

Taxaties. Verschil met waardering door Belastingdienst en andere taxateur. Desondanks in redelijkheid tot waardering kunnen komen. Belang van eindbeslissing ondanks intrekking van klacht.

In een tussenbeslissing heeft de Centrale Raad van Toezicht beklagde in de gelegenheid gesteld om tegenbewijs te leveren door middel van een taxatie van een derde taxateur. Klaagster trekt haar klacht in maar beklagde die zelf ook in hoger beroep ging, niet. Beklaagde heeft belang bij een eindbeslissing.

De Centrale Raad komt in een uitvoerige uitspraak tot de slotsom dat beklagde, hoewel zijn waarderingen aan de lage kant zijn in verhouding tot die van de Belastingdienst en de derde taxateur, in redelijkheid tot zijn waarderingen heeft kunnen komen.

De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

T.V. (hierna: V), voorheen lid van de vereniging, thans aangesloten NVM-Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te E,

appellant/beklaagde,

tegen

Mr. A.L. (hierna: L), wonende te H,

klaagster/incidenteel appellante,

1. **Het verdere verloop van de procedure**

- 1.1 In de op 10 juni 2009 gewezen tussenbeslissing is V in de gelegenheid gesteld om het in rov. 8.4 van die beslissing bedoelde tegenbewijs te leveren. V heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en heeft bij brief van 10 november 2009 een in zijn opdracht door de te E kantoorhoudende makelaar L opgesteld taxatierapport in het geding gebracht. In zijn brief van 10 november 2009 heeft V geconcludeerd dat hij is geslaagd in het door hem te leveren tegenbewijs. L heeft geconcludeerd dat V niet is geslaagd in het leveren van het aan hem opgedragen tegenbewijs.
- 1.2 In haar brieven van 28 januari en 26 februari 2010 (abusievelijk gedateerd op 28 januari 2009 en 26 februari 2009) heeft L gereageerd op het taxatierapport en de brief van V. Namens L heeft haar advocaat mr. O. Huisman in haar brief van 18 maart 2010 nog een korte nadere reactie gegeven. Deze brief is doorgeleid aan V.
- 1.3 Mr. J.A. Meijer, opvolgend advocaat van L, heeft in zijn brief van 14 april 2011 aan de Centrale Raad van Toezicht bericht dat de klacht als ingetrokken kan worden beschouwd.

2. **De verdere beoordeling van het geschil in hoger beroep**

en incidenteel hoger beroep

- 2.1 Ondanks het feit dat L de klacht tegen V heeft ingetrokken, heeft V belang bij een beslissing in hoger beroep nu de Raad van Toezicht in zijn beslissing van 8 maart 2006 de ingediende klacht gegrond heeft verklaard en aan V een boete en een proceskostenveroordeling zijn opgelegd. V heeft het door hem ingestelde hoger beroep ook niet ingetrokken.
- 2.2 Zoals is overwogen in de tussenbeslissing van 10 juni 2009 staat ter beoordeling van de Centrale Raad van Toezicht of V in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen en daarbij de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht.
- 2.3 Uit de stukken die door V in hoger beroep in het geding zijn gebracht blijkt onder meer, dat hij met betrekking tot de verhuurde objecten de gegevens heeft verzameld die van belang zijn voor de uitvoering van de taxatieopdracht. Daarbij gaat het onder meer om huurovereenkomsten, kadastrale informatie, plattegrondtekeningen en situatieschetsen. Niet gesteld of gebleken is dat V met betrekking tot deze (voorbereidende) aspecten die zijn verbonden aan de uitvoering van zijn taxatieopdracht tekort zou zijn geschoten. In de door V in hoger beroep overgelegde taxatierapporten is vermeld dat het doel daarvan is de waardebepaling van de verschillende objecten naar aanleiding van het doen van aangifte in verband met de betaling van successierecht. Als peildatum is gekozen voor 15 oktober 2004. De objecten zijn op 10 december 2004 opgenomen door V en zijn kantoorgenoot W, die naast V de taxatierapporten op 10 februari 2005 heeft ondertekend. Door V zijn in hoger beroep formulieren in het geding gebracht waaruit blijkt dat hij als waardeeringsgrondslag heeft gehanteerd de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat op basis van de bruto huurwaardeberekening (B.A.R.).
- 2.4 In het kader van het leveren van het aan hem opgedragen tegenbewijs heeft V aan L, een in E gevestigde makelaar die is ingeschreven in het register van de Stichting Vastgoedcert (Bedrijfsmatig Vastgoed), opdracht gegeven om de desbetreffende objecten te taxeren. In zijn taxatierapport is door L vermeld dat het doel van de opdracht is om per 15 oktober 2004 de onderhandse verkoopwaarde daarvan te bepalen in verband met het gerezen geschil over de waarde daarvan tussen V en L. In zijn rapport heeft L voorts vermeld dat de taxatie is gebaseerd op de inspectie van de objecten en de aan hem ter beschikking gestelde informatie door de opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, naast schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van de zijde van het Kadaster, de betreffende Gemeente en/of de Provincie. L heeft de huurwaardekapitalisatiemethode toegepast naast de comparatieve methode.
- 2.5 Klaagster heeft in haar brief van 26 februari 2010 gesteld dat het taxatierapport van L niet kan dienen als tegenbewijs. Daartoe heeft zij - samengevat - aangevoerd dat daarin niet is vermeld dat het rapport is opgesteld in verband met deze procedure, daarin het door de Belastingdienst opgestelde taxatierapport niet als bron is genoemd en klaagster zelf door L niet is gehoord. Volgens haar staat voorts de passage, inhoudende dat diverse niet nader gespecificeerde overwegingen van de taxateurs mede van invloed zijn geweest op de uiteindelijke taxatie-uitkomsten, er aan in de weg dat het rapport kan dienen als tegenbewijs. In haar brief van 18 maart 2010 heeft mr. O. Huisman in aansluiting daarop nog bericht dat het taxatierapport onbetrouwbaar en onbruikbaar is. Door en namens klaagster is geen op de verschillende objecten toegesneden inhoudelijk commentaar geleverd op het taxatierapport van L.

