

drijf is, indien de „verkoop van die middelen onder zekere omstandigheden ligt in de lijn van den normalen gang van het bedrijf. „Dat de „bedoeling” geheel wordt uitgeschakeld, blijkt uit de opmerking in het arrest, dat de winst ook dan bedrijfswinst is, indien andere oorzaken tot den verkoop hebben geleid dan die, welke als normaal gevolg van den gang van het bedrijf zijn *voorzien* en nog duidelijker uit het arrest 3595, waarbij een soortgelijk geval tot dezelfde conclusie leidt, „ook al zijn de bedrijfsmiddelen niet aangeschaft met de bedoeling ze te eeniger tijd met winst te verkopen”. Of de bedrijfsmiddelen al of niet tegen den wil van den ondernemer verloren gaan, doet volgens dit arrest niet ter zake. Een recente beslissing i.z. winst bij brand sluit hierbij aan.

De uitdrukking, die de Raad van Beroep te Maastricht in een beslissing, waarbij hij door den H.R. in het gelijk werd gesteld, bezigde, ter vaststelling, of zekere winst — in casu op zilveren marken — bedrijfswinst was, is nog iets ruimer dan die van den H.R.

Spreekt laatstgenoemde van liggen „in de lijn van een normalen gang”, de R. v. B. wil nagaan, of de verrichte transacties „vallen binnen den kring van het bedrijf”.

Sinds 1925 is er in de interpretatie van den Hoogen Raad géén wijziging gekomen.

Het in de latere jaren door den H.R. gemaakte onderscheid tusschen vast en vlottend kapitaal is niet van invloed geweest op de conclusies bij *verkoop* van bedrijfsmiddelen: wél voor tusschentijdsche waardeering.

Dat tegenwoordig in tegenstelling met vroeger principieel voor de toepassing van art. 7 der Wet R.I.B. weinig onderscheid wordt gemaakt tusschen winst op vast en die op vlottend kapitaal en dat ook ten aanzien van hulpmiddelen voor het bedrijf het winstbegrip ruimer is gesteld, getuigt m.i. voor den practischen zin van onze huidige belastingrechtspraak.

De bewoordingen van Art. 7: „opbrengst van *onderneming*” laten ongetwijfeld ruimte voor eenige uitbreiding van het winst-(verlies-)begrip.

Intusschen zal over de toepassing, ook door den H. R., wel niet het laatste woord zijn gesproken.

In 't bijzonder bij de beoordeeling van gevallen, waarbij het ontstaan van boekwinst uit verschillende oorzaken voortspuit (te hooge afschrijving in vroegere jaren, te hooge verzekeringsom, bloei der onderneming, conjunctuur) is een nadere precisering door den H.R. van zijn standpunt, allerm minst uitgesloten.

Dan zal beter nog tot uitdrukking kunnen komen, in hoe verre, wat tot voor kort nog als „kapitaalswinst” werd aangemerkt, voor de wettoepassing als bedrijfswinst moet worden beschouwd.

J. VEENENDAAL

UITSTAANDE HYPOTHEKEN BIJ HYPOTHEEK-BANKEN EN LEVENSVZERKERING-MAATSCHAPPIJEN

Hypotheek-Banken en Levensverzekering-Maatschappijen zijn twee van de organen welke kapitaal verstrekken met onroerende goederen als onderpand. Dat zij echter niet de voornaamste organen zijn blijkt uit staat I. Immers van de „Nieuwe Inschrijvingen” komt slechts circa $\frac{1}{5}$ de deel voor rekening van hypotheekbanken en aangezien, zooals in het vervolg van dit artikel nader aangetoond zal worden, het *uitstaande* bedrag aan hypotheeken bij levensverzekeringmaatschappijen circa $\frac{1}{3}$ bedraagt van dat bij hypotheekbanken, kan aan deze instellingen geen overwegende invloed op de hypotheekmarkt toegekend worden.

Wel blijkt volgens genoemden staat een stijgende tendenz

voor hypotheekbanken te bestaan: deze stijging ging blijkbaar ten koste van de rubriek „Andere banken en instellingen”. De rubriek „Particuliere Personen” bleef tamelijk stabiel; zij omvat ruim $\frac{1}{3}$ van het totaal bedrag.

Deze posten zullen door bemiddeling van notarissen e.d. afgesloten zijn.

