

**Zaaknummer:** 15-026  
**Datum:** 11 maart 2015

## **Uitspraak**

in de zaak van:

**L B.V.,**  
gevestigd te A,  
gemachtigde: mr. B, advocaat te Utrecht,  
Klaagster

tegen:

**P,**  
wonende te L,  
gemachtigde: mr. M, advocaat te Den Haag  
beklaagde hierna ook: de Taxateur

---

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

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de stukken, waaronder:
- de klacht met bijlagen van 9 januari 2015;
  - de reactie van beklaagde van 6 februari 2015.
- 1.2. Op 11 februari 2015 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaats gevonden. Ter zitting zijn verschenen:
- Klager, vertegenwoordigd door de heer K in persoon, vergezeld van dr. mr. B, advocaat te Utrecht; en
  - Beklaagde in persoon, vergezeld van mr. M, advocaat te Den Haag, alsmede mevrouw J (Ministerie van Financiën).
- 1.3. De voorzitter heeft ter zitting aangekondigd uitspraak te doen op een termijn van drie weken na de zitting. De uitspraak is nader bepaald op 11 maart 2015.

## **2. De feiten**

- 2.1. Beklaagde is werkzaam als taxateur onroerende zaken bij de Belastingdienst kantoor A, Unit MKB+ 1, afdeling Waardeonderzoek oz. Beklaagde is opgenomen in het SCVM register in de kamer Bedrijfsmatig vastgoed sinds 12 januari 2012.
- 2.2. Klaagster is een 100% vennootschap van de heer K. O B.V. is een 100% dochter van Klaagster.
- 2.3. Deze klachtzaak betreft een onroerende zaak gelegen aan de B-straat te A omvattende twee verhuurde winkelruimtes op de begane grond en een zestal appartementen op de bovenverdiepingen bereikbaar via een centrale ingang, trappenhuis en lift. Deze onroerende zaak wordt hierna aangeduid als het Object.
- 2.4. Genoemde onroerende zaak is in 2011 aangekocht door O B.V. van T B.V. tegen een verkoopprijs van € 3.000.000. De levering heeft plaatsgevonden op 20 september 2011.
- 2.5. T B.V. is middellijk eigendom van twee partijen: de erven E en K, ieder met een middellijk belang van 50 %. K is bestuurder van de verkopende vennootschap T B.V. De kopende vennootschap O B.V. is middellijk, met tussenkomst van klaagster L B.V., 100% eigendom van K.
- 2.6. In verband met de voorgenomen verkoop is het Object op 15 juni 2011 in opdracht van T B.V. getaxeerd door C Makelaars. C Makelaars heeft een waarde van € 3.000.000 opgegeven.
- 2.7. In verband met de financiering is in opdracht van R op 24 augustus 2011 het Object getaxeerd door W. Met deze taxatie wordt het Object getaxeerd op € 3.050.000.

---

2.8. Op 20 februari 2011 heeft een brand gewoed in een van de appartementen van het Object. Op het moment van de eigendomsoverdracht aan O B.V. waren de herstel- en renovatiewerkzaamheden aan het object begonnen. O B.V. heeft alle kosten voor de renovatie overgenomen en heeft het object in eigendom verkregen voor de waarde in ongerenoveerde staat. Bij voornoemde taxaties in 2011 is rekening gehouden met de ongerenoveerde staat en de brandschade in een van de appartementen.

2.9. Op 31 juli 2013 heeft de inspecteur van de Belastingdienst A, mevrouw X, op basis van artikel 47 van de Algemene Wet inzake Rijksbelastingen om informatie verzocht met betrekking tot de levering van het object. O B.V. heeft bij brief van 20 augustus 2013 hierop geantwoord onder overlegging van de twee hiervoor genoemde taxatierapporten.

2.10. Op 17 december 2013 heeft de Belastingdienst A het Team Waarde onderzoek A verzocht de waarde te onderzoeken van het object. In het verzoek is de volgende aanleiding vermeld:

*'Verkoop aan gelieerde vennootschap. Beoordeling zakelijkheid van de prijs (O B.V. (enzovoorts) is in fiscale eenheid voor de Vpb gevoegd met L B.V. (enzovoorts). De heer K is 100% aandeelhouder van L B.V. en 30% middellijk privé, alsmede middellijk via U B.V. 15 % aandeelhouder van T B.V. in totaal 45% middellijk aandeelhouder van T B.V. Daarnaast is de heer K via Y B.V. bestuurder bij T B.V.'*

2.11. Bij brief van 17 februari 2014 heeft de Taxateur aan O B.V. bericht dat het Team Waardeonderzoek van de Belastingdienst Amsterdam het verzoek heeft gekregen om *'naar aanleiding van de akte van verkoop, koop en levering de appartementsrechten aan de B-straat (...)te A'* te taxeren.