- 2.6 De Centrale Raad van Toezicht verwerpt het verweer van klaagster. In rov. 8.4 van de tussenbeslissing is overwogen dat V in de gelegenheid wordt gesteld om tegenbewijs te leveren door middel van een door een deskundige, bijvoorbeeld een (NVM) makelaar-taxateur, uit te brengen taxatierapport waarin een oordeel wordt gegeven over de waarde per 15 oktober 2004 van de desbetreffende bedrijfspanden. L is een geregistreerde makelaar en taxateur die de opdracht heeft aanvaard om per 15 oktober 2004 de waarde van de desbetreffende panden te bepalen. Zijn taxatierapport kan als tegenbewijs dienen en het feit dat hij klaagster niet heeft gehoord en in zijn rapport niet naar het door de Belastingdienst opgestelde taxatierapport is verwezen, doet daaraan niet af. Het feit dat in het rapport is vermeld dat dit uitsluitend is bestemd voor de opdrachtgever maakt dit niet anders. Dat geldt ook voor het door klaagster gemaakte bezwaar inhoudende dat L onder meer gebruik heeft gemaakt van door V ter beschikking gestelde informatie. Het feit dat de door V verzamelde informatie met betrekking tot de 12 beleggingsobjecten waaronder huurovereenkomsten, kadastrale informatie, situatieschetsen en plattegronden, door L is gebruikt brengt niet met zich dat geen sprake kan zijn van een onafhankelijke en objectieve door L uitgevoerde taxatie. Dat geldt ook voor het feit dat L in zijn rapport tot uitdrukking heeft gebracht dat op de uitkomst van de taxatie verschillende, niet nader gespecificeerde overwegingen mede van invloed zijn geweest.
- 2.7 De Centrale Raad van Toezicht zal hierna per object beoordelen of V in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen en daarbij de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht.

M-straat 24-26 II te H

- 2.8 Dit object bestaat uit een bedrijfspand, twee bovenwoningen en een atelierruimte. De vier huurders betalen de totale huursom van € 46.889,04. In het bedrijfspand is een (Balkan)restaurant gevestigd en daarvoor bedraagt de huur € 32.893,08 op jaarbasis. L heeft in zijn taxatierapport vermeld, dat de totale huuropbrengst van € 46.889,04 per jaar, substantieel hoger is dan de getaxeerde huurwaarde. In dat verband heeft hij er op gewezen dat de winkelstand matig maar wel voor horeca geschikt is. L heeft de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat getaxeerd op € 400.000 waarbij hij rekening heeft gehouden met een bedrag van € 30.000 in verband met achterstallig onderhoud en hij is uitgegaan van een gemiddeld aanvangsrendement (woningen/bedrijfsruimte) van 9%.
- 2.9 V heeft de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat getaxeerd op € 350.000. Hij is, evenals L, van oordeel dat de huurwaarde lager is dan de betaalde huursom en hij heeft dan ook bij zijn taxatie rekening gehouden met een huursom van € 22.100 voor de restaurantruimte, in plaats van de betaalde huur van € 32.893,08. Uitgaande van een totale huursom van € 35.100, rekening houdende met een bedrag van € 30.000 in verband met achterstallig onderhoud en een bruto aanvangsrendement (hierna: B.A.R.) van circa 10%, heeft V de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat getaxeerd op € 350.000.
- 2.10 De Belastingdienst is bij haar waardering uitgegaan van de huur van het restaurant van € 32.893. Op basis van een kapitalisatiefactor 11 en een B.A.R. van 8.5%, is de onderhandse waarde in verhuurde staat van dit onderdeel van het object, bepaald op € 360.000. De beide bovenwoningen zijn gezamenlijk gewaardeerd op € 195.000 en de atelierruimte op € 70.000. De totale waarde van het bedrijfspand is aldus door de Belastingdienst gewaardeerd op € 625.000.