Deze bemiddeling is echter van een geheel ander karakter, dan die van de twee eerst genoemde organen.

Hebben notarissen e.d. geldgever en -nemer tot elkaar gebracht, dan kan hun taak, wat de eigenlijke transactie betreft, als geëindigd beschouwd worden; hypotheekbanken e.d. blijven echter bemiddelaar. Dit komt sterk uit, indien wij de rechtsverhouding nagaan. In het eerste geval heeft de geldgever een preferente vordering op den geldnemer, in het tweede geval heeft de geldgever een concurrente vordering op de hypotheekbank, en staat in geenerlei betrekking tot den geldnemer.

Tusschen hypotheekbanken en levensverzekering maatschappijen bestaat ook verschil ten opzichte van de onderhavige materie. Weet de geldgever in het eerste geval, dat zijn geld onder verband van hypotheek zal worden uitgezet, bij de verzekerde is dit geenszins het geval. Hij betaalt de premie in het vertrouwen, dat te zijner tijd de bank aan haar verplichtingen zal voldoen. Het ontvangen van geld, waarvan een deel in de toekomst terug betaald zal moeten worden, noopt de bank het te beleggen. Hoe zij het zal beleggen zal den premiebetaler over het algemeen minder interesseeren.

Een punt van overeenkomst bij de hypotheekbanken en levensverzekering maatschappijen is, dat beide instellingen een groote groep van belanghebbenden omvatten. Is één niet in staat haar verplichtingen na te komen, dan wordt een groot aantal, meestal niet zeer kapitaalkrachtige pandbrief- of polis-houders gedupeerd. Het algemeen belang treedt hier dus sterk op den voorgrond, hetgeen onder normale omstandigheden niet het geval is bij „Particuliere Personen.”

Wel kan dit voorkomen bij de rubriek „Andere banken en instellingen”. Hieronder zullen o.m. vallen: Spaarbanken en Algemeene Banken (crediet hypotheek); aangezien in dit artikel echter in hoofdzaak de uitstaande hypotheeken bij hypotheekbanken en levensverzekering maatschappijen behandeld zal worden, ga ik op deze rubriek niet verder in.

Volgens opgave van het Centraal Bureau voor de Statistiek bedroeg het saldo der verleende hypotheeken van de binnenslands werkende hypotheekbanken waarvan de pandbrieven officieel genoteerd werden, per ultimo van de jaren 1923 t/m 1926 in duizenden guldens respectievelijk: 671.155, 690.089, 741.244 en 785.085. Er valt een accres waar te nemen.

Bij de uitstaande hypotheeken bij levensverzekering maatschappijen, welke circa $\frac{1}{3}$ van die bij hypotheekbanken bedragen, is dit accres echter sterker zooals blijkt uit onderstaande verhoudingcijfers, waarbij 1923 op 100 gesteld werd:

Hypotheekbanken: 100, 102.8, 110.5, 117
Levensverzekering maatschappijen: 100, 109.3, 117.3, 130.2

Dit sneller accres is alleen toe te schrijven aan de vermeerdering der totaal beschikbare middelen bij de levensverzekering maatschappijen, aangezien, zooals uit staat II blijkt, het aandeel van de hypotheeken in dit totaal zich niet noemenswaard wijzigde.

* *
*

Het publieke vertrouwen trachten de hypotheekbanken te verwerven en te behouden o.m. door het statutair vastleggen van een zekere verhouding tusschen geplaatst aandeelenkapitaal en uitgegeven pandbrieven en tusschen deze laatste en de uitstaande hypotheeken. Het voorschrijven van het grootste percentage dat van de getaxeerde waarde van het onderpand, als lee-

ning verstrekt mag worden. Het vormen van een reservefonds en zoo meer.

Deze en meerdere gegevens komen tot uitdrukking in een meestal uitvoerig jaarverslag.

De pandbriefhouders bezitten in hoofdzaak twee waarborgen, n.l. de uitstaande hypotheek en de vordering op aandeelhouders wegens niet volstorten van de aandelen.

Een inzicht in deze laatste vordering wordt gegeven door vermelding: hoeveel aandeelhouders 1 tot x aandelen bezitten, waarbij x dikwijls gelijk 25 is, omdat dit aantal dan statutair als maximum is vastgesteld; of door opname van een „lijst van aandeelhouders” meestal vermeldende: naam, beroep, woonplaats en aantal aandelen.

