

ECLI:NL:GHAMS:2013:2003

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	27-06-2013
Datum publicatie	17-07-2013
Zaaknummer	11/00556
Formele relaties	Cassatie: ECLI:NL:HR:2014:991
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	De door de rechtbank vastgestelde waarde van de woning is niet te hoog. Belanghebbende heeft voorts geen recht op vergoeding van (integrale) proceskosten en wettelijke rente berekend over de door de rechtbank toegekende vergoeding van proceskosten en griffierecht. Op verzoek van belanghebbende wordt de zaak in het openbaar behandeld en wordt de uitspraak niet geanonimiseerd.
Wetsverwijzingen	Wet waardering onroerende zaken 17 Algemene wet bestuursrecht 8:75 Algemene wet bestuursrecht 8:106
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl V-N Vandaag 2013/1733

Uitspraak

GERECHTSHOF AMSTERDAM

Kenmerk 11/00556

27 juni 2013

uitspraak van de vijfde enkelvoudige belastingkamer

op het hoger beroep van

mr. ir. H.S.M. Kruijer te Heemstede, belanghebbende,

tegen de uitspraak in de zaak met kenmerk AWB 10/4510 van de rechtbank Haarlem (hierna: de rechtbank) in het geding tussen

belanghebbende

en

de heffingsambtenaar van de gemeente Heemstede, de heffingsambtenaar.

1 Ontstaan en loop van het geding

- 1.1. De heffingsambtenaar heeft bij beschikking met dagtekening 28 februari 2010 op de voet van artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaak bekend als Van Slingelandtlaan 9 te Heemstede op de waardepeildatum 1 januari 2009 voor het tijdvak 1 januari 2010 tot en met 31 december 2010 vastgesteld op 826.000 (hierna: de WOZ-beschikking).
In hetzelfde geschrift zijn ook de aanslagen rioolheffing, onroerende-zaakbelastingen en afvalstoffenheffing voor het belastingjaar 2010 bekend gemaakt.
- 1.2. Na daartegen gemaakt bezwaar heeft de heffingsambtenaar bij uitspraak, gedagtekend 11 augustus 2010, de bij beschikking vastgestelde waarde gehandhaafd.
- 1.3. Belanghebbende heeft tegen deze uitspraak beroep ingesteld. Bij mondelinge uitspraak van 19 mei 2011, waarvan het proces-verbaal op dezelfde dag is verzonden, heeft de rechtbank als volgt beslist (in deze uitspraak is belanghebbende aangeduid als eiser en de heffingsambtenaar als verweerder):
"De rechtbank:
 - verklaart het beroep gegrond;
 - vernietigt de uitspraak op bezwaar;
 - vermindert de vastgestelde waarde tot 824.460 en bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;
 - vermindert de aanslag onroerende-zaakbelastingen tot een berekend naar een waarde van 824.460 en bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;
 - veroordeelt verweerder in de proceskosten van eiser ten bedrage van 2,80;
 - gelast dat verweerder het door eiser betaalde griffierecht van 41 vergoedt."
- 1.4. Het door belanghebbende tegen de uitspraak van de rechtbank ingestelde hoger beroep is bij het Hof ingekomen op 27 juni 2011. De heffingsambtenaar heeft een verweerschrift ingediend.
- 1.5. Op 6 september 2011, 21 oktober 2011, 17 november 2011, 20 december 2011, 21 juli 2012, 2 augustus 2012 en 3 (het stuk vermeldt: 31) januari 2013 heeft belanghebbende nadere stukken ingestuurd. Voorgenoemde stukken zijn in afschrift naar de heffingsambtenaar gezonden.
- 1.6. Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 5 februari 2013. Van het verhandelde ter zitting is een proces-verbaal opgemaakt dat met deze uitspraak wordt meegezonden.
- 1.7. Op 6 februari 2013 heeft belanghebbende op de voet van artikel 8:15 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) een verzoek bij het Hof ingediend strekkende tot wraking van de raadsheer die de zaak behandelde. De wrakingskamer van het Hof heeft dit verzoek ter zitting van 29 maart 2013 behandeld, alwaar een afschrift van het proces-verbaal van het verhandelde ter zitting van 5 februari 2013 aan belanghebbende is overgelegd. Op 11 april 2013 heeft het Hof onder nummer 200.121.485/01 uitspraak gedaan. Bij deze uitspraak is het wrakingsverzoek afgewezen.
- 1.8. Na sluiting van het onderzoek ter zitting heeft belanghebbende op 30 maart 2013 een brief gestuurd waarin hij reageert op het proces-verbaal van het verhandelde ter zitting van 5 februari 2013. Dit schrijven geeft geen reden voor heropening van het onderzoek, met dien verstande dat de formulering in het proces-verbaal dat "Uit de jurisprudentie volgt dat bij het gebruik van transactieprizen niet aangesloten kan worden bij de verkoopdatum" berust op een kennelijke verschrijving: bedoeld is dat

