- de aanvullende akte van klagers d.d. 19 februari 2025;
- de reactie namens de taxateur d.d. 26 februari 2025.

Tijdens de hoorzitting van 7 maart 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de heer C namens klagers en gemachtigde van klagers;
- de taxateur en diens gemachtigden, vergezeld door D, leidinggevende van de taxateur.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op de door de taxateur opgestelde taxatierapporten d.d. 27 maart 2024 van: [adres 1]; [adres 2]; [adres 3]; [adres 4]; [adres 5] (verhuurd); [adres 5] (vrij van huur) alsmede op een brief van de taxateur d.d. 19 juni 2024 aan de inspecteur der Belastingdienst, die volgens klagers eveneens een professionele taxatiedienst (PTD) behelst.

Klagers stellen belanghebbenden te zijn bij deze PTD's, omdat deze zijn ingebracht in de procedure bij het gerechtshof [naam] tussen klagers en de Belastingdienst.

Klachtonderdeel 1. De taxateur is niet langer objectief en onafhankelijk

In de PTD's zijn geen paragrafen opgenomen omtrent de objectiviteit en onafhankelijkheid van de taxateur, ondanks dat hij al meer dan tien jaar bij het getaxeerde vastgoed betrokken is. Daarmee handelt de taxateur in strijd met artikel 11.1 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Klachtonderdeel 2: De taxateur heeft de getaxeerde objecten niet bezichtigd

De taxateur is in 2020 slechts aanwezig geweest bij de interne opname van de door de rechtbank via [organisatie] ingeschakelde deskundige. Destijds was de taxateur niet aanwezig om zelf een taxatie uit te gaan voeren. Hiermee heeft de taxateur de informatie die hij destijds heeft verkregen, voor een ander doel gebruikt, zodat sprake is van schending van de vertrouwelijkheid. Ook kon in 2020 geen sprake zijn van bezichtiging met als doel het maken van de PTD's, omdat daar toen nog geen opdracht voor was.

Klachtonderdeel 3: De taxateur heeft niet aan de meldplicht c.q. informatieplicht voldaan

Hij heeft nagelaten in de PTD's uit te leggen hoe deze eerdere betrokkenheid relevant kan zijn voor de huidige taxatieopdrachten. Ook heeft hij niet gemeld dat hij in 2020 de bezichtiging klaarblijkelijk heeft gebruikt voor het later maken van PTD's. Als klagers dit hadden geweten dan hadden zij diens aanwezigheid geweigerd.

Klachtonderdeel 4: De taxateur heeft in strijd met vertrouwelijkheid en doelbinding gehandeld

De informatie die de taxateur in 2020 heeft verkregen was specifiek voor het doel waarvoor hij toen aanwezig was. Het gebruik van die informatie voor een ander doel zonder toestemming of mededeling is een schending van de vertrouwelijkheid of doelbinding.

Klachtonderdeel 5: De taxateur heeft de PTD's niet voortvarend opgesteld

Volgens de NRVT-regelgeving moeten taxateurs hun werkzaamheden op een tijdige en professionele manier uitvoeren. Een vertraging van meer dan vier jaar zou in vrijwel alle gevallen als onprofessioneel en onacceptabel worden beschouwd.

Klachtonderdeel 6: De taxateur heeft getaxeerd zonder rechtsgeldige opdracht tot dienstverlening

In de opdrachtbevestigingen van de taxateur wordt 25 maart 2024 als datum van opdracht genoemd. Dat maakt het gereed zijn van de PTD's op 27 maart 2024 inclusief de plausibiliteitsverklaring op 26 maart 2024 onwaarschijnlijk. De plausibiliteitsverklaring mag pas worden afgegeven nadat de opdracht formeel is bevestigd; dat is hier niet het geval geweest.

Klachtonderdeel 7: De taxateur miskent wederom dat hij PTD's opstelt

Hiermee lijkt de taxateur zich er wederom niet van bewust van te zijn welke rol hij als Register-Taxateur vervult als hij PTD's maakt waarvan hij weet, althans behoort te weten dat deze in een gerechtelijke procedure bij het gerechtshof worden ingebracht. Ook miskent de taxateur hiermee de uitkomst van de procedure bij het Tuchcollege NRVT, nu hij vermeldt dat er geen uitspraak over inhoud en realiteit van de WEV (waarde economisch verkeer) is gedaan.