- 2.11 Naar aanleiding van de taxatie van de Belastingdienst heeft V niet alleen aangevoerd dat de huurwaarde van het restaurant € 10.000 lager moet worden geschat, maar ook is verzuimd om, evenals L, rekening te houden met een bedrag van € 30.000 terzake van achterstallig onderhoud. In dat verband heeft V er op gewezen dat de Belastingdienst het object maar gedeeltelijk heeft bezichtigd. Daarnaast heeft hij aangevoerd dat ten aanzien van de bovenwoningen en het atelier is uitgegaan van een belangrijk te hoge kapitalisatiefactor 19.
- 2.12 De Centrale Raad van Toezicht stelt vast dat de Belastingdienst onder meer op grond van de werkelijk betaalde huren en zonder rekening te houden met enig bedrag terzake van achterstallig onderhoud tot een aanzienlijk hogere waardering is gekomen dan V en L. Uit de door V gegeven onderbouwing van zijn taxatie blijkt, dat de door hem gekozen benadering in belangrijke mate overeenstemt met de door L gekozen benadering. Gegeven ook de in diens rapport opgenomen onderbouwing van zijn waardeoordeel, gaat de Centrale Raad van Toezicht van de juistheid van diens taxatie uit. Weliswaar valt de waardering van V € 50.000 lager uit dan het door L getaxeerde bedrag, maar die afwijking is niet dusdanig groot dat kan worden geoordeeld dat V niet in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen.

D-straat 89 te H

- 2.13 Het object betreft een representatieve monumentale villa met achtertuin. De totale oppervlakte van circa 205 m² is verdeeld over drie bouwlagen. Het object is niet verhuurd. Rekening houdende met een leegstand van zes maanden en uitgaande van een markthuurwaarde van € 125 per vierkante meter, heeft L de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik getaxeerd op € 290.000.
- 2.14 V is blijkens zijn taxatie uitgegaan van € 130 per vierkante meter en een totale oppervlakte van 225 m². Aldus bedraagt volgens zijn inzicht de totale reële huurwaarde € 29.000 per jaar. Uitgaande van een B.A.R. van circa 9.3% en rekening houdende met een leegstand van negen maanden, heeft V de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bepaald op € 270.000.
- 2.15 De Belastingdienst is bij haar waardering van het door haar niet bezichtigde object uitgegaan van een huurwaarde van € 29.000 per jaar. Op basis van een kapitalisatiefactor 11 en een B.A.R. van 8%, en rekening houdende met een leegstandsrisico gedurende een periode van zes maanden, heeft de Belastingdienst de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van het bedrijfspand bepaald op € 320.000.
- 2.16 Uit de geproduceerde gegevens volgt, dat de Belastingdienst en V zijn uitgegaan van € 130 per vierkante meter en door L € 125 per vierkante meter is gehanteerd. Op basis van deze gegevens kan niet worden geoordeeld dat door V een onjuiste vierkante meterprijs is gehanteerd. De verschillen in de getaxeerde waardes kunnen ondermeer worden verklaard door de geschatte duur van de leegstandsperiode. Bij deze stand van zaken kan niet worden geoordeeld, mede op grond van het feit dat de Belastingdienst en V zijn uitgegaan van eenzelfde huurwaarde op jaarbasis, dat V niet in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen.

H-weg 3A te H

- 2.17 Dit object betreft een geheel verhuurde bedrijfshal met kantoren, met een oppervlakte van circa

1.275 m². De twee huurders betalen gezamenlijk een huurprijs van € 57.134,40 per jaar. L heeft in zijn taxatierapport vermeld dat naar zijn oordeel de betaalde huurprijs substantieel hoger is dan de door hem reëel geachte huurprijs van € 47.500 en hij heeft met dat aspect rekening gehouden bij zijn taxatie. Hij heeft de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat getaxeerd op € 530.000.