De gegevens welke de verschillende hypotheekbanken over de uitstaande hypotheek verstreken, zijn niet uniform en niet altijd even uitvoerig. Met het oog op den pandbrievenafzet weten zij echter, dat openbaarheid geboden is. Bij het meereendeel der instellingen worden dan ook inlichtingen verstrekt over grootte en hoedanigheid der hypotheek en panden.

Het onderstaande schema geeft hiervan een overzicht:

I Van de Hypotheken.

- Naar de grootte, tevens vermeldende het aantal.
- Naar de amortisatie tevens vermeldende het aantal.
- Naar het rentetype tevens vermeldende het aantal.
- Naar den tijd, waarvoor zij gesloten werden, tevens vermeldende het aantal.
- Stand van de achterstallige rente en aflossing.

II Van de Onderpanden.

- Naar de ligging en den aard der onderpanden. (provincies en groote steden; gebouwd — ongebouwd — taxatie — verschuldigd bedrag)
- Overzicht der executies in het desbetreffende jaar.
- Vergelijking van de opbrengst bij *vrijwilligen* verkoop, met saldo leening, oorspronkelijk verleend bedrag en taxatie.

Daarenboven wordt soms een overzicht gepubliceerd van de aangevraagde en afgesloten hypotheek; van elke in het afgelopen boekjaar gesloten hypotheek, het taxatie en toegestaan bedrag, terwijl tevens wel vermeld wordt dat gebruik werd gemaakt van het „Register van Taxateurs” zijnde het centraal bureau voor inlichtingen over schatters van vaste goederen, welk bureau behoort tot de organisaties, in het leven geroepen door de „Vereniging van Directeuren van Hypotheekbanken.”

* *
*

De levensverzekering maatschappijen vinden in de hypotheek één van de middelen om hun, over een langere periode beschikbare middelen, te beleggen. Dat van deze wijze van belegging een ruim gebruik wordt gemaakt, toont staat II aan. Circa 41 % van het totaal der beschikbare middelen werd in de jaren 1923 t/m 1926 in hypotheek belegd.

Ik heb een aantal verslagen van levensverzekering maatschappijen gepubliceerd voor de inwerking treding van de „Wet tot regeling van het Levensverzekeringbedrijf” van 22 December 1922 (Staatsblad 716), geraadpleegd en bevond, dat over het algemeen in het verslag der directie weinig aandacht aan deze soort belegging werd geschonken. Echter werd een staat van hypotheek aan het verslag toegevoegd, aangevende van elke leening: ligging en aard van het onderpand, oorspronkelijk bedrag, saldo, en rente percentage van de leening.

Volgens Koninklijk Besluit van den 18en Juli 1925 (Staatsblad 335) moeten de levensverzekering maatschappijen nu inzake de uitstaande hypotheek publiceren:

Staat L. 8. *Vijfjaarlijksche staat van eerste hypotheek in Nederland en Koloniën*

aangevende, zoowel een nauwkeurige omschrijving van elke leening als van het daarbij behorende onderpand, alsmede datum en bedrag der laatste taxatie.

Staat L. 8a. *Eerste hypotheek in Nederland en Koloniën...* aangevende: de ligging van het onderpand (drie groote steden apart, vervolgens de provincies) en tevens den aard en bestemming met aantal en bedrag der hypotheek.

Staat L. 8b. *Tweede en volgende hypotheek in Nederland en Koloniën.*

ongeveer ingericht als staat L. 8.

Staat L. 8c. *Hypotheek in het buitenland.*

ongeveer ingericht als staat L. 8.

Staat L. 8d. *Hypotheek.*

een recapitulatie van de staten 8a, b en c.

Staat L. 8e. *Executies van hypotheek en renteachterstand.* aangevende, wat de executies betreft, van het onderpand: aard en ligging, laatste taxatie en opbrengst; van de leening: saldo hoofdsom en achterstallige rente.

Staat L. 8f. *Lijst van taxateurs.*

aangevende: naam, beroep en woonplaats.

Aangezien over het algemeen slechts eerste hypotheek op panden in Nederland of Koloniën worden verstrekt, zal opname in het jaarverslag van Staten L. 8a. c. en f. meestal voldoende zijn, afgezien van publicatie om de vijf jaren van staat L. 8.

