

“Taxeren is *HETZELFDE* als waarderen”

“Ja en nee. Op veel vlakken is sprake van een vergelijkbare aanpak. Maar in de details zitten de verschillen, en die zijn wel zo cruciaal, dat het toch weer een totaal andere tak van sport wordt.

Ik ga ervan uit dat we het bij taxeren hebben over vastgoed en bij waarderen over bedrijven. Het grote verschil is dat je bij taxeren uitgaat van een willekeurige derde, terwijl je bij een waardering te maken hebt met een specifiek omschreven opdrachtgever. Je onderzoekt dus hoeveel een onderneming waard is vanuit het belang van de opdrachtgever. Bij een taxatie van vastgoed abstraheer je die koper en ga je uit van een ‘gemiddelde koper’. Met de financieringsstructuur houd je ook geen rekening bij de taxatie. Je gaat er gewoon vanuit dat het geld beschikbaar is.

Een ander onderscheid is dat je als taxateur met veel meer formele regelgeving te maken hebt. Na de vastgoedcrisis zijn we nogal krampachtig gaan beschrijven hoe een taxatie moet plaatsvinden. Als je referenties afwijken, moet je dat heel goed verantwoorden.

Ik verwacht dat er ook op het gebied van business valuation meer regelgeving komt. Verder is er een tendens in vastgoedland om meer gebruik te maken van waarderingmethodieken. Taxateurs kiezen steeds vaker voor een DCF-achtige benadering, met vergelijkbare formules en systematieken. Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt hoe de waarde van een object is opgebouwd en wordt ook meer naar de toekomst gekeken, in plaats van naar vergelijkbare transacties in het verleden. Waarderen en taxeren komen kortom steeds dichterbij elkaar te liggen.”



Johan Gielen
eigenaar van Waarde & Vast

“De begrippen worden vaak door elkaar gebruikt, maar voor mijn gevoel zit er wel verschil in. Taxeren gaat hoofdzakelijk over vastgoed, terwijl waarderen vooral over de waardebepaling van bedrijven en plannen gaat. In de werkwijze die waarderingsspecialisten hanteren zit verder meer variatie; taxeren gaat altijd volgens een vast stramien. Dat komt onder meer omdat een taxatie vaak in het kader van regelmatig terugkerende doeleinden plaatsvindt, zoals jaarrekeningen, verzekeringsdoeleinden of de financiering door banken, waarbij de bank bijvoorbeeld maximaal 60 procent van de getaxeerde waarde financiert.

In het taxatierapport zijn referenties een kernbegrip. Taxeren gebeurt altijd op basis van referenties, waarbij je dus de vergelijking trekt met objecten met dezelfde kenmerken, zoals eenzelfde bouwjaar en aantal vierkante meters. Daaruit volgt een geobjectiveerde schatting van de verkoopprijs. Dit is een puntschatting, bijvoorbeeld € 1,2 miljoen. In een waardering zit veel meer subjectiviteit. Zo kan het bedrijf voor een koper wel € 1,4 miljoen waard zijn, bijvoorbeeld omdat het toevallig op een voor hem gunstige plek zit.

Bij de taxatie van bijzondere objecten, zoals een energiecentrale of kunstijsbaan, schuift de werkwijze op in de richting van wat business valuators doen. Immers, hoe gespecialiseerder het vastgoedobject, hoe minder referenties. Daar moet je dus echt gaan nadenken over waar de waarde zit en hoeveel cashflow je kunt verwachten. Dat is geweldig leuk werk. Veel uitdagender eigenlijk dan taxeren, dat heel repetitief en in hoge mate geautomatiseerd werk is. Als taxateur van standaard vastgoed ben je in feite een algoritme-schrijver.”



Leopold N. Willems
associate bij Cushman & Wakefield,
afdeling Valuation & Advisory