2.12. Naar aanleiding hiervan heeft de fiscaal adviseur van O B.V., de heer P, belastingadviseur verbonden aan G Belastingadviseurs, per e-mail op 20 februari 2014 contact gehad met Beklaagde en is de afspraak gemaakt om additionele gegevens aan de Belastingdienst te verstrekken, zodat deze kennis kon nemen van de relevante feiten, waaronder gepleegde verbouwingen. De heer P is van zowel O B.V. als T B.V. fiscaal adviseur.

2.13. Vervolgens heeft de Taxateur op donderdag 20 maart 2014 het Object opgenomen. Bij brief van 31 maart 2014 heeft Beklaagde nadere vragen gesteld, die bij brief van 8 april 2014 door Klager, de heer K zijn beantwoord, met uitzondering van de vraag met betrekking tot de huurprijs. Tevens heeft Klager bij brief van 8 april 2014 opnieuw nadere informatie inzake het object verstrekt.

2.14. Bij brief van 8 juli 2014 heeft de inspecteur van de Belastingdienst A het definitieve taxatierapport d.d. 7 juli 2014 terzake van het Object aan Klaagster gezonden. De taxatie is verricht op 20 maart 2014 door Beklaagde en collega-taxateur, de heer S van de Belastingdienst A, die het object per 20 september 2011 hebben getaxeerd op:  
- een marktwaarde, gedeeltelijk in verhuurde staat en gedeeltelijk vrij van huur en gebruik van € 3.615.000.

---

2.15. Bij e-mail van 2 oktober 2014 heeft de inspecteur van de Belastingdienst A aan G, de heer P, bericht dat het waardeverschil tussen het bedrag van de transactie en de taxatie van 8 juli 2014 niet zodanig was dat er aanleiding was voor nader fiscaal optreden.

2.16. Bij brief van 27 oktober 2014 heeft T B.V. naar aanleiding van het taxatierapport d.d. 7 juli 2014 gereageerd naar G, de heer P, die deze brief op 28 oktober 2014 heeft doorgezonden aan de Belastingdienst A.

2.17. Bij brief van 11 november 2014 is door de Taxateur en de heer S naar de heer P van G Belastingadviseurs gereageerd. Zij concluderen als volgt:

*Ten aanzien van de door ons aangevoerde referenties met betrekking tot de prijs per m<sup>2</sup> en rendementen, deze zijn helder.*

*Wij achten dat de door ons uitgebrachte waardering volledig is en op de juiste wijze is onderbouwd en zien geen aanleiding om de waarderingen aan te passen.*

2.18. De erven E zijn in aansluiting op een strafrechtelijke verdenking jegens de heer E geconfronteerd met een aanmerkelijke ontnemingsvordering. In verband hiermee heeft het OM belang bij een zo groot mogelijke opbrengst van de onroerend goed portefeuille van de heer E Vanwege de vrees dat K, mede omdat hij bestuurder is van dan wel belang heeft in zowel verkopende als kopende vennootschappen is jegens K een procedure aangespannen bij de Ondernemingskamer. Op 23 december 2014 heeft de Ondernemingskamer K geschorst van zijn bestuursfunctie bij de twee vennootschappen waarin hij samen met (de erven) E een belang had. In deze procedure is onder meer de taxatie van Klaagster betreffende het Object ingebracht.

### **3. De klacht en het verweer**

3.1. De klacht komt er samengevat op neer dat de Taxateur naar mening van Klaagster als taxateur onvoldoende zorgvuldig heeft gehandeld bij het bepalen van de waarde van het object en is tekort geschoten als redelijk bekwaam taxateur door de wijze van reageren op zakelijk commentaar op de taxatie.

3.2. Klaagster geeft met betrekking tot de klacht de navolgende onderbouwing:

#### 1. Onjuiste referentieobjecten

*De woningen in het getaxeerde object zijn allemaal appartementen op verdieping, zonder tuin. De oppervlakten van de woningen zijn 2 x 75 m<sup>2</sup>, 3 x 110 m<sup>2</sup> en 1 x 150 m<sup>2</sup>. Uitgangspunt is dat deze woningen in ongerenoveerde staat dienden te worden getaxeed.*

*In het taxatierapport zijn als referentieobjecten twee geheel gerenoveerde appartementen van resp. 110 en 149 m<sup>2</sup> aangedragen (B-straat 155-1 en 61-1), alsmede een ongerenoveerd appartement van 172 m<sup>2</sup> (B-straat 166). Het taxatierapport bevat geen toelichting op welke gronden deze appartementen (voldoende) vergelijkbaar zouden zijn met de te taxeren woningen.*

---

*Zonder nadere toelichting is door Beklaagde gekozen voor een vergelijkingsprijs van € 3.285,- per m<sup>2</sup>. Deze meterprijs is ontleend aan één van de referentieobjecten B-straat 166. Deze meterprijs is als grondslag genomen voor de waardering van de woningen in het te taxeren object. Ten aanzien van twee woningen is vervolgens een percentage van die vierkante meter prijs gehanteerd (90% respectievelijk 60%) zonder dat de taxateurs deze afslag deugdelijk hebben toegelicht.*