“Uit de jurisprudentie volgt dat bij het gebruik van transactiepreizen wel aangesloten kan worden bij de verkoopdatum”.

Het belang dat belanghebbende heeft met het inbrengen van het voormelde geschrift en bij heropening van het onderzoek weegt naar het oordeel van het Hof niet op tegen het algemeen belang van een doelmatige procesgang.

2 Feiten

Nu de uitspraak van de rechtbank geen afzonderlijke vaststelling van de feiten bevat, stelt het Hof de feiten als volgt vast:

2.1. Belanghebbende is eigenaar van de onroerende zaak bekend als Van Slingelandtlaan 9 te Heemstede (hierna: de woning). Het betreft een hoekwoning uit 1930 met een garage. De woning heeft een inhoud van 575 m³ (exclusief een aanbouw van 22 m³) en een perceelsoppervlakte van in totaal (391 m² + 121 m² =) 512 m². De garage heeft een oppervlakte van 15 m².

2.2. Ter onderbouwing van de WOZ-waarde heeft de heffingsambtenaar een op 28 april 2011 door R. Veldman opgemaakt taxatierapport ingebracht, waarin de woning wordt vergeleken met - voor zover in hoger beroep nog van belang - de volgende objecten:

Object	Van Slingelandtlaan 9	Van de Spiegellaan 12	Van de Spiegellaan 16
Objecttype	Rijenwoning kop	Rijenwoning	Rijenwoning
Bouwjaar	1930	1931	1931
Oppervlakte in m ²	391	440	265
Inhoud in m ³	575	610	644
Aan- en bijgebouwen	dakkapel garage vrijstaand aanbouw woonruimte extra grond	dakkapel garage aangebouwd	dakkapel berging/schuur vrijstaand
Transactiedatum	-	2 maart 2009	29 mei 2009
Transactiesom	-	1.012.500	822.500
Ligging	Voldoende	Voldoende	Voldoende
Bouwkundige kwaliteit	Voldoende	Goed	Voldoende
Onderhoudstoestand	Voldoende	Zeer goed	Goed
Voorzieningen	Redelijk	Goed	Voldoende

2.3. Ter zitting bij het Hof heeft de heffingsambtenaar herhaald dat met de in het taxatierapport vermelde term “transactiedatum” de transportdatum bedoeld wordt. De koopovereenkomsten met betrekking tot de hiervoor gemelde vergelijkingsobjecten zijn gesloten op respectievelijk 17 april 2008 en 17 augustus 2008.

2.4. Bij het taxatierapport is een matrix gevoegd, waarin onder meer het volgende staat vermeld:

Object	Van Slingelandtlaan 9	Van de Spiegellaan 12	Van de Spiegellaan 16
--------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