Klachtonderdeel 8: Ten onrechte vermeld dat de taxateur sinds drie jaar bij het vastgoed betrokken is geweest

Ook de controlerend taxateur wordt foutief door de taxateur geïnformeerd als deze stelt dat hij slechts sinds drie jaar bij het vastgoed van klagers is betrokken.

Klachtonderdeel 9: Geen sprake van backtesting nu de eerdere taxatie niet minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd

Niettemin is er wel degelijk sprake van een vergelijking tussen deze taxaties uit 2024 en de eerdere taxaties uit 2015 en de latere aanvullingen van de taxateur daarop.

Klachtonderdeel 10: De brief van 19 juni 2024 van de taxateur aan de Inspecteur is een PTD die niet aan de vereisten van de NRVT voldoet

Met zijn verwijzing naar de eerdere taxateur herintroduceert hij deze PTD's in een schrijven dat niet alleen bedoeld is voor de inspecteur, maar uiteindelijk ook voor het gerechtshof. Hij doet dit in de wetenschap dat het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep heeft geoordeeld dat deze PTD's niet aan de NRVT-regels voldoen.

Klagers concluderen tot gegrondverklaring van hun klacht met een in goede justitie op te leggen maatregel.

3. Het verweer

Namens de taxateur is als volgt gereageerd op de klacht.

De aanleiding voor het indienen van de onderhavige klacht is terug te voeren op een langlopend geschil tussen klagers en de inspecteur van de Belastingdienst, waarin de waardering van de panden van klagers centraal staat. Die waardering is rechtsreeks van invloed op de vraag hoeveel inkomsten- en overdrachtsbelasting klagers verschuldigd zijn over de overdracht van een twintigtal panden middels verkoop binnen de familie.

De vraag is of onderhavige klacht betrekking heeft op een vermeende schending van de normen en regels die de kwaliteit van de beroepsuitoefening beogen te waarborgen. De klacht is ingediend terwijl al duidelijk was dat de betreffende taxatierapporten en brief tardief waren verklaard door het gerechtshof en derhalve geen deel uitmaken van de fiscale procedure. Deze gang van zaken roept de vraag op of klagers hier hun rechten uitoefenen op een wijze die in strijd is met het doel van die rechten. De taxateur verzoekt het tuchtcollege om hierop in te gaan en hierover zijn standpunt te geven.

De taxateur verzoekt het tuchtcollege primair klagers niet-ontvankelijk te verklaren en subsidiair de klacht te verwerpen en ongegrond te verklaren.

De voorganger van de taxateur heeft eerdere taxatierapporten opgesteld. Omdat klagers eerder onvoldoende informatie hebben verstrekt en geen medewerking hebben verleend aan de taxateur voor de interne opname van de panden, is uitgegaan van diverse aannames. Gaandeweg kwam er meer informatie beschikbaar. Hierdoor heeft de taxateur de waardering van acht van de 20 objecten moeten aanpassen, bij de meeste objecten in neerwaartse zin.

De taxateur acht het van belang om, kort samengevat, de gang van zaken binnen de Belastingdienst te schetsen. Een taxatierapport wordt onafhankelijk opgesteld in opdracht van de inspecteur van de Belastingdienst ten behoeve van de fiscaliteit en betreft dan ook alleen de relatie tussen de inspecteur van de Belastingdienst en de belastingplichtige. Vervolgens wordt door een inspecteur een aanslag opgelegd. Een taxateur bij de Belastingdienst heeft geen enkele bemoeienis met het opleggen van een aanslag. De fiscale regie en verantwoordelijkheid ten aanzien van de fiscaliteit liggen bij de inspecteur. Ook in de onderhavige situatie is niet afgeweken van de geldende fiscale procedures.

De taxateur heeft in dit geval nader advies uitgebracht omtrent de taxatierapporten die waren opgesteld door zijn voorganger. Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep heeft naar aanleiding van een eerdere klacht van klagers (14 november 2022, 210411HB), geoordeeld dat deze aanvullende brieven aan de inspecteur dienen te worden aangemerkt als een professionele taxatiedienst (PTD). Deze PTD voldeed niet aan alle reglementen van NRVT.