*Bij brief van 27 oktober 2014 is Beklaagde door T B.V. erop gewezen dat in het taxatierapport gekozen referentieobjecten niet voldoende passend waren. De woningen aan de B-straat 155-1 en 61-1 waren gerenoveerd. Deze twee referentieobjecten zullen dan ook een aanmerkelijk hogere vierkante meter prijs kennen dat het te taxeren object in ongerenoveerde staat. Dat brengt dan weer met zich dat een vergelijking met de te taxeren ongerenoveerde woningen slechts mogelijk is als renovatiekosten uitdrukkelijk worden verdisconteerd in de prijs per m<sup>2</sup>. Daartoe is blijkens de brief van 27 oktober 2014 informatie verstrekt en is bij gelegenheid van de bezichtiging op 20 maart 2014 aangeboden om contact te leggen tussen Beklaagde en de aannemer en de architect die de renovatie hebben begeleid voor een nadere toelichting op de toestand van de woningen in 2011 en de verrichte renovatiewerkzaamheden. Beklaagde heeft van dit aanbod geen gebruik willen maken.*

*Van alle referentieobjecten is echter het referentieobject B-straat 166 dat uiteindelijk bepalend is geweest voor de door de Beklaagde gehanteerde meterprijs het minst vergelijkbaar met het object.*

*B-straat 166 betreft, zoals blijkt uit de stamkaart die als bijlage 1 bij de brief van 27 oktober 2014 aan Beklaagde is toegestuurd, een woning van 172 m<sup>2</sup>, en is dus aanzienlijk groter dan de woningen in B-straat 48-50. Daarbij ligt deze referentiewoning aan een rustig stuk van de B-straat op de begane grond en is deze woning voorzien van een souterrain en een tuin van ca. 60 m<sup>2</sup>.*

*Zowel de omvang, de rustige ligging, de omstandigheid dat het een benedenwoning betreft alsmede de omstandigheid dat het referentieobject een flinke tuin heeft, zijn allemaal waarde verhogende factoren ten opzichte van de op verdiepingen gelegen appartementen in het te taxeren object. Daarbij was in het getaxeerde object nog sprake van brandschade, hetgeen niet is meegewogen.*

*De andere twee referentieobjecten (B-straat 155-1 en 61-1) zijn op al deze punten veel beter vergelijkbaar met het te taxeren object. Een taxatie die van deze twee objecten zou zijn uitgegaan, en vervolgens de meterprijs van deze geheel gerenoveerde appartementen zou hebben teruggerekend naar een ongerenoveerde, brandbeschadigde meterprijs, zou waarschijnlijk tot een meer acceptabel resultaat hebben geleid.*

*Het referentieobject B-straat 166 dat uiteindelijk bepalend is geweest voor de door de Beklaagde gehanteerde meterprijs is naar mening van Klager als onjuist referentieobject aan te merken.*

---

*Als gemeld is Beklaagde bij brief van 27 oktober 2014 gewezen op de ondeugdelijkheid van de door haar gebruikte referentieobjecten. In haar brief van 11 november 2014 heeft Beklaagde niet inhoudelijk gereageerd op dit commentaar.*

*Deze gang van zaken acht Klager onzorgvuldig, en niet in overeenstemming met wat van een redelijk goed en redelijk bekwaam taxateur mag worden verwacht. Welbeschouwd is de waardering opgehangen aan (de prijs per m<sup>2</sup> van) één referentieobject (B-straat 166) dat op een groot aantal punten als een niet-vergelijkbaar moet worden afgeschreven. Toelichting en motivering om dit referentieobject desondanks te gebruiken ontbreken. Als vervolgens Beklaagde wordt gewezen op serieuze bedenkingen bij de geschiktheid van B-straat 166 als vergelijkingsobject, weigert de Beklaagde opnieuw toelichting en motivering te verschaffen.*

*Van een zorgvuldig en behoorlijk taxateur mag op z'n minst worden dat hij of zij bereid is serieuze zakelijke kritiek tot zich te nemen en daar iets mee te doen – hetzij die kritiek gemotiveerd weerleggen door de gemaakte waarderingskeuzes toe te lichten, hetzij de taxatie in het licht van de kritiek herzien. Beklaagde heeft géén van beide gedaan.*

## 2. Onjuiste BAR

*De waardering van de bedrijfsruimten in het object heeft plaatsgevonden door middel van de huurwaarde kapitalisatiemethode. Beklaagde heeft in dat verband een BAR van 5% gehanteerd. De keuze voor deze BAR is in het taxatierapport niet gemotiveerd. Beklaagde geeft daardoor geen inzicht in de redenen die haar ertoe gebracht hebben een BAR van 5% als realistisch te aanvaarden.*

