



VERTROUWELIJK

MKB  
Waardeonderzoek

Contactpersoon

Plv. directeur WO

Datum  
4 september 2019

Versienummer  
1.0

Referentienummer  
0

Datum vaststelling  
04-09-2019

Vastgesteld door  
Opdrachtgever

[Redacted signature block]

Kopie aan  
Naam Achternaam

Bijlagen  
Geen

# memo

Producten Waardeonderzoek.

## Aanleiding

In 2016 heeft de Belastingdienst zich gecommitteerd aan het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). De taxateurs van de Belastingdienst, die geregistreerd zijn bij het NRVT, zijn daardoor ook gebonden aan de regelgeving van het NRVT. Alle vastgoedtaxateurs (hierna taxateurs) van de Belastingdienst maken deel uit van het team waardeonderzoek (hierna: WO). Bij de 'producten' van WO wordt de regelgeving van het NRVT in acht genomen.

Reeds eerder zijn de producten afgestemd met het NRVT<sup>1</sup>. Deze moeten geactualiseerd worden omdat:

- het reglement Definities NRVT<sup>2</sup> en het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT in 2018<sup>3</sup> gewijzigd zijn;
- WO aansluit bij het proces vooroverleg, waardoor het product gezamenlijke taxatie (GZT) opgaat in het product vooroverleg en als zodanig vervalt,
- uniformiteit en kwaliteit geborgd moeten zijn.

Het geactualiseerde productenoverzicht (dit memo) is afgestemd met het NRVT.

Het doel van dit memo is een actuele beschrijving van de producten van WO te geven en deze af te stemmen met het NRVT. Het memo is als volgt opgebouwd. Eerst wordt ingegaan op het algemene kader. Daarna worden de producten van WO beschreven in relatie tot de regelgeving van het NRVT. In bijlage 1 zijn de definities van het NRVT opgenomen, in bijlage 2 is een toelichting op en de tekst van de disclaimer opgenomen.

## Kader

### Algemeen

De taxateur is deskundig op het gebied van vastgoed. De taxateur werkt ten behoeve van de oordeelsvorming door de inspecteur. Hij handelt in opdracht van de inspecteur en heeft een adviserende rol. Op het moment dat hij zijn werkzaamheden uitvoert, doet hij dat ook met de bevoegdheden van de inspecteur (als instituut)<sup>4</sup>.

De taxateur kan de inspecteur ter bijstand vergezellen tijdens de rechtszitting.

<sup>1</sup> Mail januari 2016

<sup>2</sup> <https://www.nrvt.nl/regelgeving/kamer-en-reglementen/>

<sup>3</sup> <https://www.nrvt.nl/regelgeving/kamer-en-reglementen/>

<sup>4</sup> Om zijn taak te kunnen uitoefenen heeft de taxateur de bevoegdheden van de inspecteur gekregen in de vorm van een mandaat.

De Belastingdienst gaat bij zijn werkzaamheden uit van de goede trouw van belastingplichtigen. De Belastingdienst handelt overeenkomstig de relevante wet- en regelgeving. De taxateurs van de Belastingdienst, die geregistreerd zijn bij het NRVT, zijn bovendien gebonden aan de Reglementen NRVT. Deze gebondenheid geldt voor zover de regels niet strijdig zijn met de ambtenarenstatus waaronder de geheimhouding en voor zover het geen strategische informatie betreft. Over de mogelijke knelpunten vindt afstemming met het NRVT plaats.

## **Producten Waardeonderzoek**

### **Algemeen**

In het Reglement Definities NRVT (zie ook bijlage 1) worden de volgende producten onderkend:

- Advisering/niet PTD-werkzaamheden
- Taxatiebeoordeling (TB)
- Professionele taxatiedienst (PTD)<sup>5</sup>

Aan een PTD kan in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen worden ontleend. Om de werkzaamheden van WO ter ondersteuning van het toezicht te onderscheiden van een PTD is een heldere definitie gewenst (zie bijlage 2)<sup>6</sup>. Daarnaast dient volgens de internationaal geldende Taxatiestandaarden bij de Taxatiebeoordeling duidelijk te worden vermeld wie de beoogde gebruikers zijn en welke beperkingen er gelden.