De taxateur heeft in aansluiting hierop zijn adviezen aan de inspecteur alsnog conform de maatstaven van een PTD opgesteld. Het zijn deze stukken waartegen de onderhavige tuchtklacht van klagers zich richt. In de destijds lopende fiscale hoger beroepsprocedures heeft de inspecteur getracht een aantal documenten in te brengen. Het hof heeft op de zitting de stukken van de inspecteur (inclusief de PTD's) tardief verklaard en niet tot de gedingstukken gerekend. Deze documenten zijn dan ook buiten de fiscale procedure gebleven.

De taxateur stelt zich op het standpunt dat klagers niet-ontvankelijk dienen te worden verklaard omdat:

- a. er sprake is van terzijde geschoven (tardieve) documenten;
- b. er geen belang is voor klagers;
- c. klagers hun rechten uitoefenen op een wijze die in strijd is met het doel van die rechten.

In een uitspraak van het Tuchtcollege NRVT d.d. 13 mei 2024 (nr. 23579) is geoordeeld dat een (concept)taxatierapport waarvan de kennisname beperkt is gebleven tot betrokken partijen en hun advocaten, niet in het economisch verkeer is gebracht en daarom niet door het Tuchtcollege kon worden beoordeeld. Hier zijn de door de taxateurs opgestelde PTD's evenmin in het economisch verkeer gebracht.

Ook in het notariële tuchtrecht geldt het beginsel 'geen belang, geen actie', zoals blijkt uit de uitspraak van de Kamer van Toezicht van 21 januari 2010 (ECLI:NL:TNOKSHE:2010:YC0390). Ook het Tuchtcollege NRVT heeft eerder uitgesproken dat er alleen een klacht kan worden ingediend indien sprake is van enig belang. Uit het klaagschrift blijkt volgens de taxateur niet waarin dat belang hier zou bestaan. De documenten ontberen eveneens derdenwerking, vergelijk de uitspraak van het Tuchtcollege NRVT d.d. 21 juni 2021 met nummer 201206.

Voorts stelt de taxateur dat sprake is van misbruik van procesrecht. Het Tuchtrecht dient om gedragsnormen te bewaken, niet om beslissingen van een rechter in een andere procedure over te doen. In het geval van klagers is sprake van een uitoefening van rechten die gericht is op een ander doel dan waarvoor het recht bedoeld is en daarmee buiten proportie is. Dit kan worden gekwalificeerd als een oneigenlijk gebruik van recht. Niet valt in te zien welk belang klagers immers nu nog hebben.

Klachtonderdeel 1. Objectiviteit, onafhankelijkheid en eerdere betrokkenheid

De taxateur is circa acht jaar bij de lopende fiscale procedure betrokken, maar het is nog steeds dezelfde taxatie, hetzelfde object en dezelfde peildatum. Het gaat hier dus niet om een situatie waarin een taxateur in de loop der jaren hetzelfde object op meerdere peildata taxeert. Pas nadat het Tuchtcollege in hoger beroep oordeelde dat de taxateur geen nazorg op de eerdere taxatie heeft hij zelf een PTD verricht. Ook is geen sprake van backtesting of hertaxatie, het betreft nog steeds de beroepsfase, welke al vanaf medio 2016 loopt. Dat een taxateur een lange tijd betrokken is bij hetzelfde dossier is inherent aan de looptijd van de fiscale procedure van klagers. Dat maakt niet dat hij niet objectief en niet onafhankelijk is.

Klachtonderdeel 2: Bezichtiging

De taxateur heeft de objecten in 2020 bezichtigd nadat de rechtbank een onafhankelijke taxateur had benoemd. De taxateur was aanspreekpunt voor de inspecteur en is daarom aanwezig geweest bij deze inspecties. Inherent aan de aanwezigheid van de taxateur is dat deze ook zelf waarnemingen doet. Dit was ook noodzakelijk om het taxatierapport van de onafhankelijke rechtbankdeskundige te kunnen beoordelen. Dat er toen nog geen verzoek tot het verrichten van een PTD van de inspecteur lag, doet daaraan niet af.