*Bij brief van 27 oktober 2014 is gemotiveerd aangevoerd dat een BAR van 5% onrealistisch laag is, en dat een BAR van ca. 6% realistischer, en dus passender is. In dat verband is allereerst gewezen op de omstandigheid dat de taxatierapporten die in 2011 zijn opgesteld beide een hogere BAR hanteren. Dat brengt met zich dat men minst genomen mag verwachten dat de taxateur die in 2014 een BAR voor 2011 bepaalt toelicht waarom zij (aanzienlijk) afwijkt van de BAR's die in het peiljaar werden gehanteerd. Voorts is gewezen op historische transacties in de B-straat in 2011 – of beter: op gedocumenteerde transacties die niet tot stand zijn gekomen omdat de bodemprijs van de verkopende partijen te hoog was. Bij die bodemprijzen werd aan potentiële kopers een BAR van 6,1% resp. 6,25% geboden – hetgeen nog onvoldoende was om kopers te laten toehappen. Ook dat is een serieus te nemen aanwijzing dat een BAR van 5% in 2011 onrealistisch laag is.*

*In haar brief van 11 november 2014 is Beklaagde in het geheel niet ingegaan op de inhoudelijk bezwaren tegen de door haar gehanteerde BAR.*

*Het is niet aanvaardbaar dat een taxateur als onderbouwing van zijn taxatie volstaat met een enkele verwijzing naar referentieobjecten die bekend zijn bij de organisatie waar hij of zij werkzaam is. Dit soort cijfers behoort aan openbare informatie te worden ontleend. Verwacht mag worden dat de taxateur de openbare informatie waaraan zij haar waarderingsbeslissingen heeft ontleend kan voortbrengen.*

*Klager acht het onzorgvuldig dat beklagde zonder enige motivering een BAR hanteert die substantieel afwijkt van het BAR-niveau dat in contemporaine taxaties blijkt*

---

te worden gehanteerd. Klager acht het voort onzorgvuldig en onbehoorlijk dat de Beklaagde inhoudelijke steekhoudende kritiek op deze keuze volstrekt negeert en daar niet inhoudelijk op reageert. Ook hier is het minste wat je mag verwachten van een zorgvuldig en redelijk bekwaam taxateur dat zij serieuze zakelijke kritiek gemotiveerd weerlegt door haar keuzes alsnog toe te lichten, dan wel de taxatie in het licht van de kritiek herziet. Beklaagde heeft géén van beide gedaan.

### 3. Onzorgvuldige verwerking van vaste lasten

Beklaagde meldt op pagina 8 van het taxatierapport dat de waarde berekening voor wat betreft de winkels in B-straat 48-50 gebaseerd is op de huurwaarde kapitalisatiemethode. Daarop worden, aldus nog steeds de toelichting op pagina 8, kapitaalcorrecties aangebracht voor onder meer het effect van erfpacht. Daaraan kan worden toegevoegd dat volgens deze methode ook andere bekende jaarlijkse vaste lasten in die correctie behoren te worden meegenomen.

Uit de berekeningen op pagina 9 en 10 van het taxatierapport zien we de erfpacht slechts terugkomen bij de incidentele overdrachtskosten (de overdrachtsbelasting over de canon wordt berekend en in mindering gebracht). Verzuimd is echter om de canon (die immers niet incidenteel maar jaarlijks is), alsmede de jaarlijkse bekende vaste lasten, op de jaar huur in mindering te brengen, voordat de kapitalisatiefactor op die huur wordt toegepast. Dat is een kunstfout. Beklaagde heeft de door haar gebruikte waarderingmethode daarmee incorrect en onzorgvuldig toegepast.

In de brief van 27 oktober 2014 (bijlage 10) is Beklaagde nadrukkelijk op deze fout gewezen. In haar brief van 11 november 2014 heeft zij echter in het geheel niet gereageerd op deze kritiek. Dit acht klager in overtreffende zin onzorgvuldig en onbehoorlijk. Beklaagde wordt met kracht van argumenten gewezen op een evidente fout in haar waarde berekening. Klager veronderstelt dat Beklaagde niet gediend van kritiek op haar taxaties. Anders kan niet worden verklaard waarom Beklaagde (ook) deze zakelijke en inhoudelijk relevante opmerking volstrekt negeert.

Klager acht het belangrijk dat taxateurs ten minste een open mind hebben en houden, en in beginsel dus open staan voor zakelijke opmerkingen waarmee de taxateur zijn of haar taxatie (verder) kan verbeteren. Klager meent dat een dergelijke zakelijke en professionele instelling ook van een redelijk zorgvuldig en redelijk bekwaam taxateur mag worden verlangd. Beklaagde heeft hiervan onvoldoende blijk gegeven.

