

ECLI:NL:GHAMS:2005:AU4894

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	05-09-2005
Datum publicatie	26-10-2005
Zaaknummer	04/02733
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig Mondelinge uitspraak
Inhoudsindicatie	Gelijkheidsbeginsel. Toepassing meerderheidsregel. In casu dienen alle nieuwbouwoopwoningen gebouwd in een bepaalde periode worden betrokken in de vergelijking, zijnde alle woningen die het kenmerk gemeen hebben ten aanzien waarvan de voor de waardebeoordeling van belang zijnde fout is gemaakt en die zich te dien aanzien onderscheiden van andere woningen.
Wetsverwijzingen	Wet waardering onroerende zaken 17 Wet waardering onroerende zaken 17
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Belastingblad 2006/10

Uitspraak

GERECHTSHOF TE AMSTERDAM

Dertiende Enkelvoudige Belastingkamer

UITSpraak

op het beroep van X te P, belanghebbende,

tegen

een uitspraak van de heffingsambtenaar van de gemeente Hoorn, verweerder.

1. Loop van het geding

1.1. Van belanghebbende is ter griffie een beroepschrift ontvangen op 12 juli 2004. Het beroep is gericht tegen de uitspraak van het hoofd afdeling Financiën en Belastingen, gedagtekend 17 juni 2004 betreffende de beschikking waarbij de waarde in de zin van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet woz) van de onroerende zaak A-straat 83 te P (gemeente Hoorn) is vastgesteld per waardepeildatum 1 januari 1999 voor het tijdvak 1 januari 2003 tot en met 31 december 2004 op 320.888.

1.2. Na bezwaar tegen de beschikking is deze bij de bestreden uitspraak gehandhaafd.

1.3. Het beroep strekt tot vernietiging van de uitspraak van verweerder en tot vermindering van de vastgestelde waarde tot primair 94.524,23 dan wel subsidiair 218.641.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend en concludeert tot vermindering van de waarde tot 300.000.

1.4. De zaak is behandeld ter zitting van 1 februari 2005. Ter zitting zijn verschenen belanghebbende en verweerder. Beide partijen hebben het woord gevoerd aan de hand van overgelegde pleitaantekeningen. De pleitaantekeningen zijn bij de gedingstukken gevoegd. Belanghebbende heeft als bijlage bij de pleitaantekeningen een brief aan een bewoner van de B-straat te P overgelegd alsmede een print van de website van de Vereniging Eigen Huis. Verweerder heeft hiervan kunnen kennisnemen en heeft hierop kunnen reageren. Genoemde stukken worden tot de gedingstukken gerekend.

1.5. Naar aanleiding van de mondelinge behandeling heeft een schriftelijke behandeling plaatsgevonden. Verweerder heeft met dagtekening 3 februari 2005 een brief met bijlagen overgelegd. Een kopie van deze brief met bijlagen is door de griffier doorgezonden naar belanghebbende. Belanghebbende heeft bij brief van 22 februari 2005 geantwoord waarbij hij onder meer heeft laten weten dat een nadere mondelinge behandeling van de zaak zijns inziens niet nodig is. Een kopie van deze brief is door de griffier doorgezonden naar verweerder. Verweerder heeft bij brief van 16 maart 2005 laten weten dat hij toestemming geeft voor het achterwege laten van een nadere zitting.

2. Tussen partijen vaststaande feiten

2.1. Belanghebbende is eigenaar en gebruiker van de onroerende zaak A-straat 83 te P. Bij een op naam van belanghebbende gestelde beschikking van x februari 2004 heeft verweerder de waarde van die zaak in de zin van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet woz) naar de waardepeildatum 1 januari 1999 en naar toestandsdatum 1 januari 2003 vastgesteld op 320.888. Na bezwaar heeft verweerder bij de bestreden uitspraak de vastgestelde waarde gehandhaafd.

2.2. De onder 2.1 genoemde onroerende zaak (hierna: de woning) bestaat uit een perceel grond met een oppervlakte van 510 m² en daarop een vrijstaande woning, gebouwd in 2001 en opgeleverd in 2002, met een inhoud van circa 554 m³. Bij het huis behoort een aangebouwde garage.