### **Fiscaal**

Fiscaal geldt de vrije bewijsleer. Het is dus een vrije keuze van de Belastingdienst om voor de bewijsvoering in het kader van de fiscale behandeling voor een bepaald product te kiezen. Door WO worden de volgende producten onderscheiden:

1. Intern spreekuuradvies / Interne consultatie;
2. een waardebeoordeling;
3. een taxatiebeoordeling;
4. een PTD ((Wettelijk) taxatierapport).

Alle producten (rapportages) zijn voor de inspecteur opgemaakt en worden door de taxateur verstrekt aan de inspecteur. De rapportages maken onderdeel uit van het fiscale dossier. Veelal is de inspecteur verplicht om in het kader van het wettelijk motiveringsvereiste, alsmede het wettelijke inzagerecht van de belastingplichtige, het fiscale dossier (inclusief de rapportage) ook met de belastingplichtige en/of diens gevolmachtigde adviseur, te delen. Als een belastingplichtige een ander standpunt inneemt dan de Belastingdienst dan komt dat uiteindelijk tot uitdrukking in het verweer (bezwaar/beroep) tegen de belastingaanslag<sup>7</sup>.

Het interne spreekuuradvies en de waardebeoordeling voldoen aan de regels die NRVT stelt ten aanzien van specifiek overeengekomen werkzaamheden. Het interne spreekuuradvies en de waardebeoordeling zijn opgesteld en uitsluitend bestemd voor interne doeleinden, met als doel de fiscale behandeling door de inspecteur. Hierdoor is het spreekuuradvies of de waardebeoordeling mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden of verspreiding in bredere kring. Wanneer in het kader van de transparantie of het wettelijk voorgeschreven motiveringsvereiste toch verdere verspreiding plaatsvindt, doet dit niet af aan het feit dat het spreekuuradvies of de waardebeoordeling een intern advies is,

---

<sup>5</sup> Hieronder valt ook de 'wettelijke taxatie'.

<sup>6</sup> De Register-Taxateur legt o.a. vast waarom geen sprake is van (samengevat) 'maatschappelijk vertrouwen' en hoe hij dat heeft gewaarborgd. Hiertoe gebruikt de Belastingdienst taxateur de "disclaimer"

<sup>7</sup> Onder waarde verstaat de Belastingdienst ook de fiscale kwalificatie van een vastgoed object.

waaraan in het maatschappelijk en economisch verkeer niet in dezelfde mate vertrouwen kan worden ontleend als een professionele taxatiedienst.

### **1. Intern spreekuuradvies (Interne consultatie)**

Het eerste contactmoment tussen de inspecteur en de BD-taxateur is het spreekuuradvies. Daarbij is het niet relevant of de raadpleging inderdaad op een spreekuur plaatsvindt, of dat de taxateur wordt bezocht of gebeld met een vraag. Relevant is dat een casus over een vastgoedobject aan hem wordt voorgelegd ter eerste (globale) beoordeling van de waarde. Bij een spreekuuradvies wordt in een pril stadium en zonder diepgaand onderzoek beoordeeld of er fiscaal risico in het vastgoed zit en of dit nader zal worden onderzocht. Dat advies wordt aan de inspecteur gegeven op basis van de op dat moment aanwezige kennis en ervaring van de taxateur en het wordt in beginsel vastgelegd in VIEW. Daarvoor gelden geen nadere materieel inhoudelijke kwaliteitseisen. Er zijn administratieve voorschriften ten aanzien van de vastlegging en monitoring van het proces alsmede het opslaan van mogelijke externe taxatierapporten en/of huurovereenkomsten.

Er kan wel een waarde onder voorbehoud of een bandbreedte (indicatieve waarde) worden genoemd die ook schriftelijk wordt vastgelegd in VIEW. Daarmee kan een belangenafweging en een fiscale inschatting worden gemaakt door de inspecteur (risicoselectie in het toezichtsproces). De opdrachtgever (inspecteur) kan hiermee over het algemeen niet een correctie op de aangifte onderbouwen maar besluit slechts of nader onderzoek nodig/gewenst is. Het gebruik van de disclaimer is voorgeschreven.