- 2.18 Ook V heeft blijkens zijn taxatie de reële huurwaarde lager geschat dan de betaalde huurprijs en hij is uitgegaan van een huurwaarde van € 41.085 per jaar. Hij heeft een B.A.R. gehanteerd van circa 9.4% en voorts een bedrag van € 46.000 in mindering gebracht (460 m² x € 100,--), in verband met de verhouding tussen de perceelsoppervlakte en het daarvan bebouwde deel. De onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat is door hem getaxeerd op € 420.000.
- 2.19 De Belastingdienst is bij haar waardering uitgegaan van een huursom van € 57.134. Deze som is vermenigvuldigd met de kapitalisatiefactor 10.5 en dat heeft, rekening houdende met een B.A.R. van circa 9%, geleid tot de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat van € 600.000.
- 2.20 Naar aanleiding van de taxatie van de Belastingdienst heeft V met betrekking tot het object aan de H-weg 3 betoogd dat de daarvoor betaalde huurprijs substantieel hoger was dan de door hem reëel geachte huurprijs. In dat verband heeft hij aangevoerd dat dit onderdeel van het object eind 2005/begin 2006 is verhuurd voor € 24.000. Ook ten aanzien van het object aan de H-weg 3A is door V aangevoerd dat de betaalde huurprijs substantieel hoger was dan de reële huurwaarde en daaraan heeft hij toegevoegd dat, anders dan door de Belastingdienst is gesteld, dit onderdeel van het object geen 720 m² belooft, maar slechts 645 m². Voorts acht hij in de benadering van de taxatie door de Belastingdienst onjuist dat geen rekening is gehouden met het feit dat de desbetreffende kavel met een bebouwing van 1.245 m², gegeven de oppervlakte van de kavel van 2.031 m², belangrijk te klein is. In dat verband heeft hij aangevoerd dat niet ongebruikelijk is om uit te gaan van de oppervlakte van een kavel die overeenkomt met circa tweemaal de oppervlakte van de daarop geplaatste bebouwing.
- 2.21 Zowel L als V zijn van mening dat de betaalde huurprijs belangrijk hoger is dan de werkelijke huurwaarde. Deze laatste waarde is door L bepaald op € 47.500 en door V op € 41.085 per jaar. De Belastingdienst is echter uitgegaan van een huursom van € 57.134,-- per jaar. L heeft evenals V gewezen op het bezwaar dat sprake is van een relatief geringe perceelsoppervlakte ten opzichte van de bebouwde oppervlakte. L heeft vermeld dat onder invloed van dat aspect de taxatiewaarde moet worden gecorrigeerd maar hij daarvoor geen aanleiding heeft gezien in verband met de naar zijn oordeel gunstige ligging aan de openbare weg en de goede bereikbaarheid. Omdat aan de invloed van deze twee mede de waarde bepalende aspecten door makelaars een verschillend gewicht kan worden toegekend, kan de uitkomst van hun taxaties verschillen. Het verschil tussen de door L en V getaxeerde waardes bedraagt weliswaar € 110.000,-- maar in dit geval is dit verschil niet zodanig groot dat moet worden geoordeeld dat V niet in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen.

M-straat 4 te E

- 2.22 Dit winkelpand met bovenverdieping met een winkelruimte van 183 m² en een opslagruimte van 189 m² is verhuurd voor € 31.049,76 per jaar. De naar het oordeel van L zich in zeer slechte staat van onderhoud bevindende bovenverdieping is om niet in gebruik gegeven aan de huurder. Volgens L kan aan deze etage geen huurwaarde worden toegekend en hij heeft de onderhandse ver-

koopwaarde in verhuurde staat bepaald op € 350.000.

- 2.23 V heeft de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat bepaald op € 290.000. In zijn toelichting op deze taxatie heeft hij vermeld dat hij rekening heeft gehouden met een bedrag van € 35.000 in verband met aanzienlijk achterstallig onderhoud. Zowel L als V hebben gewezen op een minnelijke taxatie met betrekking tot dit object die is uitgekomen op € 340.000.
- 2.24 De Belastingdienst heeft ook tot uitgangspunt genomen dat aan de bovenverdieping geen huurwaarde kan worden toegekend. Op basis van een jaarlijkse huur van € 31.044 en een vermenigvuldiging daarvan met een kapitalisatiefactor 12.5 en een B.A.R. van 7.5% heeft de Belastingdienst de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat bepaald op € 388.000.
- 2.25 Zowel L als V hebben melding gemaakt van de slechte staat van onderhoud en in verband daarmee heeft V een correctie toegepast van € 35.000. L heeft bovendien nog gewezen op het feit dat door de huurder werd geprocedeerd over een verlaging van de huurprijs. Nu L de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat heeft bepaald op € 350.000 en een minnelijke waardering een uitkomst had van € 340.000, komt de Centrale Raad van Toezicht mede in het licht van de verstrekte gegevens tot het oordeel dat de taxatie van V wellicht aan de lage kant is, maar niet kan worden geconcludeerd dat hij daartoe niet in redelijkheid heeft kunnen komen.