2.3. Verweerder heeft een taxatierapport overgelegd, opgemaakt door een woz-taxateur, waarin de waarde van de woning op 1 januari 1999 naar de feitelijke situatie op 1 januari 2003 wordt bepaald op 300.000. Deze waardering is tot stand gekomen door vergelijking met de woningen C-straat 2 te R (gemeente Hoorn), D-straat 3 en D-straat 4, beide te P (gemeente Hoorn), welke objecten enige tijd na de waardepeildatum zijn verkocht.

2.4. Belanghebbende heeft op xx december 2000 het onder 2.2 vermelde perceel grond gekocht van de gemeente Hoorn voor een bedrag van 94.524,23. De uitgifte van de grond door de gemeente Hoorn geschiedde door middel van een vaste grondprijs aan gegadigden die zich middels een wachtlijst hadden ingeschreven. Bij de koop van de grond werd overeengekomen dat de kopers de grond de eerste jaren niet mochten doorverkopen.

2.5. De aanneemovereenkomst voor de bouw van het woonhuis voor een bedrag van 124.117 is getekend op xx-xx 2001. Tot de gedingstukken behoort een deel van de aanneemovereenkomst tussen Y B.V. en belanghebbende. Hierin is onder meer vermeld dat het werk in opdracht en voor rekening van belanghebbende wordt uitgevoerd.

2.6. De brief van 3 februari 2005 van verweerder vermeldt onder meer het volgende:

"De B-straat bestaat uit totaal 84 woningen en is als volgt samengesteld:

- 1 rij van 14 rijenwoningen...
- 1 rij van 16 rijenwoningen...
- 44 vrijstaande woningen...
- 10 2/1 kap woningen...

De B-straat betreft even als de A-straat nieuwbouwwoningen. In 2001 zijn waardebeschikkingen uitgereikt aan de B-straat met vermelding van de woz-waarde van hetzij alleen de grondoppervlakte of met een percentage gereed voor de in aanbouw zijnde opstal. ... Per 1 januari van elk jaar volgend wordt de waarde naar het percentage gereed van de opstal bepaald. Bij de B-straat is de waarde voor de kalenderjaren 2002, 2003 en 2004 ook percentueel bepaald. Door een administratieve fout zijn deze mutaties bij enkele woningen niet in het kalenderjaar volgend op de waardering van 2001 opgenomen. ... Bij een minderheid van de woningen t.w. 28 (27 vrijstaande woningen en één 2/1 kap woning) van de 84 woningen, is de administratieve fout begaan."

3. Geschil

Tussen partijen is in geschil de waarde van de onroerende zaak voor de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet woz). Verweerder staat een waarde voor van 300.000, belanghebbende staat een waarde voor van 94.524 dan wel 218.641.

4. Standpunten van partijen

Voor de standpunten van partijen en de motivering daarvan wordt verwezen naar de gedingstukken en het aan deze uitspraak gehechte proces-verbaal van de zitting.

5. Beoordeling van het geschil

5.1. Belanghebbende bestrijdt de taxatie van verweerder. Ter onderbouwing van zijn standpunt heeft belanghebbende in de stukken, samengevat en in hoofdzaken weergegeven, het volgende aangevoerd:

- de waarde dient te worden vastgesteld op de voor de grond betaalde prijs, aangezien verweerder de waarde ook op deze wijze heeft vastgesteld bij bewoners van de nabijgelegen B-straat. Belanghebbende beroept zich in dit kader op het gelijkheidsbeginsel.
- de waarde kan niet hoger worden vastgesteld dan de voor de grond betaalde prijs, verhoogd met de aanneemsom, teruggerekend naar de waardepeildatum 1 januari 1999.
- het taxatierapport vermeldt ten onrechte dat de woning gelegen is in een luxe buurt. Ook het sanitair is niet luxe, maar standaard uitgevoerd.
- de verkochte woningen waarmee de woning wordt vergeleken zijn gelegen in een luxe, ruim opgezette villawijk. De verkoopprijs van D-straat 4 is tot stand gekomen in een oververhitte woningmarkt.