Klachtonderdeel 3: Meldplicht

Onder onderdeel C, Verklaringen van de Taxateur, onder Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object staat het volgende: "Taxateur verklaart in de afgelopen 3 jaar wel eerder betrokken te zijn geweest bij het getaxeerde object". Hieruit blijkt dat de betrokkenheid van de taxateur wel degelijk is opgenomen en toegelicht. De PTD's bieden hiermee duidelijk inzicht in dit aspect. Vervolgens gaan klagers in op de opname in 2020 en stellen dat als zij achteraf gezien niet hadden ingestemd met de aanwezigheid van de taxateur. Hieruit blijkt de tegenwerking waarmee de taxateurs te maken kregen bij de taxaties van deze panden. Uiteindelijk heeft de rechtbank moeten besluiten dat de taxateur aanwezig mocht zijn bij de opname.

Klachtonderdeel 4: Strijdigheid met vertrouwelijkheid en doelbinding

De taxateur zou de informatie verkregen bij de opname in 2020 voor een ander doel hebben gebruikt door op grond hiervan de PTD's waartegen de klacht zich richt op te stellen. De taxateur was echter daarbij met uitdrukkelijke toestemming van de rechtbank aanwezig, in verband met zijn betrokkenheid bij het fiscale geschil, dat tot op heden nog loopt. De taxateur was derhalve in 2020 voor hetzelfde doel aanwezig als waarvoor hij in 2024 zijn PTD verrichte, namelijk ten behoeve van advisering van de

inspecteur in de fiscale procedure. De verkregen informatie is niet gebruikt voor een ander doel dan waarvoor zij werd verstrekt en van schending van vertrouwelijkheid is geen sprake.

Klachtonderdeel 5: PTD's niet voortvarend opgesteld

Ook dit klachtonderdeel houdt geen rekening met de feitelijke gang van zaken en de perceptie waaruit tot aan de uitspraak van het Tuchtcollege in hoger beroep werd gehandeld. Als vermeld was tot dat moment de veronderstelling dat de taxateur geen PTD behoefde te vervaardigen. Na de uitspraak in 2022 bleek dit wel het geval. De uitspraak werd op dat punt echter eerst relevant nadat in de fiscale procedure de betreffende informatie opnieuw aan de orde zou komen. De inspecteur (die als procespartij optreedt) heeft eerst in maart 2024 de taxateur gevraagd alsnog een PTD te vervaardigen. Het tijdsverloop kan de taxateur niet worden verweten, hij kon immers zonder opdracht geen PTD vervaardigen.

Klachtonderdeel 6: Taxeren zonder rechtsgeldige opdracht tot dienstverlening

De datum van de opdracht is 4 maart 2024, de datum van de plausibiliteit is 26 maart 2024 en de datum van het taxatierapport is 27 maart 2024. De zes complexe taxaties konden in een maand worden afgerond omdat slechts de rapportagevorm van de taxaties is aangepast. Waar de waarderingen met berekeningen eerst in briefvorm als 'nazorg' op het taxatierapport uit 2015 waren opgesteld, is nu gehoor gegeven aan de tuchtspraak en zijn er alsnog PTD's opgesteld. De waarderingen, berekeningen e.d. waren echter al opgesteld. Aanvullend is de marktomschrijving verder uitgewerkt, evenals de SWOT-analyse en de objectomschrijvingen.

De opdrachtgever is bij de Belastingdienst de inspecteur. De inspecteur dient een verzoek voor een taxatie in via de [applicatie]. Hierbij vult hij de invoervelden in [applicatie] met onder andere: doel van de taxatie, kenmerken van het object als adres en kadastrale gegevens, gebruik (verhuurde staat /vrij van huur), de waarde grondslag en de waarde peildatum. De inspecteur heeft dit verzoek op 4 maart 2024 ingediend. Vervolgens legt de taxateur de opdracht vast door middel van een opdrachtbevestiging. De taxateur is na het verzoek van de inspecteur aan het werk gegaan. Hij heeft op 25 maart 2024, nadat zijn feitelijke werkzaamheden waren afgerond, de opdrachtbevestiging verzonden.

Klachtonderdeel 7: De taxateur miskent dat hij PTD's opstelt

In dit verband verwijzen klagers naar een opmerking omtrent het oordeel van het Tuchtcollege in hoger beroep. De taxateur stelt daarbij dat het Tuchtcollege niet over de inhoudelijke kwaliteit heeft geoordeeld, ook niet indirect. De opmerking van de taxateur dat er geen uitspraak over inhoud en realiteit van de WEV is gedaan, is derhalve feitelijk juist en daarom geenszins klachtwaardig.