### Besluit

Beklaagde heeft op meerdere punten in haar taxatie ervan blijk gegeven dat haar waarderingkeuzes met onvoldoende zorg en/of met onvoldoende toelichting zijn gemaakt. Een door haar gehanteerde waarderingmethode is incorrect toegepast. Op zich kan dat gebeuren, en dat is op zichzelf ook niet onmiddellijk reden tot een klacht.

Dat wordt echter anders op het moment dat op deze onderdelen van de taxatie inhoudelijk en gemotiveerd zakelijk commentaar wordt geleverd, en Beklaagde vervolgens daar in het geheel niet op reageert, maar integendeel ongemotiveerd vasthoudt aan haar (onjuiste) uitgangspunten en keuzes. Dan is duidelijk dat Beklaagde niet openstaat voor (zelf)kritiek, en dan kan niet anders dan geconcludeerd worden dat

---

*de Beklaagde in deze waardering tekort is geschoten als redelijk goed en redelijk bekwaam taxateur.*

3.3. Beklaagde voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

#### **4. De beoordeling**

##### ***Ontvankelijkheid***

4.1. Er is naar mening van de Taxateur sprake van niet-ontvankelijkheid van de klacht, Zij geeft hiervoor de navolgende onderbouwing.

##### 1. Klager is geen belanghebbende

4.2. Beklaagde stelt zich op het standpunt dat niet iedereen die een negatief oordeel heeft over het functioneren van een Betrokkene een tuchtklacht kan indienen, maar alleen belanghebbenden ingevolge artikel 4.1. reglement Tuchtcollege Makelaardij Nederland.

4.3. Beklaagde is voorts van mening dat op grond van het reglement Tuchtcollege Makelaardij Nederland als belanghebbende kan worden aangemerkt: 'een ieder die gebruik maakt of heeft gemaakt van de diensten van een persoon die betrokken is bij een instelling, aangesloten bij de stichting Tuchtrechtspraak Makelaardij Nederland'. Beklaagde concludeert dat Klager geen belanghebbende in deze is, omdat Klager geen gebruik heeft gemaakt van de diensten van Beklaagde, dat was slechts de inspecteur van de Belastingdienst.

4.4. Ook bij een ruimere strekking van het belanghebbende-begrip, waaronder begrepen de situatie waarin een taxatie toepassing vindt in fiscale bejegening, valt Klaagster naar de mening van de Taxateur niet binnen het bereik van dat begrip:

*a. de kandidaat-belastingplichtigen – de potentiële belanghebbenden – zijn in casu niet klaagster maar slechts de kopende en verkopende vennootschappen;*

*b. klaagster bevindt zich aan de zijde van koper. Eventuele belastingplicht zou dus betrekking moeten hebben op belastingen geheven terzake van rechtsverkeer (i.c. overdrachtsbelasting). L B.V. is echter in geen enkel opzicht aan te merken als belastingplichtige voor de toepassing van deze wetgeving;*

*c. zelfs wanneer de taxatie heffingen zou hebben meegebracht, zou L B.V. dus geen belanghebbende zijn;*

*d. dit geldt temeer nu klaagster reeds vóór L B.V. klachten kon ontwikkelen, had gehoord dat er geen fiscaal optreden op de taxatie zou volgen. De onderhavige taxatie blijft dus überhaupt zonder fiscale gevolgen.*

4.5. Beklaagde merkt voorts op dat de gewraakte taxatie onderworpen is aan de uit artikel 67 AWR voortvloeiende geheimhoudingsverplichtingen en ook buiten de fiscale context niemand last kan krijgen van de taxatie.

##### 2. Oneigenlijk gebruik klachtrecht

4.6. De Taxateur is voorts van mening dat deze tuchtrechtelijke procedure wordt gebruikt om strafrechtelijke doeleinden te dienen, waarvoor zij naar mening van Beklaagde niet in het leven is geroepen. Zij voert aan dat K en enkele met hem verbonden vennootschappen voorwerp zijn van strafrechtelijk onderzoek, waartoe zij verwijst naar de uitspraak van de Ondernemingskamer van 23 december 2014. Volgens de Taxateur is het tuchtrecht niet bedoeld om strafvorderlijke belangen te dienen, zij verwijst ter onderbouwing naar het arrest van de HR 10 januari 2003, NJ 2003, 537, waarin is bepaald dat Burgerlijk recht en tuchtrecht in beginsel gescheiden rechtskolommen zijn. Als Klaagster wil klagen over de waarde van vastgoed dan dient zij naar mening van de Taxateur de strafrechter daarover te laten oordelen.

4.7. Het tuchtcollege overweegt dat als Klager wordt aangemerkt volgens artikel 1.1. van het reglement Tuchtcollege Makelaardij Nederland: *'een ieder die gebruik maakt of heeft gemaakt van de diensten van Betrokkene en over deze dienstverlening een Klacht heeft, alsmede een ieder die van oordeel is dat een Betrokkene heeft gehandeld in strijd met de Beroeps- en Gedragsregels van de Aangesloten Instelling, waar de Betrokkene bij is betrokken'*.

