



VERTROUWELIJK

Voor intern gebruik bedoeld

Naam dienstonderdeel

MKB

Waardeonderzoek

Contactpersoon

[REDACTED]

Senior adviseur

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

memo

Vooroverleg en waardeonderzoek

Datum

mei 2020

Versienummer

1.0

Datum vaststelling

Datum

Opdrachtgever

MT WO

VTA overleg

Auteur

[REDACTED]

[REDACTED]

Behandeld door

VTA's WO

MT WO

Vaco/Lavaco controle

Vaco/Lavaco formeel recht

Lavaco IH

Aanleiding

Het VTA overleg en het MT WO heeft aangegeven behoefte te hebben aan verdere uitwerking van de kaders van vooroverleg voor waardeonderzoek. Deze kaders zijn neergelegd in het Besluit Fiscaal Bestuursrecht (BFB), het handboek vooroverleg, checklist vooroverleg en de toelichting vooroverleg vastgoed.

Proces

Het vooroverleg is een fiscaal proces.

Vooroverleg is een overleg tussen de inspecteur enerzijds en de belanghebbende of zijn vertegenwoordiger anderzijds, dat kan leiden tot een standpuntbepaling van de inspecteur of een vaststellingsovereenkomst over de wijze waarop het recht in een specifiek geval moet worden toegepast. (BFB 3.1)

De **inspecteur** behandelt het verzoek om vooroverleg. De inspecteur beoordeelt of het verzoek voldoet aan de vereisten die aan een verzoek om vooroverleg worden gesteld. Bij het verzoek zal de inspecteur ook beoordelen of het verzoek ziet op de waarde van het vastgoed of over de fiscale uitwerking hiervan. Het (deel) verzoek dat ziet op de waarde van vastgoed kan, voor advies, worden voorgelegd aan waardeonderzoek.

De **inspecteur** toetst het verzoek om vooroverleg met betrekking tot de waarde van vastgoed aan de hand van de vereisten die gesteld worden aan een dergelijk verzoek. De basis vormt het BFB met daarbij, specifiek voor de waarde van vastgoed de volgende eisen:

Het verzoek moet een duidelijke omschrijving van de casus bevatten, waarover een standpunt wordt gevraagd, inclusief alle relevante feiten en omstandigheden en, indien betrekking hebbend op de toepassing van het recht, een helder standpunt of een heldere zienswijze of conclusie bevatten over de fiscale consequenties van de voorgelegde casus. Pas dan is sprake van een onderbouwd verzoek om vooroverleg. Het geven van zekerheid omtrent de waarde van onroerende zaken stelt hoge eisen aan de onderbouwing van een dergelijk verzoek. Een voldoende onderbouwing is in ieder geval een taxatierapport dat voldoet aan de eisen van het NRVT dan wel van de AFM. Een andere onderbouwing dient aan vergelijkbare kwaliteitseisen te voldoen. (Bron memo CD/vaktechniek lavaco's IH en FR)

Het begrip "vergelijkbare kwaliteitseisen" is overeenkomstig de toelichting op vooroverleg als volgt ingevuld:

Kwaliteitseisen voor onderbouwing van de waarde

De waarde van het vastgoed dat onderwerp is in het verzoek om vooroverleg dient te worden onderbouwd. Dit **kan** met een taxatierapport **of** op een andere wijze waarbij voldaan wordt aan vergelijkbare kwaliteitseisen (vereisten NRVV respectievelijk AFM).

Hierbij is het van belang dat het taxatierapport **of** de wijze van onderbouwing van de waarde zodanig opgesteld en transparant is dat ook voor een derde inzichtelijk is op welke wijze de belastingplichtige (of diens adviseur) tot zijn waarde is gekomen.

Om het proces vooroverleg te ondersteunen (en met name de doorlooptijd te bespoedigen) heeft waardeonderzoek een aantal aanbevelingen met betrekking tot het verzoek op een rij gezet. Deze aanbevelingen zijn bedoeld als handreiking/toelichting en vormen géén verplichting.

Basis gegevens bij het verzoek kunnen zijn:

- doel taxatie;
- te taxeren object;
- kadastrale gegevens;
- (waardepeil)datum;
- Rapportdatum*;
- referenties* of een andere gemotiveerde onderbouwing van de waarde;
- berekening* of een andere gemotiveerde onderbouwing van de waarde.

Daarnaast is mogelijk van belang:

- een beschrijving van alle (bijzondere) uitgangspunten en beperkingen;
- een vermelding van de toegepaste internationale standaard (zoals IVS, IFRS en EVS) in het taxatierapport, zodat daar ook rechten aan kunnen worden ontleend*;
- een vermelding als er instructies zijn opgelegd door de opdrachtgever*.

*Vooral wanneer een (RT) taxateur bij het verzoek betrokken is.

Bij twijfel over de kwaliteit c.q. volledigheid van een taxatierapport of een onderbouwing van de waarde, neemt de inspecteur contact op met waardeonderzoek. Als de inspecteur van mening is dat een verzoek om vooroverleg voldoet aan de criteria dan volgt waardeonderzoek deze mening. Is er verschil van inzicht dan neemt waardeonderzoek contact op met de inspecteur om te overleggen.

Een belangrijk aspect van het proces van vooroverleg vormt de doorlooptijd. Een verzoek om vooroverleg dient, in beginsel, binnen een termijn van 8 weken te worden afgehandeld. Bij HT convenant partners is deze termijn korter: 2 weken. Het volgen van de aanbevelingen met betrekking tot de volledigheid/kwaliteit van het verzoek bespoedigt de behandeling.

Proces vervolg

De adviesvraag volgt het proces zoals beschreven in de procesbeschrijving waardeonderzoek.

Samenvattend:

- Taxateur neemt zo spoedig mogelijk (uiterlijk binnen 10 dagen en uiterlijk binnen 5 dagen bij HT) na ontvangst van de aanvraag contact met de inspecteur op over interpretatie van de aanvraag, alsmede over de voorgestelde werkwijze.
- Taxateur beoordeelt of hij de aanvraag op basis van zijn deskundigheid, onafhankelijkheid en met de aangeleverde gegevens kan uitvoeren. Tevens bepaalt hij of nog aanvullende gegevens benodigd zijn¹ en of een opname ter plaatse nodig is om tot een oordeel over de waarde te kunnen komen.
- Taxateur neemt zo nodig contact met de externe taxateur c.q. de aanvrager op om de uitgangspunten te bespreken. Het gevolg van dit overleg kan zijn dat de taxateurs tot dezelfde gemotiveerde uitgangspunten (feiten en omstandigheden) en de daarop gebaseerde (gewijzigde) waarde komen.
- Taxateur legt zijn bevindingen vast in een taxatiebeoordeling c.q. waardebeoordeling en neemt dit als eindproduct op in VIEW.

De inspecteur ontvangt het eindproduct in VIEW en rondt de aanvraag af.

- De inspecteur besluit of er een eenzijdig standpunt door hem wordt ingenomen of tot het opstellen van een vaststellingsovereenkomst.
- De inspecteur kan een fiscale waarde hanteren die anders is dan de waarde die de taxateur heeft geadviseerd.
- De inspecteur rondt de aanvraag vervolgens af en legt dit vast in de systemen.

¹ In beginsel is het de Inspecteur die de aanvullende gegevens opvraagt.