Klachtonderdeel 8: Eerdere betrokkenheid en plausibiliteit

Klagers vallen hier in herhaling met verwijzing naar de eerdere betrokkenheid in combinatie met de plausibiliteitstoets. Nergens wordt aannemelijk gemaakt dat de taxateur gepoogd heeft de controlerend taxateur onjuist te informeren dan wel dat diens oordeel hierdoor beïnvloed is.

Klachtonderdeel 9: Backtesting

Het is onduidelijk wat klagers met dit klachtonderdeel beogen. Niet in geschil is dat de eerdere taxatie is uitgebracht in 2015 en dat 2024 meer dan drie jaar later is. Klagers lijken te stellen dat na drie jaar het maken van een vergelijking niet meer is toegestaan. Het ging hier om taxaties die zijn ingebracht in het kader van hetzelfde fiscale geschil, zodat het terecht is dat de taxateur zich er rekenschap van geeft hoe zijn bevindingen zich verhouden tot een eerder in het geding gebrachte taxatie van een collega. Een zorgvuldige werkhouding vereist dit zelfs.

Klachtonderdeel 10: De brief van 19 juni 2024 van de taxateur

Met deze brief heeft de taxateur de inspecteur een overzicht verstrekt, gezien het zwaarlijvige fiscale dossier. De brief bevat geen nieuwe informatie of waarderingen. Het feit dat het Tuchtcollege in hoger beroep heeft geoordeeld dat enkele onderdelen van deze brieven niet in briefvorm hadden gemogen maar een PTD hadden moeten zijn, is niet van belang voor dit overzicht. De nieuw opgestelde PTD's met het overzicht in briefvorm vormen samen de input van de taxateur aan de inspecteur.

De taxateur verzoekt het tuchtcollege om:

- a. nu de documenten tardief zijn verklaard en klagers geen belang hebben de klacht niet-ontvankelijk te verklaren.
- b. nu er geen grondslag is wegens het ontbreken van bewijs van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag, de klacht van klagers te verwerpen en ongegrond te verklaren.

In een aanvullende akte hebben klagers hun standpunten nader toegelicht.

De taxateur heeft hierop gereageerd.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2022;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldend in maart 2024 (Ph BV).

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als Register-Taxateur geregistreerd stond in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed met de aantekening Grootzakelijk Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klagers zijn als eigenaars van de objecten waar de taxatierapporten betrekking op hebben aan te merken als belanghebbenden.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van de taxateur bij het leveren van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, die binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Met betrekking tot de stellingen over het belang van klagers overweegt het tuchtcollege als volgt.

Onder PTD wordt verstaan die werkzaamheden waarbij de Register-Taxateur op basis van zijn vakbekwaamheid de waarde van vastgoedobjecten schat en daarover schriftelijk rapporteert op zodanige wijze dat daaraan in het maatschappelijk en economische verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

In zijn verweer stelt de taxateur dat de PTD's niet in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, omdat de PTD's niet zijn toegevoegd aan het procesdossier van het gerechtshof. Klagers hebben hiertegenover gesteld dat zij belang hebben bij de klacht omdat het mogelijk is dat het gerechtshof hierop terugkomt en alsnog de PTD's toevoegt aan het procesdossier na mogelijke terugverwijzing door de Hoge Raad.

De taxateur heeft de taxatierapporten uitgebracht met zijn handtekening en een plausibiliteitsverklaring. De taxatierapporten zijn door hem niet ingetrokken. Er is sprake van een PTD op het moment dat een taxatierapport met de handtekening van de taxateur en eventuele plausibiliteitsverklaring als definitief taxatierapport verzonden wordt aan de opdrachtgever of aan anderen. Op dat moment kan de ontvanger aan het rapport vertrouwen ontleen. Waar het taxatierapport vanaf dat moment al dan niet terecht komt, kan door de Register-Taxateur immers niet meer zelfstandig worden beïnvloed. Daarmee is sprake van een PTD waaraan in het maatschappelijke en economische verkeer vertrouwen zou kunnen worden ontleend. Dat het gerechtshof deze taxatierapporten terzijde heeft gelegd, maakt hierbij geen verschil. De opdrachtgever is degene die vanaf de verzending bepaalt wat er met het taxatierapport gebeurt.