S-stad 8-10 te E

- 2.26 Bij dit object gaat het om een uit twee verdiepingen bestaand horecapand van 90 m² dat is verhuurd voor € 15.169,44 per jaar. L heeft de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat bepaald op € 160.000.
- 2.27 V heeft de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat vastgesteld op € 130.000. Daarbij is hij uitgegaan van een huurprijs van € 100,-- per vierkante meter op de begane grond en een huurprijs van € 50,-- per vierkante meter op de etage. Hij is uitgegaan van een B.A.R. van 10.5%.
- 2.28 De Belastingdienst heeft de waarde van dit pand bepaald op € 165.000,--. Bij deze bepaling is zij uitgegaan van de kapitalisatiefactor 11 en een B.A.R. van 8.5%.
- 2.29 V heeft als verklaring voor het verschil in uitkomst van de taxaties aangevoerd, dat door hem de courantheid van dit horecapand lager is gewaardeerd waardoor zijn waardebepaling neerwaarts is beïnvloed. Hij heeft de waarde van het object weliswaar 23.1% lager bepaald dan L, maar dit aanmerkelijke verschil kan worden toegeschreven aan het verschil van inzicht tussen deze makelaars met betrekking tot de courantheid van het object. Het verschil met de door L en de Belastingdienst getaxeerde waardes is niet zodanig dat V niet in redelijkheid tot zijn oordeel heeft kunnen komen.

D-straat 164-172 te E

- 2.30 Dit object bestaat uit 24 verhuurde appartementen met 18 parkeerplaatsen. L heeft de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat bepaald op € 1.300.000. In zijn toelichting op zijn taxatie heeft hij vermeld dat het complex in het jaar 2000 als gevolg van de vuurwerkramp ernstig is beschadigd, de opstallen vrijwel geheel zijn vernieuwd en daarom is uitgegaan van een relatief laag aanvangsrendement van circa 7.1%.

- 2.31 V heeft de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat bepaald op € 1.070.000. Hij is uitgegaan van een huuropbrengst van € 99.445 per jaar en een B.A.R. van 8.75%.
- 2.32 De onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat van dit object is door de Belastingdienst bepaald op € 1.490.000,--. Blijkens de gegeven toelichting is de huuropbrengst van € 99.445 per jaar vermenigvuldigd met de kapitalisatiefactor 15 en daarnaast is uitgegaan van een B.A.R. van 6.25%.
- 2.33 V heeft er op gewezen dat de Belastingdienst bij de benadering van de waarde waarschijnlijk is uitgegaan van uitpondbare appartementen. Naar zijn oordeel is daarvan echter geen sprake omdat de aard van de appartementen zich daartegen verzet aangezien deze bestaan uit één kamer met een kleine slaapkamer met een oppervlakte van slechts zeven vierkante meter. Ook L heeft in zijn taxatierapport vermeld dat op grond van de aard van de appartementen niet kan worden uitgegaan van een uitpondbaar project. De Belastingdienst heeft weliswaar gewezen op een vergelijkingsobject bestaande uit 28 appartementen met een huuropbrengst van circa € 97.000 per jaar dat zou zijn verkocht in april 2004 voor € 1.432.000 en vervolgens in december 2004 voor € 1.787.000, maar niet kan worden uitgesloten dat, zoals ook door V is verondersteld, daarbij sprake is geweest van een complex dat zich wel leende voor uitponding. Niet aannemelijk is dan ook dat de door de Belastingdienst bepaalde waarde die is gebaseerd is op een kapitalisatiefactor 15 als juist kan worden beschouwd. Tussen de door V bepaalde waarde en de door L getaxeerde waarde bestaat weliswaar een verschil van 21.5%, maar gegeven de aard van het project kan dat als een aanvaardbaar verschil worden beschouwd.