A. Grond	Staffel p.p.m ²	Staffel p.p.m ²	Staffel p.p.m ²
Grondoppervlakte:	150 à 1.450 = 217.500 100 à 1.200 = 120.000 141 à 550 = <u>77.550</u> 391 m ² 415.050	150 à 1.450 = 217.500 100 à 1.200 = 120.000 150 à 550 = 82.500 40 à 475 = <u>19.000</u> 440 m ² 439.000	150 à 1.450 = 217.500 100 à 1.200 = 120.000 15 à 550 = <u>8.250</u> 265 m ² 345.750
B. Objectonderdelen			
1 dakkapel ()	1 x 4.500	1 x 4.500	1 x 4.500
4 garage ()	15 m ² 12.000	15 m ² 14.265	
6 aanbouw woonruimte ()	22 m ³ 15.359		
10 extra grond ()	121 m ² 17.801		
12 berging/schuur			10 m ² 3.500
13 woning	575 m ³ <u>361.215</u>	610 m ³ <u>553.514</u>	644 m ³ <u>471.988</u>
gehanteerde m ³ -prijs	628 per m ³ 410.875	907 per m ³ 572.279	733 per m ³ 479.988
Totale waarde-oordeel	825.925	1.011.279	825.738

2.5. Tot de gedingstukken behoort een in opdracht van belanghebbende door P.J. Grajer (register makelaar taxateur) opgemaakt taxatierapport van 16 september 2009, waarin wordt geconcludeerd tot een onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, in de huidige staat en met de huidige omliggende bebouwing van 725.000. In dit rapport staat onder meer het volgende vermeld:

“Doel

De specifieke opdracht is een taxatie te maken, waarbij inzicht wordt gegeven in de huidige onderhandse verkoopwaarde, gebaseerd op de huidige staat van onderhoud en met de huidige afmetingen en vorm van het getaxeerde pand, alsmede op basis van de huidige, bestaande bebouwing van de omliggende percelen.

Bovendien geeft de opdrachtgever aan dat hij inzicht wil hebben in de waarde van het hierbij getaxeerde pand als de omliggende panden fors hebben uitgebouwd.

()

Toelichting ten aanzien van de onroerende zaak

Wij troffen aan een halfstaande villa uit de dertiger jaren van de vorige eeuw; degelijk gebouwd, met een goede maatvoering en in een aantrekkelijke woonomgeving.

()

Het woonhuis is goed onderhouden doch niet recent gemoderniseerd.”

2.6. Ter zitting bij de rechtbank heeft belanghebbende - blijkens het van het verhandelde ter zitting opgemaakte proces-verbaal - onder meer het volgende verklaard:

“Het rapport is niet specifiek voor deze procedure opgemaakt, maar primair om te laten vaststellen hoe groot de planschade zou zijn.”

2.7. In hoger beroep heeft belanghebbende een aanvulling op het hiervoor onder 2.5 gemelde taxatierapport ingebracht. In deze aanvulling staat voor zover van belang het volgende vermeld:

“In september 2009 hebben wij, op uw verzoek, een taxatie uitgebracht voor uw woonhuis aan de Van Slingelandtlaan 9 te Heemstede.

Recent heeft u ons gevraagd welke vergelijkingspanden we hebben mee laten wegen bij de onderbouwing van deze taxatie.

Onderstaand geven we u een overzicht van recente verkopen uit die periode en te koop staande panden uit die periode.

Wij verzoeken u dit overzicht te beschouwen als een bijlage behorend bij het taxatierapport.

verkochte panden

adres type koopsom opp.m² periode

Slingelandtlaan 5 tussenhuis 850.000,-- 357 sept 09

Koediefslaan 54 hoekpand 632.500,-- 189 mrt 09

Koediefslaan 6 tussenhuis 550.000,-- 183 aug 08

Vd Spiegellaan 27 tussenhuis 640.000,-- 321 jan 09

Koediefslaan 58 hoekpand 655.000,-- 316 juni 08

Lanckhorstlaan 63 hoekpand 580.000,-- 240 mrt 08

Lanckhorstaan 89 hoekpand 855.000,-- 341 sept 08

te koop staand

adres type vraagprijs opp.m²

Anth Duycklaan 5A hoek 695.000,-- 284

Koediefslaan 84 hoek 695.000,-- 248

Koediefslaan 42 hoek 479.000,-- 190

Lanckhorstlaan 59 vrijstaand 575.000,-- 307"

2.8. Belanghebbende schrijft in zijn nader stuk - bij het Hof ontvangen op 3 januari 2013 - onder meer als volgt:

"De enig overgebleven vergelijkingsobjecten zijn dus: VdSp12 en VdSp16. Deze woningen zijn in 2008 verkocht vóór het intreden, in het najaar van 2008, van de zg. kredietcrisis die zoals algemeen bekend is een desastreus effect heeft gehad op de woningmarkt.