Klagers hebben als eigenaars van de objecten belang bij een juist taxatierapport en daarmee bij het indienen van een klacht. Vaste jurisprudentie van het tuchtcollege is dat de eigenaar van het object en

de opdrachtgever direct belanghebbenden zijn bij het van dat object opgestelde taxatierapport. Daarnaast kunnen anderen, derhalve niet zijnde de eigenaar of de opdrachtgever, als belanghebbenden worden aangemerkt als een taxatierapport onderdeel wordt van een procedure waarbij zij als partij zijn betrokken. Het tuchtcollege verwijst in dit verband naar de uitspraak van 15 januari 2021 (20200909).

In de hier aan de orde zijnde situatie gaat het om de eigenaars van de getaxeerde objecten die opkomen tegen taxatierapporten. Daardoor zijn klagers direct belanghebbenden, nu het taxatierapport door de inspecteur gebruikt kan worden in het kader van de vaststelling van de financiële verplichtingen van klagers. Hier doet zich niet de situatie voor dat al meteen duidelijk was dat het taxatierapport nimmer onder ogen van derden zou komen, zodat daaraan nimmer in het maatschappelijk en economische verkeer vertrouwen zou kunnen worden ontleend. Of de PTD's onderdeel zijn of zullen worden van het procesdossier in de procedure van het gerechtshof, is daarom dan ook niet van belang.

De uitspraken van het tuchtcollege waarnaar ter zitting is verwezen, betreffen een andere situatie. In de uitspraken d.d. 15 januari 2025 (dossiernummer 24668) en d.d. 25 juli 2022 (dossiernummer 220205) ging het om situaties waarin de klagers géén eigenaar waren geworden van het getaxeerde object. Die situatie is daarmee wezenlijk anders dan in het onderhavige dossier.

Nu klagers niet eerder een klacht hebben ingediend gericht tegen de taxatierapporten van 27 maart 2024, kan de stelling omtrent misbruik van recht evenmin worden gevolgd.

Het tuchtcollege acht daarom klagers ontvankelijk in hun klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klachtonderdeel 1. De taxateur is niet langer objectief en onafhankelijk

In het onderhavige geval heeft de taxateur aanvankelijk een toelichting gegeven op de taxaties van zijn voorganger. In een uitspraak van het Tuchtcollege in hoger beroep d.d. 14 november 2022 (dossiernummer 210411HB) is – kort gezegd – geoordeeld dat deze bemoeienis in de periode 2017 tot en met 2019 aangemerkt diende te worden als een PTD. Vervolgens heeft de inspecteur de taxateur in maart 2024 de opdracht verstrekt om deze taxatierapporten alsnog op te stellen conform de regels die hiervoor gelden. Daarmee is sprake van het in een andere vorm opstellen van dezelfde taxatie. Er is sprake van het herstellen van eerdere rapportages waaraan gebreken bleken te kleven. Het Tuchtcollege kan het verweer van de taxateur in deze volgen. Deze handelwijze is niet in strijd met de regels omtrent objectiviteit en onafhankelijkheid in de RGB en de Ph BV.

Klachtonderdeel 1 is daarmee ongegrond.

Klachtonderdeel 2. Bezichtiging

Onbetwist is dat de taxateur de getaxeerde objecten in 2020 heeft bezocht samen met een andere taxateur, aangewezen door de rechtbank. Nu de waardepeildatum van de taxaties gelegen is vóór dit bezoek, is niet vereist dat de taxateur, om de PTD in 2024 op te stellen, opnieuw een inspectie diende uit te voeren. Of partijen zich dat destijds hebben gerealiseerd, doet daaraan niet af.

Ook klachtonderdeel 2 is ongegrond.

Klachtonderdeel 3: Meldplicht

In de taxatierapporten heeft de taxateur zijn eerdere betrokkenheid toegelicht zodat aan zijn mededelingsplicht is voldaan.

Klachtonderdeel 3 is ongegrond.

