VASTGOED JOURNAAL

Klaas Hummel wint zaak: taxateur Belastingdienst op vingers getikt door oneigenlijke taxatie

13-05-2016 10:48

Voor het eerst is een taxateur van de Belastingdienst veroordeeld door het Tuchtcollege Makelaardij in een kwestie over de waardering van panden van vastgoedondernemer Klaas Hummel.

Het onafhankelijk tuchtcollege oordeelde dat de ‘taxateur door haar werkgever (de Belastingdienst) is misbruikt'.De zaak kwam aan het rollen nadat de betreffende belastingtaxateur een aantal panden (verhuurde winkels en appartementen erboven) aan de Beethovenstraat in Amsterdam van vastgoedondernemer Klaas Hummel ruim een half miljoen euro hoger taxeerde dan eerder twee onafhankelijke makelaarskantoren deden die door Hummel waren ingeschakeld. Ook een taxatie die plaatsvond in opdracht van de bank pakte bijna 500.000 euro lager uit dan de fiscale taxatie. Vanwege de afwijkende, veel hogere taxatie door de belastingdienst heeft Hummel een klacht ingediend bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland die nu gegrond is verklaard.

Drie taxaties

De taxateur van de Belastingdienst taxeerde in 2014 de panden aan de Beethovenstraat met terugwerkende kracht naar de waarde van september 2011 op 3,6 miljoen euro, terwijl twee Amsterdamse makelaarskantoren in 2011 onafhankelijk van elkaar de waarde van de panden hadden bepaald op respectievelijk 3 en 3,05 miljoen euro. In 2012 werd in opdracht van de bank nog een controle taxatie uitgevoerd waaruit een waarde kwam van 3,245 miljoen euro. Een verschil binnen de marge van 10 procent die niet ongebruikelijk is bij taxaties.

Boedel Endstra

Hoewel de Belastingdienst zelf geen gevolgen verbond aan de fiscale gevolgen van de eigen taxatie en ook niet over de reden waarom de taxatie nodig was, werd de waardebepaling wél gebruikt door advocaat Toni van Hees die belast is met de verdeling van de boedel van wijlen Willem Endstra. Van Hees is als vereffenaar aangewezen door de Belastingdienst, de grootste schuldeiser van de erven Endstra. Endstra en Hummel waren zakenpartners tot 2002. Bij de Ondernemerskamer loopt nog een procedure over de ontvlechting van de vennootschap van beide vastgoedondernemers. In deze procedure stelt vereffenaar Van Hees ‘dat de verkoop van de objecten [de panden aan de Beethovenstraat] mogelijk tegen een te lage prijs heeft plaatsgevonden’.

Opmerkelijk

Dit is volgens de persverklaring van Hummel opmerkelijk omdat er een zakelijk conflict speelt tussen de erven Endstra en hem waarbij het gaat om de waarde van een vennootschap waarvan het pand Beethovenstraat deel van uitmaakte. De erven van Endstra zijn in dit conflict feitelijk figuranten omdat zij al hun rechten hebben overgedragen aan de boedel, vertegenwoordigd door Van Hees die optreedt namens de belangrijkste schuldeiser van de boedel: de Belastingdienst. De Belastingdienst verzamelt munitie die Van Hees helpt bij het slechten van een zakelijk privaat conflict. De Belastingdienst heeft als schuldeiser belang bij een zo hoog mogelijke opbrengst.

VASTGOED JOURNAAL

Klik HIER voor de complete uitspraak.

Rogier Hentenaar