5.2. Het Hof stelt voorop dat op verweerder de last rust om aannemelijk te maken dat hij de waarde van de woning niet te hoog heeft vastgesteld. Hij heeft daartoe het onder 2.4 vermelde taxatierapport overgelegd. Het Hof is van oordeel dat de in dit rapport genoemde verkochte objecten en de woning in zodanige mate met elkaar vergelijkbaar zijn, dat de verkoopprijzen van die objecten terecht als uitgangspunt zijn genomen bij het onderbouwen van de waarde van de woning. Met name de verkochte woning D-straat 3 te P, welke woning op 21 januari 1999 is verkocht voor 272.268, en welke woning 135 m³ kleiner is dan de woning van belanghebbende en 25 m² meer aan kaveloppervlakte heeft, acht het Hof een goede onderbouwing van de door verweerder voorgestane waarde van 300.000. Uit het rapport leidt het Hof af dat de taxateur zich rekenschap heeft gegeven van de verschillen in ligging, bijgebouwen, inhoud en oppervlakte tussen de verkochte objecten en de woning.

5.3.1. Belanghebbende betoogt met een beroep op het gelijkheidsbeginsel dat de waarde van zijn woning vastgesteld zou moeten worden op 94.524, zijnde de voor de grond betaalde prijs. Hij beroept zich hierbij op toepassing van de meerderheidsregel. Hij voert daartoe aan dat de waarde van de meerderheid van de

vrijstaande woningen in de nabijgelegen B-sstraat eveneens is vastgesteld op de voor die woningen betaalde grondprijs hoewel deze woningen vergelijkbaar zijn met de woning van belanghebbende.

5.3.2. Verweerder heeft hiertegenover aangevoerd dat bij de vaststelling van de woz-waarden van een deel van de woningen aan de B-sstraat een administratieve fout gemaakt is door het percentage gereed van de in aanbouw zijnde woningen niet ieder jaar bij te stellen. Hierdoor is de waarde van de woningen te laag vastgesteld op de voor de grond behorende bij deze woningen betaalde prijs. Deze fout is gemaakt bij 28 vrijstaande woningen en bij 1 twee-onder-een-kap woning aan de B-sstraat. Verweerder heeft gesteld dat er geen sprake is van een vergelijkbare situatie tussen de B-sstraat en de A-sstraat.

5.3.3. Voor de toepassing van de meerderheidsregel in woz-zaken moeten in beginsel in de vergelijking worden betrokken alle woningen die het kenmerk of de kenmerken gemeen hebben ten aanzien waarvan de voor de waardebepaling van belang zijnde fout is gemaakt en die zich te dien aanzien onderscheiden van andere woningen. In het onderhavige geval is het gemeenschappelijke kenmerk de omstandigheid dat sprake is van nieuwbouwwoningen die alle rond 2000/2001/2002 zijn gebouwd en opgeleverd. Immers, naar zowel belanghebbende als verweerder heeft gesteld, houdt de door belanghebbende aangehaalde fout in dat bij een aantal nieuwbouwwoningen die, naar het Hof begrijpt rond dezelfde tijd zijn gebouwd als belanghebbendes woning, de woz-waarde is gesteld op de betaalde grondprijs. Nu de fout zowel is gemaakt bij nieuwbouwwoningen waarvan de grond direct aan de eigenaren is verkocht als bij, zij het slechts in één geval, een woning die via een projectontwikkelaar aan de eigenaar is verkocht, dienen naar het oordeel van het Hof alle nieuwbouwwoningen, derhalve ook de projectbouwwoningen, in de vergelijking te worden betrokken. Anders dan belanghebbende meent, dienen bovendien niet alleen de woningen uit de B-sstraat in de vergelijking te worden betrokken maar ook de woningen uit de A-sstraat, nu ook hier sprake is van nieuwbouwwoningen uit dezelfde periode. Verweerder heeft niet gesteld en ook anderszins is niet gebleken dat er in de gemeente nog andere nieuwbouwwoningen zijn die rond 2000/2001/2002 zijn gebouwd en opgeleverd.