Ik heb () niettemin een vergelijking uitgevoerd met deze objecten VdSp12 en VdSp16, met toepassing van de objectieve, volkomen controleerbare, wiskundige, door eenieder bruikbare methode van regressie-analyse die uitsluitend te werk gaat met gegevens die ontleend zijn aan de vergelijkingstransacties. Door toepassing van die techniek worden de woningprijs per m³ (w) en de grondprijs per m² (g) rechtstreeks en eenduidig afgeleid uit de verkoopprijzen van de gebruikte vergelijkingsobjecten, zodanig dat de theoretische waardes van de vergelijkingsobjecten zo dicht mogelijk bij hun verkoopprijzen liggen.

Deze vergelijking met VdSp12 en VdSp16 resulteert in de volgende waarden voor de woningprijs per m³ (w) en de grondprijs per m² (g):

W = 1.051, g = 391

De daaruit voortvloeiende waarde van mijn woning per de peildatum is: 708.060

Deze waarde is als volgt opgebouwd:

woning (597 m³) 564.700

grond (512 m²) 126.860

extras (garage, dakkapel) 16.500"

3 Het oordeel van de rechtbank

De rechtbank heeft het beroep gegrond verklaard en daarbij het volgende overwogen:

"4. In geschil is de waarde van de woning op de waardepeildatum 1 januari 2009. Eiser bepleit een waarde van 740.000. Daartoe wijst eiser op een taxatierapport van taxateur P. Grajer, die de woning per 16 september 2009 heeft getaxeerd op 725.000.

Eiser heeft zakelijk weergegeven het volgende aangevoerd:

- verweerder heeft het door eiser ingebrachte taxatierapport genegeerd;
- de taxateur van verweerder is niet bekend met de staat van onderhoud van de woning omdat is nagelaten de woning inpandig op te nemen;
- er is sprake van een stagnatie op de huizenmarkt sinds augustus 2008;
- verweerder is ten onrechte voorbijgegaan aan de verkoop van drie panden gelegen in dezelfde straat als de woning, te weten nummer 16 (een tussenwoning), welk pand op 2 juni 2010 is geleverd voor 660.000, nummer 26 (tussenwoning) die ook recent voor minder dan de vraagprijs van 700.000 is verkocht en nummer 7 (tussenwoning) die op 3 maart 2011 is verkocht voor 600.000.

Verweerder heeft onder meer verwezen naar een door hem overgelegd taxatierapport, opgemaakt op 28 april 2011 door R. Veldman, taxateur te Bennebroek. In dit taxatierapport is de waarde van de woning getaxeerd op 826.000. Naast gegevens van de woning, bevat dit taxatierapport gegevens van een aantal vergelijkingsobjecten.

5. Ingevolge artikel 17, tweede lid, Wet WOZ, wordt de waarde van een onroerende zaak bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend 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. Daarbij heeft als waarde te gelden de waarde in het economische verkeer. Dat is de prijs die bij aanbidding ten verkoop op de voor die onroerende zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde voor de onroerende zaak zou zijn betaald. Op verweerder rust de last aannemelijk te maken dat hij de waarde niet te hoog heeft vastgesteld.

6. Eiser heeft in de eerste plaats aangevoerd dat verweerder de woning niet inpandig heeft getaxeerd. De rechtbank overweegt dienaangaande als volgt.