De H. 16-16A te E

- 2.34 Dit winkelpand met bovenwoning is verhuurd voor € 25.493,52 per jaar en de naastgelegen winkelruimte is verhuurd voor € 28.137,60 per jaar. L is blijkens zijn taxatierapport van mening dat de markthuurwaarde per jaar € 3.131 lager ligt dan de overeengekomen huurprijs. Hij heeft voorts rekening gehouden met achterstallig onderhoud tot een bedrag van € 25.000. De onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat heeft L bepaald op € 500.000.
- 2.35 V heeft de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat bepaald op € 420.000. Daarbij is hij uitgegaan van een naar zijn oordeel reële huurwaarde van € 39.000 per jaar en een B.A.R. van 9%.
De Belastingdienst is met betrekking tot het pand De H. 16 uitgegaan van een jaarlijkse huuropbrengst van € 25.494 een B.A.R. van 8% en een kapitalisatiefactor 12. Rekening houdende met enig achterstallig onderhoud is de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat bepaald op € 295.000,--.
Met betrekking tot het pand De H. 16A is op basis van de huuropbrengst een B.A.R. van 7.25% en een kapitalisatiefactor 13 de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat bepaald op € 365.000,--.
De onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat van het gehele object is derhalve door de Belastingdienst gewaardeerd op € 660.000.
- 2.36 Zowel L als V zijn van oordeel dat de betaalde huurprijzen als te hoog moeten worden beoordeeld. L heeft een korting toegepast van € 3.131 per jaar terwijl V meent dat een € 14.500 lagere huuropbrengst op jaarbasis kan worden verwacht. Dat sprake is van achterstallig onderhoud volgt

uit het feit dat ook de Belastingdienst hiermee rekening heeft gehouden en wel met een bedrag van € 11.000, terwijl L een correctie heeft toegepast van € 25.000. In zijn toelichting heeft V ook nog gewezen op de naar zijn oordeel matige ligging van de winkelruimtes. Gegeven het zeer aanzienlijke verschil tussen de door de Belastingdienst enerzijds en L en V anderzijds getaxeerde waardes lijkt de door de Belastingdienst gekozen benadering van de waardering niet juist. Tussen de door L en V getaxeerde waardes, die deels worden verklaard door de verschillen van inzicht over de markthuurwaarde en het bedrag dat ter zake van achterstallig onderhoud zou moeten worden geïnvesteerd, bestaat niet een zodanig verschil dat moet worden geoordeeld dat V niet in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen.

De H. 14 – 14C te E

- 2.37 Dit winkelpand (90 m²) is verhuurd voor € 30.000 per jaar op basis van een aflopend huurcontract voor een periode van twee jaar. De boven de winkelruimte gelegen drie woonruimtes worden verhuurd voor respectievelijk € 1.909,68, € 2.125,92 en € 1.881,12 per jaar. In zijn taxatierapport heeft L vermeld dat de huurprijzen circa 16% hoger zijn dan de reële huurwaarde. De onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat heeft L bepaald op € 330.000,--.
- 2.38 V heeft de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat getaxeerd op € 330.000. Daarbij is hij uitgegaan van een huurwaarde van € 35.250 per jaar en een B.A.R. van 10%.
- 2.39 De Belastingdienst is bij haar waardering uitgegaan van een huurwaarde van € 36.000 per jaar, een kapitalisatiefactor 12 en een B.A.R. van 8% en aldus heeft zij de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat vastgesteld op € 420.000.
- 2.40 In zijn toelichting heeft V ook met betrekking tot dit pand aangevoerd dat de winkelruimte als niet courant kan worden beschouwd. Daaraan heeft hij toegevoegd dat niet alleen de huurder in staat van faillissement is verklaard en de winkelruimte na een lange periode van leegstand is verhuurd voor € 23.500 per jaar, maar ook opvolgende huurders respectievelijk failliet zijn gegaan dan wel vertrokken. Nu ook L tot de door V getaxeerde waarde van € 330.000 is gekomen, kan niet worden geoordeeld dat V niet in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen.