Product: spreekuuradvies (met toelichting op de reikwijdte en disclaimer).

Indien nader onderzoek nodig/gewenst is wordt een aanvraag daartoe door of namens de inspecteur of ontvanger in digitale vorm (VIEW) aan WO verstrekt.

### **2. Waardebeoordeling**

Bij een waardebeoordeling worden de feiten en omstandigheden die een rol spelen bij de waardering nader onderzocht. Aan een waardebeoordeling ligt géén taxatierapport van een andere taxateur ten grondslag. De waardebeoordeling wordt afgesloten met een samenvattend verslag aan de inspecteur met een oordeel over de waarde. Deze waardebeoordeling kan de inspecteur gebruiken bij de fiscale behandeling. De waardebeoordeling wordt vastgelegd in VIEW en vormt een onderdeel van het fiscale dossier. De waardebeoordeling is een intern adviesproduct gericht aan de opdrachtgever (inspecteur) en maakt deel uit van het fiscale dossier.

Een afschrift hiervan kan door de inspecteur verstrekt worden aan belastingplichtige in het kader van de transparantie of het wettelijk voorgeschreven motiveringsvereiste. Het met de waardebeoordeling uitdrukkelijk beoogde doel, interne advisering aan de inspecteur, ondergaat daardoor geen wijziging. Het gebruik van de disclaimer (zie bijlage 2) is voorgeschreven. Hoewel de waardebeoordeling geen PTD is en dus niet leidt tot een taxatie(rapport) moet het voor het overige wel voldoen aan de internationale standaarden (IVS/EVS<sup>8</sup>). Het verschil zit met name in de uitgebreidheid van de rapportering.

Product: Waardebeoordeling met disclaimer (geen PTD en TB).

### **3. Taxatiebeoordeling**

Bij een taxatiebeoordeling wordt door de BD-taxateur een door belastingplichtige overlegd taxatierapport van een andere taxateur beoordeeld. De taxatiebeoordeling is uitvoerig beschreven in internationale standaarden (IVS/

---

<sup>8</sup> International Valuation Standards/European Valuation Standards.

EVS). De NRVT heeft er daarom voor gekozen hier geen eigen regels voor op te stellen, maar te verwijzen naar de internationale standaarden.

De taxatiebeoordeling is een intern adviesproduct en een afschrift kan (op de wijze zoals hiervoor reeds omschreven) door de inspecteur verstrekt worden aan de belastingplichtige in het kader van de transparantie en het wettelijke motiveringsvereiste. Het is een product voor interne advisering en maakt onderdeel uit van het fiscale dossier. De taxatiebeoordeling voldoet aan de internationale standaarden (IVS/EVS).

In de toelichting op de taxatiebeoordeling van het NRVT (IVS 103) is opgenomen dat: *'voor zover het nodig of wenselijk is er beperkingen worden gesteld aan het gebruik van de taxatie of aan wie er gebruik van mogen maken, moet duidelijk worden vermeld wie de beoogde gebruikers zijn en welke beperkingen er gelden'*. Het gebruik van de disclaimer (zie bijlage 2) is dus vereist.

Product: taxatiebeoordeling met disclaimer (geen PTD).

#### **4. Professionele taxatiediensten (PTD)**

Onder PTD worden 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.

De volgende elementen uit de definitie van de PTD zijn van belang:

- Voldoende deskundigheid om het object te taxeren;
- Schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten;
- In het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kunnen ontleenen.

Een PTD is het meest arbeidsintensieve product en resulteert in een uitgebreide rapportage. Het is in het kader van het fiscale toezicht niet altijd efficiënt en/of effectief om een PTD te verrichten. De PTD kan dan ook als sluitstuk van de productenwaaier van de taxateur van de Belastingdienst worden gezien.