Op de heffingsambtenaar rust de last om aannemelijk te maken dat de waarde van de woning niet te hoog is vastgesteld. De rechtbank is van oordeel dat de heffingsambtenaar ter voldoening aan de op hem rustende bewijslast niet gehouden is de woning in het kader van de waardering ten behoeve van de Wet WOZ inpandig te doen opnemen. In het belastingrecht is sprake van een vrije bewijsleer en daarbij past niet het voorschrijven van een verplichte inpandige opname van een onroerende zaak, ook niet indien de door de heffingsambtenaar bij beschikking vastgestelde waarde door een belanghebbende in bezwaar en beroep wordt betwist. Dat de belastingrechter, in het kader van de in belastingzaken geldende vrije waardering van de bewijsmiddelen, aan een taxatierapport dat is opgesteld zonder een voorafgaande inpandige opname van de desbetreffende onroerende zaak onder omstandigheden om die reden mogelijk minder bewijskracht toekent dan aan een taxatierapport dat is opgemaakt nadat de woning van binnen is gezien door een taxateur van eiser, komt vervolgens voor risico van de heffingsambtenaar.

7. Verweerder heeft in het taxatierapport verwezen naar een vijftal vergelijkingsobjecten. Met betrekking tot de panden gelegen aan de Van Slingelandtlaan 20, de Van Slingelandtlaan 16 en de Van Slingelandtlaan 5 geldt dat deze meer dan een jaar vóór (nr. 20) respectievelijk na (nrs. 16 en 5) de waardepeildatum zijn verkocht, zodat de rechtbank deze vergelijkingsobjecten buiten beschouwing laat.

De panden Van de Spiegellaan 12 en 16 zijn enkele maanden na de waardepeildatum verkocht en zijn wat betreft type, bouwjaar, grootte en ligging voldoende vergelijkbaar met de woning. De verkoopprijzen van deze vergelijkingsobjecten kunnen dan ook dienen ter onderbouwing van de waarde van de woning.

Van de Spiegellaan 16, een tussenwoning, is op 29 mei 2009 verkocht voor 822.500, daarmee een kubieke meterprijs realiserend van 733. Van de Spiegellaan 12, evenals de woning een hoekwoning maar met een uitstekende staat van onderhoud en voorzien van luxe voorzieningen, is op 2 maart 2009 verkocht voor 1.012.500. Dit resulteerde in een prijs per kubieke meter van 907.

Eiser voert aan dat verweerder geen rekening heeft gehouden met de mindere staat van onderhoud van de woning. De rechtbank is evenwel van oordeel dat verweerder, door ten aanzien van de woning uit te gaan van een kubieke meterprijs van 628, dit aspect in voldoende mate in de waarde heeft verdisconteerd. De taxatie die door eiser is ingediend geeft evenmin aanleiding te veronderstellen dat meer rekening dient te worden gehouden met een slechtere staat van onderhoud. In de door eiser overgelegde taxatie wordt immers gesteld dat de woning weliswaar niet recent is gemoderniseerd maar goed is onderhouden. Liggingsaspecten van de woning en de vergelijkingsobjecten geven ook geen aanleiding de kubieke meterprijs naar beneden bij te stellen omdat alle woningen dicht bij elkaar zijn gelegen en gelijk zijn gekwalificeerd en bovendien, zoals verweerder ter zitting heeft aangegeven, deel uitmaken van de grondstaffel en aldus geen invloed hebben gehad op de kubieke meterprijs.

Op grond van het voorgaande is de rechtbank van oordeel dat verweerder aannemelijk heeft gemaakt dat de waarde niet te hoog is vastgesteld.

8. De rechtbank kan eiser niet volgen in zijn stelling dat aan de extra tuingrond een te hoge waarde is toegekend. Blijkens de taxatiematrix is aan de extra grond met een oppervlakte van 121m² een waarde van 17.801 toegekend, derhalve 147 per m². Indien deze extra grond zou zijn meegenomen in de grondstaffel, zou ten aanzien van dit stuk grond zijn uitgegaan van 475 per m². Verweerder heeft door middel van de toepassing van de zogenaamde staffelmethode reeds rekening gehouden met een afnemend grensnut van een grotere omvang van het perceel. Nu aan de extra grond een beduidend lagere waarde is toegekend dan de waarde die volgt uit de grondstaffel, is de rechtbank van oordeel dat verweerder de extra grond zeker niet te hoog heeft gewaardeerd. De rechtbank gaat voorbij aan de door eiser betaalde prijs voor deze grond in 1995, nu deze aankoop 14 jaar geleden heeft plaatsgevonden en bovendien niets bekend is omtrent de omstandigheden waaronder eiser deze grond destijds heeft aangeschaft.