H-straat 194 te E

- 2.41 Dit object bestaat uit een winkelruimte (65 m²), een bovenwoning (45 m²) en een werkplaats (25 m²). Het is verhuurd voor € 12.475,92 per jaar. L heeft de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat bepaald op € 110.000.
- 2.42 V heeft de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat getaxeerd op € 70.000. Daarbij is hij uitgegaan van een door hem geschatte reële huurwaarde van € 10.000 en een B.A.R. van 10,5%. Voorts heeft hij rekening gehouden met een bedrag van € 35.000 in verband met achterstallig onderhoud.
- 2.43 De Belastingdienst heeft de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat bepaald op € 115.000. Bij deze bepaling heeft zij gerekend met een kapitalisatiefactor 9,5 en een B.A.R. van 10%.
- 2.44 V heeft blijkens zijn toelichting rekening gehouden met de naar zijn oordeel zeer slechte staat

van onderhoud en in verband daarmee een correctie toegepast van € 35.000. Ook L heeft in zijn taxatierapport melding gemaakt van de onderhoudsgevoeligheid van het object en daarmee rekening gehouden bij de bepaling van het rendement. Nu kennelijk sprake is van een object waarbij onderhoudsaspecten mogelijk meer dan gewoonlijk een rol spelen is de Centrale Raad van Toezicht van mening dat het verschil in waardering tussen de taxaties van L (€ 110.000,--) en de Belastingdienst (€ 115.000,--) enerzijds en V (€ 70.000,--) anderzijds niet zodanig groot is dat V niet in redelijkheid tot zijn oordeel heeft kunnen komen.

H-straat 120-120B te E

- 2.45 Bij dit object gaat het om een winkelruimte (330 m²) met daarboven gelegen twee etages met kantoorruimte (200 m²). De totale huuropbrengst per jaar belooft € 40.136. L heeft de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat bepaald op € 440.000.
- 2.46 V heeft de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat getaxeerd op € 380.000. Daarbij is hij uitgegaan van een door hem geschatte reële huurwaarde van € 44.000 per jaar en een B.A.R. van 10.6%, en heeft hij voorts rekening gehouden met een leegstandsrisico gedurende een periode van acht maanden.
- 2.47 De Belastingdienst heeft de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat bepaald op € 440.000. De waardering is gebaseerd op een jaarlijkse huurprijs van € 40.114,--, een kapitalisatiefactor 11 en een B.A.R. van 8.5%.
- 2.48 V heeft aangevoerd dat naar zijn oordeel sprake is van een slechte kantoorlocatie en na een periode van leegstand gedurende drie jaar een huurprijs is overeengekomen voor de kantoorruimte van € 7.000 per jaar. Nu zowel door L als door de Belastingdienst de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat is bepaald op € 440.000, is de conclusie dat V het object aan de lage kant heeft gewaardeerd. De verklaring daarvoor is dat hij van mening is dat sprake is van een niet bijzonder courant object met de daaraan verbonden leegstand. Gegeven de omvang van het verschil met de beide andere taxaties dat 15.8% belooft, acht de Centrale Raad van Toezicht de uitkomst van de taxatie van V niet onaanvaardbaar.

N-straat 66-68 te O

- 2.49 Dit object betreft bedrijfsruimte met een totale oppervlakte van 3.000 m² dat aan zes ondernemers is verhuurd voor € 101.717 per jaar. L heeft de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat bepaald op € 870.000.
- 2.50 V is bij zijn waardering uitgegaan van een huurwaarde van € 90.000 per jaar en een B.A.R. van 9.4%. Voorts heeft hij rekening gehouden met een leegstandsrisico gedurende een periode van zes maanden en met het feit dat het project op een te klein perceel is geplaatst. V heeft de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat bepaald op € 740.000.
- 2.51 De Belastingdienst is bij haar waardering uitgegaan van de jaarlijkse huuropbrengst van € 101.717, een kapitalisatiefactor van 10.5 en een B.A.R. van 10.5%. Voorts is rekening gehouden met een leegstandsrisico gedurende zes maanden. De onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat is bepaald op € 1.050.000.

2.52 V heeft aangevoerd dat de Belastingdienst ten onrechte is uitgegaan van een jaarlijkse huuropbrengst van € 101.717 per jaar in plaats van de door hem gehanteerde huurwaarde van € 90.000 per jaar. Voorts heeft hij gewezen op het feit dat één van de bedrijfsruimtes met een oppervlakte van 1.200 m² tenminste 2.5 jaar niet verhuurd kon worden. Tot slot heeft hij aangevoerd dat het object is geplaatst op een perceel dat 1.800 m² te klein is en daaraan een waardedrukkend effect is verbonden. Aangezien zowel L als V hebben gesteld dat de markthuurwaarde lager is dan de betaalde huurprijs en deze beide makelaars voorts hebben aangevoerd dat bij de bepaling van de waarde rekening moet worden gehouden met het feit dat zich rondom de bedrijfsruimte te weinig grond bevindt en tot slot zowel L, V maar ook de Belastingdienst van oordeel zijn dat bij de bepaling van de waarde rekening moet worden gehouden met leegstand, is sprake van een taxatie van een object waarbij het mogelijk is dat de drie taxateurs aan deze drie mede de waardebepalende factoren een verschillend gewicht toekennen. Nu de Belastingdienst is uitgegaan van de door L en V niet juist geachte huurprijs en voorts geen rekening heeft gehouden met de kennelijk te geringe oppervlakte van het perceel, lijkt de door de Belastingdienst gekozen benadering van de taxatie niet volledig. Gegeven de aan deze taxatie verbonden bijzondere aspecten is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat het verschil in uitkomst tussen de taxaties van L en V dat 17.6% beloopt, niet met zich brengt dat V niet in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen.