5.3.4. Uit de stukken van het geding blijkt dat de A-sstraat bestaat uit meer dan één nieuwbouwwoning - noch verweerder, noch belanghebbende heeft het exacte aantal daar gebouwde nieuwbouwwoningen vermeld, maar gezien het huisnummer van belanghebbende is aannemelijk dat het tenminste 83 woningen betreft - en de B-sstraat uit 83 nieuwbouwwoningen die alle rond 2001/2002 zijn gebouwd en opgeleverd en dat de fout is gemaakt bij 28 van de woningen uit de B-sstraat zodat niet gezegd kan worden dat de fout is gemaakt in een meerderheid van de met belanghebbendes geval vergelijkbare gevallen. Voor toepassing van het gelijkheidsbeginsel is dan geen plaats.

5.4.1. Belanghebbende heeft voorts gesteld dat de waarde van de woning niet hoger kan worden vastgesteld dan de voor de grond betaalde prijs, verhoogd met de aanneemsom en de bouwrente, terugerekend naar de waardepeildatum 1 januari 1999.

5.4.2. Het Hof stelt voorop dat de waarde welke op grond van art. 17 van de Wet woz aan de woning wordt toegekend is bepaald op de waarde van de onroerende zaak "indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen". Het gaat daarbij om de waarde overeenkomstig de prijs die door de meestbiedende gegadigde zou zijn besteed.

5.4.3. In het algemeen kan niet uitgesloten worden geacht dat de hoogte van de koop-/ aanneemsom die wordt overeengekomen voor een te realiseren nieuwbouwwoning, een aanwijzing vormt voor de waarde van die woning op grond van de Wet woz, zoals vorenomschreven. Of, en zo ja, in welke mate zulks het geval is, dient echter met de nodige behoedzaamheid te worden beoordeeld. In vele van de desbetreffende gevallen immers betreft de koopsom van de grond een vast bedrag dat is vastgesteld door de verkoper en dat niet is beïnvloed door onderhandelingen met de koper, zodat deze niet zonder meer als meestbiedende gegadigde kan worden aangemerkt.

5.4.4. In deze zaak staat vast dat de koopsom van de grond een vast bedrag betrof dat niet is beïnvloed door onderhandelingen tussen de verkoper en belanghebbende. Voorts geldt dat er sprake was van een wachtlijst voor het kopen van grond van de gemeente Hoorn en dat de grond de eerste jaren na aankoop niet mocht worden doorverkocht met het oog op speculatie. Op grond van deze omstandigheden acht het Hof niet aannemelijk dat de koopsom voor de grond gelijk was aan de waarde in het economische verkeer, zijnde de prijs die bij verkoop aan de hoogste bidder zou kunnen worden gerealiseerd.

5.4.5. Hiertegenover staat dat in het door verweerder overgelegde taxatierapport de woning wordt vergeleken met vergelijkingsobjecten die daartoe terecht gebezigd zijn, dat bij die vergelijking op juiste wijze is rekening gehouden met de verschillen tussen de vergeleken objecten en dat de vergelijkingsobjecten voor zodanige prijzen zijn verkocht, dat -overeenkomstig het deskundigenoordeel van de taxateur- die vergelijking tot de slotsom leidt dat de waarde van de woning 300.000 bedraagt. Aan het taxatierapport moet aldus zodanig gewicht worden toegekend dat van de juistheid van genoemde waarde moet worden uitgegaan. De hoogte van de door belanghebbende overeengekomen koop- en aanneemsom, mede gelet op het hetgeen daaromtrent hiervoor is overwogen, is daartegenover van onvoldoende gewicht om aan het taxatierapport te kunnen afdoen.

5.5. Belanghebbende heeft voorts gesteld dat het taxatierapport ten onrechte vermeldt dat de woning gelegen is in een luxe buurt en dat het sanitair van de woning niet luxe, maar standaard is uitgevoerd. Het ligt op de weg van belanghebbende om aannemelijk te maken dat de door hem gestelde factoren een dermate waardedrukkend effect hebben dat en in hoeverre de door verweerder vastgestelde, door het taxatierapport ondersteunde, waarde onjuist is. Daarin is belanghebbende naar het oordeel van het Hof niet geslaagd. Verweerder heeft in het verweerschrift en ter zitting voldoende aannemelijk gemaakt dat sprake is geweest van een zorgvuldig uitgevoerde taxatie waarbij rekening is gehouden met relevante objectkenmerken en factoren.