4.8. Klaagster is een rechtspersoon die de Taxateur verwijt dat zij heeft gehandeld in strijd met de Beroeps- en Gedragsregels van de Aangesloten Instelling, waar de Betrokkene bij is betrokken. Beklaagde is ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed in het SCVM register. SCVM is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. Beklaagde is daarmee 'Betrokkene' in de zin van het reglement Tuchtcollege Makelaardij Nederland.

4.9. Het tuchtcollege merkt voorts op dat in taxatiezaken het begrip belanghebbende aanmerkelijk ruimer is dan de directe opdrachtgever tot de taxatie. Uitgangspunt is dat iedereen die, direct of indirect, actueel of toekomstig, een belang heeft bij de taxatieuitkomst als belanghebbende kan worden aangemerkt. Het gegeven dat de belastingdienst aansluitend op de taxatie aan Klaagster heeft bericht dat aan de taxatie geen fiscaal gevolg zal worden verbonden, brengt dan ook niet mee dat Klaagster geen belang meer heeft. Het taxatierapport is immers volgens Klaagster zijn eigen leven gaan lijden en is in het nadeel van Klaagster, en van rechtspersonen die een belang in Klaagster hebben, ingebracht in strafvorderlijke procedures en in de procedure bij de Ondernemingskamer.

4.10. Het tuchtcollege concludeert dan ook dat Klaagster voldoende belang heeft bij deze klachtzaak en dat de klacht ontvankelijk is. Van oneigenlijk gebruik van het tuchtrecht, bijvoorbeeld door de beslissing in deze klachtzaak over te leggen in het lopende beroep tegen de beslissing van 23 december 2014 is geen sprake.

#### **Verdere beoordeling van de klacht**

4.11. Bij de verdere beoordeling van de klacht zal het tuchtcollege zich richten op de juiste toepassing door Beklaagde van de taxatiemethodiek, daarbij hanterend de (volgorde van) items door Klager in de onderbouwing van de klacht aangehaald.

4.12. Bij een opdracht tot taxatie mag van een redelijk handelend en redelijk bekwam taxateur worden verwacht dat deze met de grootste zorgvuldigheid de waar-

---

de vaststelt van het te taxeren object. Bij de totstandkoming van een taxatie dient door de taxateur rekening te worden gehouden met een scala aan (wegings-) factoren en informatiebronnen e.d. Door gedegen onderzoek dient de taxateur zich de feitelijke situatie van het object per peildatum eigen te maken, om uiteindelijk een waarheidsgetrouw beeld van de marktwaarde van het getaxeerde object te kunnen geven, de kerntaak van een taxateur.

#### *Onjuiste referentieobjecten*

4.13. De Taxateur heeft de taxatie gebaseerd op een tweetal methoden. Voor de winkelruimtes is de waarde bepaald op basis van de huurwaarde kapitalisatiemethode, waarbij gebruik is gemaakt van de geldende huurovereenkomsten. De waarde van de woningen is bepaald door objectvergelijking.

4.14. De Taxateur heeft bij de taxatie van (de woningen van) het Object er voor gekozen om met één referentieobject, te weten B-straat 116-H, aan de slag te gaan en heeft daarom gekozen voor een vergelijkingswaarde van € 3.285 per m<sup>2</sup>. Het betreft een referentieobject dat - als Beklaagde daar de toets van 'al dan niet bruikbaar' - op los had gelaten, niet per definitie als de meest geschikte bestempeld zou zijn geweest. Het referentieobject B-straat 166-H is immers qua oppervlakte niet goed vergelijkbaar met de te taxeren woning (172 resp. 75m<sup>2</sup>) en beschikt, in tegenstelling tot de woningen in het getaxeerde object, tevens over een tuin en een bruikbaar souterrain. De Taxateur heeft bij toepassing van het referentieobject naar het oordeel van het tuchtcollege ten onrechte niet de slag gemaakt van benedenwoning met tuin naar bovenwoning, noch van grote woning naar kleine woning.

4.15. Daarnaast geldt de regel: één referentieobject is geen referentieobject. Met de informatie die de Taxateur ter beschikking had, dan wel had kunnen hebben, had zij meer referentieobjecten onder de loep moeten nemen. Er waren een tweetal beter met het object vergelijkbare referentieobjecten voor handen, te weten B-straat 155-1 en 61-1, dan het referentieobject B-straat 166-H. Beklaagde heeft deze naar eigen zeggen niet in de waardering meegenomen, om discussie over renovatiekosten uit de weg te gaan, aangezien deze objecten gerenoveerd waren.

4.16. Het tuchtcollege acht het ook onwaarschijnlijk dat niet meer geschikte referenties betreffende woonappartementen aan de B-straat of op vergelijkbare locaties beschikbaar waren. Ambtshalve is het tuchtcollege ermee bekend dat taxateurs van de Belastingdienst nog meer informatie tot hun beschikking hebben dan 'gewone' taxateurs.