9. Verder heeft eiser aangevoerd dat ten aanzien van de aanbouw woonruimte een hoger bedrag per kubieke meter is toegekend, te weten 698, dan ten aanzien van de woning is gehanteerd. Eiser wijst er in dit verband op dat aan de serre van de van Slingelandtlaan 5 300 per kubieke meter is toegekend.

Deze grief treft doel. Ook de rechtbank is van oordeel dat de aanbouw van de woning, bestaande uit vergroting van de entree, een toilet en een bijkeuken, op dezelfde wijze dient te worden gewaardeerd als het hoofdgebouw. Dit betekent dat ook ten aanzien van de aanbouw van 22m³ moet worden uitgegaan van een bedrag van 628 per kubieke meter. Dit leidt ertoe dat de waarde dient te worden verminderd met 1.540.

De rechtbank ziet geen aanleiding om uit te gaan van een lagere kubieke meterprijs. Dat aan de serre van de Van Slingelandtlaan 5 slechts 300 per kubieke meter is toegekend acht de rechtbank niet relevant, aangezien een serre in de eerste plaats verschilt van de onderhavige aanbouw en bovendien de Van Slingelandtlaan 5 als vergelijkingsobject is uitgesloten.

1. De rechtbank is van oordeel dat verweerder terecht aan de garage een hogere waarde heeft toegekend dan aan de (stenen) schuur van de Van Slingelandtlaan 5. Voor de waardering in het kader van de Wet WOZ gelden, behoudens bijzondere omstandigheden, in het algemeen vaste bedragen voor bijgebouwen als garages, schuren en dakkapellen en daarbij wordt een garage hoger gewaardeerd dan een schuur. Voorts geldt ook ten aanzien van deze grief dat de Van Slingelandtlaan 5 als vergelijkingsobject door de rechtbank buiten beschouwing wordt gelaten.

1. Eiser heeft de door hem voorgestane waarde onderbouwd met een taxatierapport opgemaakt door P. Grajer waarin de waarde is vastgesteld per 16 september 2009. Deze datum ligt 8,5 maand verwijderd van de waardepeildatum, terwijl in het rapport van verweerder de waarde is bepaald op de waardepeildatum. Verder ontbreekt in het rapport van eiser een onderbouwing met transactiecijfers van vergelijkingsobjecten. De rechtbank krijgt hierdoor geen inzicht of en in welke mate bij deze taxatie de uitgangspunten van artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ zijn gehanteerd. Dit klemt te meer, nu het rapport niet is opgemaakt ten behoeve van een vaststelling van de waarde in het kader van de Wet WOZ maar in verband met een door eiser in te dienen planschadeclaim. Op grond van het voorgaande kent de rechtbank aan het door verweerder overgelegde rapport meer gewicht toe dan aan het rapport dat door eiser is ingebracht.

1. Eiser heeft voorts ter onderbouwing van de door hem verdedigde waarde gewezen op een drietal vergelijkingsobjecten.

De door eiser naar voren gebrachte vergelijkingsobjecten zijn echter verkocht op een moment dat te ver verwijderd is van de waardepeildatum om een goede indicatie van de gezochte waarde te kunnen bieden. De rechtbank laat deze verkooptransacties dan ook buiten beschouwing.

1. Gelet op al het vorenoverwogene is de rechtbank van oordeel dat de waarde van de woning moet worden verminderd met een bedrag van 1.540 hetgeen leidt tot een waarde van 824.460 en de daarop gebaseerde aanslag dienovereenkomstig dient te worden verminderd. Het beroep is daarom gegrond verklaard.

1. De rechtbank vindt aanleiding verweerder te veroordelen in de kosten die eiser in verband met de behandeling van het beroep redelijkerwijs heeft moeten maken. Deze kosten zijn op de voet van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor de reiskosten per openbaar vervoer tweede klasse die eiser heeft moeten maken voor het bijwonen van de zitting. De rechtbank stelt deze kosten op 2,80. Daarnaast heeft eiser verzocht om vergoeding van de kosten van het door hem ingebrachte taxatierapport, ter ondersteuning waarvan hij een factuur ten bedrage van 250 heeft overgelegd. Nu dit rapport, blijkens de in het rapport omschreven taxatieopdracht en zoals ter zitting ook door eiser bevestigd, als basis diende voor een planschadeclaim en niet is opgemaakt ten behoeve van de onderhavige procedure, komen de in verband daarmee gemaakte kosten niet voor vergoeding in aanmerking."