* *
*

Laten we voorloopig den vijfjaarlijkschen staat buiten beschouwing, dan blijkt uit vergelijking van de beide overzichten, dat bij de levensverzekering maatschappijen de publicatie in hoofdzaak geconcentreerd wordt op het onderpand; bij de hypotheekbanken vindt tevens opgave plaats van hoeveelheid en hoedanigheid van de leeningen. Terwijl daarenboven meer inzicht gegeven wordt omtrent executies, toewijzingspolitiek, en verstrekt gedeelte der taxatie. Echter wordt door de levensverzekering maatschappijen meer aandacht geschonken aan de taxateurs.

De vijfjaarlijksche staat geeft een zeer gedetailleerd overzicht van de daar loopende hypotheek. Zóó gedetailleerd, dat ik het wenschelijk zou achten, hem te vervangen voor een jaarlijksche publicatie in totalen, zooals dat bij de hypotheekbanken gebruik is.

Aangezien nog geen vijfjarige periode verstreken is, werd Staat L. 8 nog niet in de jaarverslagen opgenomen. De Nationale Levensverzekering-Bank publiceerde in haar jaarverslag 1924 echter een dergelijken staat groot 27 bladzijden, inlichtingen verschaffende over circa 1350 hypotheek. Hier kan men door de vele boomen het bosch niet meer zien.

Samenvattende komen we tot de conclusie, dat de vrijwillige openbaarmaking van de hypotheekbanken, uitvoeriger en doelmatiger is dan de wettelijk voorgeschreven publicaties, omtrent de hypotheekaire leeningen van de levensverzekering maatschappijen.

* *
*

Is de verslag-legging, zooals deze in het algemeen door de hypotheekbanken plaats vindt, volmaakt? Zeker niet. Ook hier zouden verbeteringen in te voeren zijn.

De gepubliceerde gegevens zijn de neerslag van het gevoerde beheer. Er moet dus uit te constateeren zijn of dit beheer goed geweest is. Dit is veelal dan ook wel mogelijk. Er moet echter tevens zekerheid bestaan, dat het toezicht voldoende is, ter voorkoming van onjuist beheer. Nu dient daartoe het college van

Commissarissen, met Raad van Toezicht meestal bijgestaan door een accountant, en zal er een huishoudelijk reglement bestaan, waaraan het dagelijksch bestuur zich te houden heeft. Hiervan vindt men in het jaarverslag echter weinig of niets terug. Aanbeveling zou het daarom verdienen, dat uitdrukkelijk gememooreerd werd, dat de bepalingen van het huishoudelijk reglement werden nagekomen.

Deze mededeeling heeft de meeste waarde, indien de inhoud van dit reglement bekend is. Hier zou de Vereeniging van Directeuren van Hypotheekbanken nuttig werk kunnen verrichten, door het samenstellen van een uniform reglement, waarna dan verwezen kon worden.

Wat de te verstrekken gegevens betreft zou meer uniformiteit betracht kunnen worden. Ook hier zou genoemde vereeniging regelend kunnen optreden.

Zooals uit het door mij samengesteld overzicht blijkt, zijn voor de hoofdzaken, de verstrekte gegevens voldoende. Zij zouden echter nog aangevuld kunnen worden met een splitsing der onderpanden naar de bestemming, deze toch kan van groote invloed zijn op de liquidatie-waarde.

Een andere factor waar niet altijd op gewezen wordt, is de instandhouding der onderpanden. Mededeeling, of de onderpanden wel of niet geregeld geïnspecteerd, worden acht ik gewenscht.

De verstrekte gegevens moeten een weerspiegeling zijn van het gevoerde beheer. Om dit te kunnen zijn moeten zij niet alleen overzichtelijk en uitvoerig, maar tevens juist zijn. In verband hiermede zou het wenschelijk zijn, dat de aan de instelling verbonden accountant¹⁾ niet alleen een verklaring afgeeft over de Jaarrekening maar tevens over de overige gepubliceerde gegevens welke een inzicht moeten geven in het beheer.

* * *

In verband met de debaële van de Veendammer Hypotheekbank, kwam de wenschelijkheid van een wettelijke regeling voor de hypotheekbanken ter sprake.

Voorstanders van een dergelijke regeling wezen op de gunstige werking van de Verzekeringskamer.

¹⁾ Blijkens een artikel in „De Kroniek” van Dr. A. Sternheim over „Een statistiek onzer binnenlandsch werkende Hypotheekbanken” in het nummer van 15 Maart 1928 stonden van de 43 behandelde maatschappijen in 1926 40 onder accountants-contrôle.