#### 4.17. *Onjuiste BAR*

4.18. Het tuchtcollege merkt op dat de keuze voor de BAR van 5% in het taxatierapport niet of weinig is onderbouwd. Juist nu de belanghebbende twee eerder taxaties heeft aangereikt die waren gebaseerd op een hogere BAR, was er voor de Taxateur aanleiding tot nog grotere transparantie.

4.19. Eerst in verband met de klacht heeft de Taxateur een 'Document Onderbouwing BAR percentage' aangereikt. Naar het oordeel van het tuchtcollege biedt dit

---

document een onderbouwing die te laat is maar ook nog steeds gebrekkig dan wel onvoldoende transparant is.

4.20. De manier waarop de erfpacht in de BAR is verrekend is op zichzelf niet onjuist, maar is overigens een ongelukkige manier om de gemaakte keuzes inzichtelijk te maken. Voorts blijkt uit het document dat de gemaakte keuze 'berust op referenties die bij de belastingdienst bekend zijn'. Een dergelijke toelichting, zonder openbaring van de bedoelde referenties, draagt zeker niet bij aan de gewenste transparantie.

4.21. Het tuchtcollege merkt op dat de fiscale geheimhoudingsplicht niet als rechtvaardiging mag dienen voor versluiting. De aan de fiscus bekende marktgegevens mogen bij de taxatie alleen worden gebruikt indien deze openbaar zijn of openbaar worden gemaakt. Indien de fiscale geheimhoudingsplicht die openbaarmaking verhindert dient de taxateur in dienst van de belastingdienst zich van het gebruik te onthouden.

#### *Onzorgvuldige verwerking van vaste lasten*

4.22. Het verwijt van klagster dat wat betreft de winkels de erfpachtscanon en jaarlijks bekende vaste lasten niet op de huur in mindering zijn gebracht alvorens de kapitalisatiefactor op de huur toe te passen, is naar het oordeel van het tuchtcollege ongegrond. Het tuchtcollege merkt wel op dat het gebrek aan transparantie wellicht de aanleiding is voor het door Klagster gemaakte verwijt.

#### *Tekort schietende uitleg*

4.23. Meer in het algemeen heeft Klagster de Taxateur verweten dat zij zeer laat-tijdig en onvoldoende inhoudelijk heeft gereageerd op de bezwaren met betrekking tot de taxatie.

4.24. De Taxateur heeft aangegeven van mening te zijn dat het bij de ter discussie gestelde taxatie een waarderingsopdracht betrof, sec om na te gaan of er voor de Belastingdienst aanleiding was voor nader fiscaal optreden naar aanleiding van de transactie tussen verwante rechtspersonen. Toen de inspecteur liet weten dat er geen fiscale gevolgen aan deze taxatie verbonden zouden worden, diende naar de mening van de Taxateur een discussie over de opbouw van de taxatie geen doel meer. Het 'niet-pluis- gevoel' was immers weggenomen en de regels van bekwaamheid verplichten Beklaagde in een casus als deze niet tot exercities zonder enig doel.

4.14. Voorts is de Taxateur de mening dat de positie van een taxateur in dienst van de Belastingdienst, die een taxatie uitvoert in opdracht van de Belastingdienst, een andere is dan die van een commerciële taxateur. Al is het alleen al omdat een taxateur van de Belastingdienst onder meer gebruik maakt van niet openbare bronnen en artikel 67 Algemene wet inzake rijksbelastingen inzake geheimhouding van toepassing is.

4.25. Het tuchtcollege heeft in eerdere uitspraken – die klachten van financiers of certificerende instellingen betroffen – beslist dat een taxateur op vragen van die par-

---

tijen met betrekking tot een taxatierapport onmiddellijk en volledig moet antwoorden.

4.26. Naar het oordeel van het tuchtcollege is Klaagster een belanghebbende partij die in beginsel recht heeft op de onmiddellijke reactie als hierboven bedoeld. Het belang en de spoedeisendheid moet dan wel uit de vraagstelling blijken. In de brief van 27 oktober 2014 wordt dit belang en de spoedeisendheid naar het oordeel van het tuchtcollege onvoldoende in beeld gebracht. De reactie van de taxateur is dan ook niet als laattijdig aan te merken. Het tuchtcollege is wel van oordeel dat het op de weg van de Taxateur had gelegen om aan te geven waarom zij niet met een meer inhoudelijke reactie komt. Hierboven is al aangegeven dat het niet openbaar zijn van informatie met zich brengt dat deze informatie niet aan de waardering ten grondslag mag worden gelegd. De taxateur heeft ook niet inzichtelijk gemaakt langs welke weg de fiscale geheimhoudingsplicht haar heeft verhinderd een meer adequaat antwoord te geven.