Klachtonderdeel 4: Strijdigheid met vertrouwelijkheid en doelbinding

De stelling dat de taxateur de informatie verkregen bij de opname in 2020 voor een ander doel zou hebben gebruikt, kan niet worden gevolgd. De taxateur was hierbij aanwezig in het kader van de waardering van de objecten in verband met een fiscaal geschil, waarvan de in 2024 opgestelde PTD's een uitvloeistel zijn. Daaruit volgt dat de informatie gebruikt is voor het doel waarvoor de informatie verstrekt is.

Klachtonderdeel 4 is ongegrond.

Klachtonderdeel 5: PTD's niet voortvarend opgesteld

Nog afgezien van de bijzondere voorgeschiedenis van de taxatierapporten, wijst het tuchtcollege erop dat slechts de opdrachtgever een contractuele relatie met de taxateur heeft. Over de (datum van) oplevering van de taxatierapporten kunnen de taxateur en de inspecteur als diens opdrachtgever afspraken zijn gemaakt. Klagers staan daarbuiten en kunnen de taxateur daar dan ook niet op aanspreken. Het tuchtcollege overwoog in vergelijkbare zin eerder in de uitspraak d.d. 22 november 2023, dossiernummer 22481HB.

Klachtonderdeel 5 is ongegrond.

Klachtonderdeel 6: Taxeren zonder rechtsgeldige opdracht tot dienstverlening

Het tuchtcollege kan in dit verband het verweer van de taxateur volgen. Er is aan de PTD's een lange geschiedenis vooraf gegaan, in het kader waarvan alle betrokkenen konden verwachten dat er alsnog PTD's zouden worden opgesteld door de taxateur. Uit het klachtdossier volgt dat de opdracht hiervoor verstrekt is op 4 maart 2024. Dat deze opdracht kennelijk op 25 maart 2024 formeel is verzonden, heeft hiervoor geen consequenties.

Klachtonderdeel 6 is ongegrond.

Klachtonderdeel 7: De taxateur miskent PTD's te hebben opgesteld

Voorop de rapporten staat zonder enig voorbehoud 'taxatierapport', en de taxateur heeft in het rapport aangegeven dat hij als Register-Taxateur ingeschreven staat bij NRVT. Daaruit volgt onmiskenbaar dat de taxateur PTD's heeft opgesteld. Dat de taxateur zou hebben miskend PTD's te hebben opgesteld, kan dan ook niet worden gevolgd.

Klachtonderdeel 7 is ongegrond.

Klachtonderdeel 8: Eerdere betrokkenheid en plausibiliteit

In de Ph BV is in artikel 6 onder b het volgende opgenomen:

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de PTD alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (de toepasselijke reglementen van NRVT en EVS of IVS) is uitgevoerd.

Hieruit blijkt dat de taak van de controlerend taxateur niet ziet op controle van de eerdere betrokkenheid van de (schrijvend) taxateur. Dat is aan de (schrijvend) taxateur zelf. Het tuchtcollege oordeelde eerder in vergelijkbare zin in de uitspraak van 27 februari 2024. Hiermee mist dit klachtonderdeel doel.

Klachtonderdeel 8 is ongegrond.

Klachtonderdeel 9: Backtesting

In de Ph BV is opgenomen dat de Register-Taxateur een backtest uitvoert indien de voorgaande taxatie – door hetzelfde taxatiebedrijf - minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd. Daarvan is hier geen sprake. De eerdere taxaties die binnen de Belastingdienst is uitgevoerd, zijn immers uitgevoerd meer dan drie jaar voor de onderhavige taxatierapporten van maart 2024.

Klachtonderdeel 9 is ongegrond.

Klachtonderdeel 10: De brief van 19 juni 2024 van de taxateur

In deze brief stelt de taxateur duidelijk dat hij hiermee gezien de veelheid van stukken een overzicht geeft van zijn reacties tot dat moment. Dat de taxateur hierbij melding maakt van de eerdere brieven, is geen tuchtrechtelijk verwijtbare gedraging. Deze brieven zullen immers onderdeel zijn van het fiscale dossier waardoor duiding hiervan aan de inspecteur, het gerechtshof of aan anderen zinvol kan zijn.

Klachtonderdeel 10 is daarmee eveneens ongegrond.

De klacht wordt dan ook in zijn geheel ongegrond verklaard.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 17 april 2025 door het Tuchtcollege NRVT.