Genoemd artikel geeft in den aanvang eenige vergelijkingen, welke ook in dit opstel gemaakt worden. Deze overeenstemming is echter van toevalligen aard.

Er bestaat echter een groot verschil tusschen beide takken van bedrijf. Dat der hypotheekbanken is eenvoudig en doorzichtig, dat der levensverzekering maatschappijen niet. Bij hen kunnen daarenboven de waardeering der activa en het bepalen der wiskundige reserve een groote rol spelen.

Van de voornaamste hypotheekbanken worden de pandbrieven officieel genoteerd. Deze koersnotatie geeft een zeker inzicht in de soliditeit van de desbetreffende bank. Daarenboven ziet, blijkens een artikel in „Het Handelsblad” van 21 Febr. 1928, het bestuur van de Vereeniging voor den Effectenhandel streng toe, dat het karakter van hypotheekbank-pandbrief voor de genoteerde fondsen bewaard wordt. Officieele koersnotering van waardepapier op levensverzekering maatschappijen betrekking hebbende vindt niet plaats.

Voorts bestaat nog de controle door de Rijks-Postspaarbank voor die maatschappijen, waarvan de pandbrieven door deze instelling voor belegging worden gebruikt.

Nemen we daarbij nog in aanmerking, dat om het publieke vertrouwen op te wekken, het voor de hypotheekbanken van belang is, die maatregelen te nemen welke in dit artikel ter sprake kwamen, dan volgt hieruit dat er weinig reden bestaat tot het ingrijpen van hooger hand.

Nu zal men tegen kunnen argumenteeren, dat al deze maatregelen niets uitwerken, als er niet de hand aan gehouden wordt. Daarom heb ik juist de combinatie commissarissen-raad van toezicht-accountant naar voren gebracht. De door mij gewenschte verklaring omtrent toepassing van huishoudelijk reglement en juistheid der verstrekte gegevens, kan niet afgelegd worden, zonder een geregeld toezicht op het beheer en de administratieve verantwoording.

Mocht t.z.t. besloten worden tot regeringstoezicht op de hypotheekbanken, dan is de vraag gewettigd, of de voorschriften omtrent de hypotheeken bij levensverzekering maatschappijen, hiermede dan niet in overeenstemming gebracht moeten worden en of andere hypotheekhouders (b.v. Spaarbanken) buiten deze regeling kunnen vallen.

* * *

Ik heb mij in dit artikel beperkt tot de hypotheeken, en wat daarmede direct verband houdt. Met het laatste deel van dit artikel zijn we echter op meer algemeen terrein aangeland. Aangezien het door mij uitgelichte deel echter de kern van het hypotheekbedrijf vormt, is deze afdwaling naar het meer algemeene te verdedigen.

J. J. BUNING

NIEUWE INSCHRIJVINGEN. (Volgens opgaven Centraal Bureau voor de Statistiek)

Bijlage I.

Geldgever	1923	1924	1925	1926	in procenten v. h. totaal			
	× f 1000.—	× f 1000.—	× f 1000.—	× f 1000.—	1923	1924	1925	1926
Hypotheekbanken	107.688	99.342	162.195	173.165	14.4	14.4	20.2	20.5
Andere banken en instellingen ..	366.957	310.940	338.952	351.102	49	45.3	42.2	41.7
Particulieren	251.415	254.059	276.460	290.164	33.5	37	34.5	34.5
Diversen	22.725	22.255	24.381	26.296	3.1	3.3	3.1	3.3
Totaal	748.785	686.596	801.988	840.727	100	100	100	100

BELEGGINGEN BIJ LEVENSVZERKERING MAATSCHAPPIJEN (Volgens verslag Verzekeringskamer)

Bijlage II.

Aard Belegging	1923	1924	1925	1926	in procenten v. h. totaal			
	× f 1000.—	× f 1000.—	× f 1000.—	× f 1000.—	1923	1924	1925	1926
Hypotheeken	187.140	204.278	219.493	243.613	40.4	41.6	40.4	41.—
Effecten	149.076	148.452	168.628	181.320	32.2	30.2	31.—	30.5
Diversen	126.956	138.422	155.502	169.714	27.4	28.2	28.6	28.5
Totaal	463.172	491.152	543.623	594.647	100	100	100	100