De belastingplichtige kan in bezwaar en beroep tegen de belastingaanslag als hij het niet eens is met de waarde die de inspecteur daarin heeft gehanteerd. Gedurende deze bezwaar- en beroepsfase kan de belastingplichtige op verschillende manieren verweer voeren tegen de door de inspecteur gehanteerde waarde. Het is vervolgens aan de inspecteur om een passend antwoord te geven op het verweer van belastingplichtige. Dat is een afweging van fiscale (proces)risico's. Zo kan alsnog op verzoek van de inspecteur een taxatierapport worden opgesteld. Een afschrift van het taxatierapport kan door de inspecteur verstrekt worden aan de belastingplichtige.

Ook kan in individuele gevallen, gezien specifieke feiten en omstandigheden, op verzoek van de inspecteur en/of in overleg met de taxateur een PTD worden uitgevoerd. Bijvoorbeeld bij geschillen omtrent de waarde met een (zeer) groot fiscaal belang of bij (zeer) complexe vastgoedobjecten. Deze werkwijze sluit aan bij de WOZ-taxaties, waarbij de gemeentelijke taxateur in eerste instantie een WOZ-taxatieverslag opmaakt en pas bij een gerechtelijke procedure een volledig taxatierapport.

Product: taxatierapport met disclaimer

## **Bijlage 1: Definities NRVT**

In het Reglement Definities NRVT (versie 2018) zijn de volgende definities opgenomen:

**Professionele Taxatiedienst** (eventueel afgekort tot 'PTD'): het door een Register-Taxateur Schatten van en rapporteren over de waarde van een vastgoedobject, aan welke Schatting en rapportering in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

**Taxatiebeoordeling:** Een beoordeling door een Register-Taxateur van het werk van een andere Taxateur. Als onderdeel van de Taxatiebeoordeling kan die Register-Taxateur bepaalde taxatieprocedures uitvoeren en/of een waardeoordeel geven.

**Niet PTD-werkzaamheden**<sup>9</sup>: Een Register-Taxateur heeft in de praktijk regelmatig een andere hoedanigheid of biedt andere vormen van dienstverlening aan, waarbij hij een oordeel geeft over de waarde van vastgoedobjecten. De reglementen van NRVT beogen niet die werkzaamheden onmogelijk te maken.

Zo worden onder PTD niet verstaan werkzaamheden in het kader van (acquisitie ten behoeve van) makelaarsdiensten. De Register-Taxateur die in dit kader een oordeel geeft over de waarde, maakt schriftelijk voor eenieder duidelijk dat dit deel uitmaakt van (de verwerving van) een makelaarsdienst en dat geen sprake is van een PTD.

Ook worden onder de PTD niet verstaan taxatiewerkzaamheden uitsluitend voor interne doeleinden die niet worden verstrekt aan of gedeeld met derden. In algemene zin zijn deze te omschrijven als advisering. In die gevallen kan een Register-Taxateur specifieke werkzaamheden overeenkomen, waarbij hij zich minimaal dient te houden aan de volgende vereisten:

- de werkzaamheden worden schriftelijk overeengekomen. In de overeenkomst van opdracht wordt het doel en de aard van de werkzaamheden beschreven, waarbij duidelijk wordt vermeld dat geen sprake is van een Professionele Taxatiedienst.
- In zijn schriftelijke rapportage legt de taxateur (onder andere) vast:
  - welke specifieke werkzaamheden zijn overeengekomen, wat het doel ervan is en wat de rol van de Register-Taxateur daarbij is;
  - dat het geen Professionele Taxatiedienst betreft;
  - dat de verspreiding van de rapportage beperkt is tot de belanghebbende(n) met wie de uit te voeren werkzaamheden zijn overeengekomen en personen die nadrukkelijk geautoriseerd zijn, om te voorkomen dat aan de rapportage in het maatschappelijke en economische verkeer ruimer vertrouwen wordt ontleend dan door de specifieke opdracht wordt gerechtvaardigd.

Ten aanzien van de Specifiek overeengekomen werkzaamheden zijn de in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels vastgelegde dossier-eisen onverminderd van toepassing.

De Register-Taxateur verricht de Specifiek overeengekomen werkzaamheden in overeenstemming met de in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels

---

<sup>9</sup> Toelichting bij het Reglement definities NRVT 2018

opgenomen fundamentele beginselen, met meer vrijheid op het beginsel van objectiviteit.