G-sstraat 110-112 te A

2.53 Dit winkelpand met bovenverdieping is aan twee ondernemers verhuurd voor € 79.335 per jaar. Volgens L is de winkelstand ter plaatse aan het verslechteren. Hij heeft de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat getaxeerd op € 740.000.

2.54 V is bij zijn taxatie uitgegaan van een door hem reëel geachte huurwaarde van € 73.000 per jaar en een B.A.R. van 10.5. Hij heeft de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat bepaald op € 670.000.

2.55 De Belastingdienst is uitgegaan van de huuropbrengst van € 79.334 per jaar, een kapitalisatiefactor 11.25/11.5 en een B.A.R. van 8.25%. Rekeninghoudende met een voorzienbare dakrenovatie is de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat vastgesteld op € 880.000.

2.56 V heeft in zijn toelichting gewezen op de naar zijn oordeel slechte winkelstand en de zich ontwikkelende leegstand. Hij heeft blijkens zijn toelichting bij zijn taxatie al rekening gehouden met de door hem reëel geachte kans dat de huurder die jaarlijks een huurprijs van € 70.121,40 betaalt, de huurovereenkomst korte tijd na de taxatie zou beëindigen. Uit het taxatierapport van L blijkt dat de huurder inderdaad de huurovereenkomst heeft opgezegd. Niet is gebleken dat ook de Belastingdienst hiermee rekening heeft gehouden en als gevolg daarvan kan al een aanzienlijk verschil optreden tussen de uitkomst van de taxaties van L en V enerzijds en de Belastingdienst anderzijds. V heeft daarnaast aangevoerd dat de huurprijs van de op de bovenverdieping gelegen bedrijfsruimte op een belangrijk lager bedrag moet worden bepaald dan de huurprijs voor de begane grond. Tot slot heeft V gesteld dat met de uitvoering van een noodzakelijke dakrenovatie een aanzienlijk hoger bedrag zal zijn gemoeid dan het door de Belastingdienst begrote bedrag van € 20.000. Niet is gebleken is dat L, anders dan V en de Belastingdienst, bij zijn taxatie rekening heeft gehouden met de uitvoering van de kennelijk noodzakelijke renovatiewerkzaamheden. De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat het verschil van de uitkomst van de taxatie van L (€ 740.000) en de taxatie van V (€ 670.000) gegeven de bijzondere aan dit object verbonden

aspecten niet zodanig groot is dat V niet in redelijkheid tot zijn oordeel heeft kunnen komen.

- 2.57 Door V zijn 12 bedrijfspanden getaxeerd. Uit de in hoger beroep in het geding gebrachte stukken kan worden afgeleid dat van verschillende bedrijfspanden de stand, de ligging, de onderhoudstoestand en de kwaliteit van de huurders niet optimaal was. Niet onbegrijpelijk is, gegeven ook het feit dat op sommige locaties al sprake was van enige leegstand, dat taxateurs na weging van al deze met elkaar samenhangende factoren tot verschillende waarderingen kunnen komen. Uitgaande van het gehele pakket is door V de totale waarde daarvan bepaald op een bedrag dat 17.2% lager ligt dan de door L vastgestelde gezamenlijke waarde. De conclusie is dan ook dat V weliswaar aan de lage kant heeft gewaardeerd maar, gegeven alle in aanmerking nemende aspecten die zijn verbonden aan de getaxeerde objecten, is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat V in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen en daarbij de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht. De beslissing van de Raad van Toezicht kan dan ook niet in stand blijven.
- 2.58 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

3 Beslissing in hoger beroep en incidenteel hoger beroep

- 3.1 Vernietigt de beslissing van 8 maart 2006 van de Raad van Toezicht Zwolle.
- 3.2 Verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, drs. A.P.Z. van der Houwen, mr. J.T. Anema, F.J. van der Sluijs en J.C. Borgdorff en gehoord het advies van mr. J.A. van den Berg, secretaris en ondertekend op 19 december 2012.