5.6. Belanghebbende heeft voorts nog gesteld dat de door verweerder in het taxatieverslag genoemde verkoopcijfers, met name D-straat 4, overgewaardeerd zijn vanwege de oververhitte woningmarkt. Het Hof wijst er hierbij op dat deze verkoopcijfers tot stand zijn gekomen in een vrije markt en dat deze verkoopcijfers het waardeniveau van vergelijkbare woningen op de peildatum weerspiegelen. Ook overigens heeft belanghebbende geen gegevens aangedragen waaruit moet worden geconcludeerd dat de door verweerder gehanteerde verkoopcijfers van de vergelijkbare panden niet representatief zouden zijn. Het Hof is dan ook van oordeel dat de verkoopcijfers van de vergelijkingsobjecten terecht in aanmerking zijn genomen bij het vaststellen van de waarde van belanghebbendes woning, hoezeer mogelijk ook sprake was van een markt waarin hoge prijzen werden behaald.

5.7. Op grond van de inhoud van het onder 2.4 vermelde taxatierapport is het Hof van oordeel dat de taxatie van verweerder deugdelijk is. Hetgeen belanghebbende heeft aangevoerd doet daaraan, gelet op het onder 5.3 tot en met 5.6 overwogene, geen afbreuk. Hieruit volgt dat verweerder het bewijs heeft geleverd dat de waarde van de woning op 300.000 dient te worden vastgesteld. Nu bij de beschikking de waarde is vastgesteld op 320.888 en deze waarde bij de bestreden uitspraak is gehandhaafd, dient de bestreden uitspraak te worden vernietigd. Het Hof zal de waarde verminderen tot op 300.000. Het beroep is in zoverre gegrond.

6. Proceskosten

Nu de uitspraak niet in stand blijft acht het Hof termen aanwezig voor een veroordeling van verweerder in de proceskosten als bedoeld in artikel 8:75 van de Algemene wet bestuursrecht. Voor vergoeding komen in aanmerking de reiskosten op basis van openbaar vervoer, tweede klasse, van belanghebbende voor het bijwonen van de zitting. Deze kosten worden door het Hof vastgesteld op 14. Overige kosten zijn niet gesteld of gebleken.

7. Beslissing

Het Hof:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt de bestreden uitspraak;
- vermindert de bij beschikking vastgestelde waarde van de woning tot op 300.000;
- veroordeelt verweerder in de proceskosten tot een bedrag van 14 en wijst de gemeente Hoorn aan als de rechtspersoon die dit bedrag aan belanghebbende dient te voldoen; en
- gelast de gemeente Hoorn het door belanghebbende voldane griffierecht ad 37 aan belanghebbende te vergoeden.

De uitspraak is vastgesteld op 5 september 2005 door mr. A.F.M.Q. Beukers-van Dooren, in tegenwoordigheid van mr. C.M. Rentenaar-Groot als griffier. De beslissing is op dezelfde dag ter openbare zitting uitgesproken.

Het Hof heeft geen bezwaar tegen afgifte door de griffier van een afschrift van deze uitspraak in geanonimiseerde vorm.

Cassatie

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de verzenddatum beroep in cassatie worden ingesteld bij de Hoge Raad der Nederlanden (belastingkamer), Postbus 20303, 2500 EH Den Haag. Daarbij moet het volgende in acht worden genomen:

- 1 - bij het beroepschrift wordt een afschrift van deze uitspraak overgelegd.
- 2 - het beroepschrift moet ondertekend zijn en ten minste het volgende vermelden:
 - a. de naam en het adres van de indiener;
 - b. een dagtekening;
 - c. een omschrijving van de uitspraak waartegen het beroep in cassatie is gericht;
 - d. de gronden van het beroep in cassatie.

Voor het instellen van beroep in cassatie is griffierecht verschuldigd. Na het instellen van beroep in cassatie ontvangt de indiener een nota griffierecht van de griffier van de Hoge Raad.

In het cassatieberoepschrift kan de Hoge Raad verzocht worden om de wederpartij te veroordelen in de proceskosten.