De Register-Taxateur gebruikt de termen Taxatie of Taxatierapport uitsluitend bij het verrichten van een PTD. De Register-Taxateur kan zich niet aan de plicht tot het verrichten van een PTD onttrekken door zijn werkzaamheden of rapportage anders te benoemen. Uitgangspunt is dat in alle gevallen waarin sprake is van 'maatschappelijk vertrouwen' een PTD dient te worden verricht.

**Wettelijke Taxatie:** Professionele Taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden.

## Bijlage 2: Disclaimer

Onder een PTD worden 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.

De volgende elementen uit de definitie van de PTD zijn van belang:

- Voldoende deskundigheid om het object te taxeren;
- Schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten;
- In het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kunnen ontlennen.

Het NRVT heeft bevestigd dat in principe aan alle elementen (cumulatieve werking) moet worden voldaan om onder de definitie van de PTD te vallen. Omdat een adviesproduct vaak ook een door een geregistreerd taxateur geschat schriftelijke rapportage over de waarde van vastgoedobjecten betreft, is het opnemen van een disclaimer om het te ontlennen vertrouwen te doorbreken cruciaal. Dit is bevestigd door een uitspraak in hoger beroep van de Stichting Tuchtrechtspraak van het NRVT<sup>10</sup>.

Onder het begrip "disclaimer" verstaat de Belastingdienst in dit kader een extra toevoeging aan de producten van waardeonderzoek om de bedoeling en reikwijdte van het betreffende product helder te maken. Indien er geen sprake is van een PTD moet dus een disclaimer worden opgenomen. Deze luidt als volgt:

Disclaimer bij spreekuuradvies/interne consultatie:

*'Dit volledig intern advies geeft de uitkomsten van de uitgevoerde fiscale risico selectie weer. De opgenomen informatie heeft slechts tot doel de heffing en inning van belastingen te ondersteunen. Dit interne advies is slechts met dit oogmerk geschreven en is niet bedoeld voor andere doeleinden. Deze beoordeling is geen professionele taxatiedienst of een taxatiebeoordeling in de zin van de reglementen van het NRVT'*

Disclaimer bij waardebeoordeling:

*'Dit rapport geeft de uitkomsten van de uitgevoerde waardebeoordeling weer. De opgenomen informatie heeft slechts tot doel de heffing en inning van belastingen te ondersteunen. Deze beoordeling is een intern advies<sup>11</sup>, slechts met dit oogmerk geschreven en is niet bedoeld voor andere doeleinden. Deze beoordeling is geen professionele taxatiedienst of een taxatiebeoordeling in de zin van de reglementen van het NRVT'*

Disclaimer bij een taxatiebeoordeling<sup>12</sup>:

*'Deze beoordeling van de waarde geeft de uitkomsten van de uitgevoerde taxatiebeoordeling weer. De opgenomen informatie heeft slechts tot doel de heffing en inning van belastingen te ondersteunen. Deze beoordeling is een intern advies, slechts met dit oogmerk geschreven en is niet bedoeld voor andere doeleinden.'*

<sup>10</sup> Dossiernummer: 20170628 HB

<sup>11</sup> Zie ook: Uitspraak van het tuchtcollege d.d. 23 mei 2018, Dossiernummer: 20170628 HB.

<sup>12</sup> Zie toelichting op de taxatiebeoordeling van het NRVT (IVS 103):

'voor zover het nodig of wenselijk is dat er beperkingen worden gesteld aan het gebruik van de taxatie of aan wie er gebruik van mogen maken, moet duidelijk worden vermeld wie de beoogde gebruikers zijn en welke beperkingen er gelden'

*Disclaimer bij een taxatierapport:*

*'Dit taxatierapport geeft de uitkomsten van de uitgevoerde taxatie weer. De opgenomen informatie heeft slechts tot doel de heffing en inning van belastingen te ondersteunen. Dit taxatierapport is slechts met dit oogmerk geschreven en is niet bedoeld voor andere doeleinden.*