4 Geschil in hoger beroep

4.1. Evenals in eerste aanleg is in hoger beroep in geschil de voor de Wet WOZ in aanmerking te nemen waarde van de woning op de waardepeildatum 1 januari 2009.

4.2. In hoger beroep stemt de heffingsambtenaar in met de door de rechtbank vastgestelde waarde van de woning op de waardepeildatum van 1 januari 2009 van 824.460 en concludeert tot bevestiging van de uitspraak van de rechtbank.

Belanghebbende concludeert tot vernietiging van de uitspraak van de rechtbank en een (verdere) vermindering van de WOZ-waarde tot 708.060.

4.3.

Daarnaast is in geschil of belanghebbende recht heeft op een (integrale) kostenvergoeding voor de behandeling van het beroep en het hoger beroep, waaronder een vergoeding van de kosten betreffende het aan hem uitgebrachte taxatierapport en de aanvulling daarop (hiervoor gemeld onder 2.5 en 2.7). Voorts verzoekt belanghebbende om vergoeding van wettelijke rente.

- 4.4. Partijen doen hun standpunten steunen op de gronden welke door hen zijn aangevoerd in de van hen afkomstige stukken. Voor hetgeen zij daaraan ter zitting hebben toegevoegd wordt verwezen naar het van het verhandelde ter zitting opgemaakte proces-verbaal.

5 Beoordeling van het geschil

WOZ-waarde

- 5.1. Evenals de rechtbank stelt het Hof voorop dat ingevolge artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ de waarde van de onroerende zaak moet worden bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, 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. Daarbij heeft als waarde te gelden de waarde in het economische verkeer, ofwel de prijs die bij aanbidding ten verkoop op de voor die onroerende zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde voor de onroerende zaak zou zijn betaald. De bewijslast om aannemelijk te maken dat de waarde niet op een te hoog bedrag is vastgesteld, rust op de heffingsambtenaar.

- 5.2. Met de rechtbank is het Hof van oordeel dat (slechts) de objecten Van de Spiegellaan 12 en 16 als vergelijkingsobjecten kunnen dienen en dat de heffingsambtenaar de met die objecten gerealiseerde transactiepreisen terecht als uitgangspunt heeft genomen bij het bepalen van de WOZ-waarde van de woning, ook indien daarbij in aanmerking wordt genomen dat de koopovereenkomsten met betrekking tot deze objecten tot stand zijn gekomen op respectievelijk 19 april 2008 en 19 augustus 2008, welke data - aldus belanghebbende en wat daar verder ook van zij - zijn gelegen "vóór de kredietcrisis".

Daarbij merkt het Hof op dat ook belanghebbende voor zijn vergelijking naar deze twee objecten verwijst.

Uit hetgeen de heffingsambtenaar heeft gesteld leidt het Hof af dat de heffingsambtenaar zich rekenschap heeft gegeven van de verschillen tussen de vergelijkingsobjecten en de woning van belanghebbende (waaronder de bouwkundige kwaliteit en de staat van onderhoud). Hierbij neemt het Hof in aanmerking dat aan de woning van belanghebbende een lagere prijs per m³ (namelijk 628) is toegekend dan aan de vergelijkingsobjecten Van de Spiegellaan 12 (met een prijs per m³ van 907) en Van de Spiegellaan 16 (met een prijs per m³ van 733) en mede daarom ziet het Hof in het intreden van de eerste verschijnselen van de kredietcrisis geen reden om reeds per 1 januari 2009 uit te gaan van een nog lagere waarde voor de woning van belanghebbende.