## **5. De op te leggen maatregel**

5.1. Het tuchtcollege stelt derhalve vast dat de taxatie van Klaagster met name wat betreft methodiek en transparantie tekort schiet. Over de juistheid van de waardebepaling laat het tuchtcollege zich niet uit. Wel is aannemelijk dat de door de Taxateur vastgestelde waarde binnen een aanvaardbare bandbreedte aan de hoge kant zit.

5.2. Bij de bepaling van de op te leggen maatregel houdt het tuchtcollege rekening met de maatschappelijke gevolgen ten gevolge van het handelen van Beklaagde, in het bijzonder het nadeel dat een klager en de consument hierdoor hebben ondervonden alsmede de gevolgen voor de beroepsgroep.

5.3. In dit geval is niet uit te sluiten dat Klaagster een nadeel heeft ondervonden indien het taxatierapport langs strafvorderlijke weg in handen van het OM is gekomen en vervolgens is ingebracht in de procedure bij de Ondernemingskamer.

5.4. Ter zitting heeft de Taxateur aangegeven dat de taxatie een beperkt doel diende en dat, omdat er geen fiscaal gevolg aan is gegeven, er ook voor haar geen gevolgen aan dienen te worden verbonden.

5.5. Voor zover de Taxateur hiermee bedoelt dat het taxatierapport geen echte taxatie behelst doch meer een oriënterende waarde bepaling, verwerpt het tuchtcollege dat verweer omdat uit het rapport niet blijkt dat het slechts een waardebepaling is.

5.6. Alles overziend vraagt het tuchtcollege zich af of de Taxateur zich wel voldoende bewust was van haar bijzondere positie als taxateur in diens van de belastingdienst. Zij heeft kennelijk niet voorzien dat het rapport voor heel andere doeleinden zou kunnen worden gebruikt dan het fiscale doel waar zij vanuit ging.

5.7. Het tuchtcollege vraagt zich daarentegen af of het fiscale doel in dit geval wel reëel aanwezig was. In het dossier valt op dat de taxatie pas werd opgedragen bijna drie jaar na de transactie. Nadat de Taxateur een waardeverschil van ongeveer € 600.000 constateert wordt dat vrijwel onmiddellijk als fiscaal niet relevant terzijde geschoven. Niettegenstaande de fiscale geheimhoudingsplicht duikt het rapport niet lang daarna via het Openbaar Ministerie wel op in een ontnemingsprocedure dan wel de daarmee verbonden procedure bij de Ondernemingskamer. Het gevoelen dringt zich op dat het doel van de taxatie vanaf het begin geen ander was dan een strafvorderlijk doel.

5.8. De vraag is in hoeverre de taxateur van deze mogelijke gang van zaken op de hoogte was. Nu deze vraag door het tuchtcollege niet te beantwoorden is, dient de Taxateur het voordeel van de twijfel te worden gegund, zodat de mogelijkheid openstaat dat zij door haar werkgever is misbruikt.

5.9. Hoewel de taxateur kan worden verweten dat zij ook dat had moet voorzien, acht het tuchtcollege de rol van de belastingdienst toch zo groot, dat het tuchtcollege aanleiding ziet voor toepassing van artikel 6.3 van het Reglement op de Tuchtrechtpraak. De klacht zal derhalve gegrond worden verklaard zonder oplegging van straf.

5.10. Bij zijn beslissing laat het tuchtcollege meewegen dat de taxateur bij deze taxatie heeft samengewerkt met een collega die niet onder enig tuchtrecht valt. De collega zijn dezelfde verwijten te maken als aan de Taxateur. Het tuchtcollege acht het buitengewoon teleurstellend dat taxateurs wel samen optreden bij een taxatie maar niet beiden tuchtrechtelijk kunnen worden aangesproken.

5.11. De gegrondverklaring van de klacht brengt mee dat het tuchtcollege met toepassing van artikel 6.6 van het tuchtreglement zal bepalen, dat de op de behandeling van de Klacht vallende kosten voor rekening komen van Beklaagde. Het tuchtcollege vertrouwt erop dat de werkgever dit voor haar rekening zal nemen.

## **Beslissing**

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

verklaart de klacht gegrond;

bepaalt dat met toepassing van artikel 6.2 van het Reglement geen maatregel zal worden opgelegd;

bepaalt dat de kosten voor de behandeling van deze klacht gedeeltelijk voor rekening van Beklaagde komen. Deze bijdrage wordt begroot op € 1.800, te vermeerderen met BTW. De penningmeester van SCVM wordt belast met de facturering en inning van dit bedrag. Betaling door Beklaagde dient te geschieden uiterlijk 15 april 2015.

Klachtnummer: 15/026  
11 maart 2015

- 14 -

---

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, J. Ros en mr. P. Kole en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann  
secretaris

mr. Chr.A.J.F.M. Hensen  
voorzitter