- 5.3. Wat betreft de in hoger beroep herhaalde klacht van belanghebbende dat R. Veldman de woning "nimmer heeft geïnspecteerd, noch inwendig noch uitwendig" sluit het Hof aan bij het oordeel van de rechtbank en de daartoe gebezigde gronden (gemeld onder r.o. 6) en maakt die tot de zijne. Voorts klaagt belanghebbende erover dat Veldman "niet gecertificeerd en niet geregistreerd is als taxateur van onroerend goed". Deze klacht van belanghebbende - wat daar verder ook van zij - geeft het Hof geen aanleiding te twijfelen aan de (na vermindering door de rechtbank) vastgestelde waarde. Ook met hetgeen belanghebbende (in hoger beroep) overigens nog heeft aangevoerd en ingebracht, waaronder het taxatierapport en de aanvulling daarop (hiervoor gemeld onder 2.5 en 2.7) en de onder 2.8 uiteengezette "regressie-analyse", heeft hij niet aannemelijk gemaakt dat de WOZ-waarde (na vermindering door de rechtbank) te hoog is vastgesteld en dat de waarde van de tweede kavel ook bij een kopwoning als de zijne, gewaardeerd zou moeten worden op een bedrag van 100 per m².

Daarbij acht het Hof nog van belang dat taxateur Grajer alsnog een lijst heeft opgesteld van verkopen (zie hierboven onder 2.7) maar dat deze lijst geen inzicht geeft in de vergelijkbaarheid van die panden met die van belanghebbende.

- 5.4. Belanghebbende wijst in hoger beroep nog op de waardeontwikkeling ten opzichte van eerdere en latere waardepeildata. Daartoe overweegt het Hof dat aan de mate waarin de (oorspronkelijk) vastgestelde waarde is gestegen ten opzichte van een naar een eerdere waardepeildatum vastgestelde WOZ-waarde en/of is gedaald ten opzichte van een naar een latere waardepeildatum vastgestelde WOZ-waarde geen betekenis toekomt omdat het stelsel van de Wet WOZ uitgaat van een waardering op de waardepeildatum met inachtneming van het marktniveau op dat tijdstip en met voorbijgaan aan de waarde die voor een eerdere en/of latere waardepeildatum is vastgesteld. Uit de stijging en/of daling kan dan ook niet worden afgeleid dat de waarde dient te worden vastgesteld op 708.060.
- 5.5. Op grond van hetgeen hiervoor is overwogen is het Hof van oordeel dat de aan de woning toegekende waarde van 824.460 niet te hoog is. Hetgeen belanghebbende overigens nog heeft aangevoerd kan niet tot een ander oordeel leiden.

Kostenvergoeding

- 5.6. Het Hof sluit zich voorts aan bij het oordeel van de rechtbank dat belanghebbende geen recht heeft op een vergoeding van de door hem gemaakte kosten voor de behandeling van het beroep betreffende het aan hem uitgebrachte taxatierapport. Het door belanghebbende ingebrachte taxatierapport kan weliswaar dienen ter onderbouwing van de door hem verdedigde waarde, maar nu de kosten ter zake van dit rapport niet zijn gemaakt ten behoeve van deze WOZ-procedure komen deze niet voor vergoeding in aanmerking.

Voor een vergoeding van de voor de behandeling van het hoger beroep door belanghebbende gemaakte kosten (waaronder de aanvulling op het taxatierapport) acht het Hof - gelet op het bepaalde in artikel 8:75 van de Awb - geen termen aanwezig.

Wettelijke rente

- 5.7. Belanghebbende verzoekt in hoger beroep voorts "om de gemeente Heemstede () te veroordelen tot betaling aan mij van de wettelijke rente over haar "processchuld" ad 43,80 (), te berekenen vanaf de dag van de bestreden uitspraak 19 mei 2011 tot aan de dag van voldoening van deze processchuld".
- 5.8. Gelet op het bepaalde in artikel 27h, vijfde lid, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (thans: artikel 8:106 van de Awb) wordt de werking van de uitspraak van de rechtbank opgeschort totdat op het hoger beroep (onherroepelijk) is beslist. De heffingambtenaar is voordien dan ook (nog) niet gehouden uitvoering te geven aan de uitspraak van de rechtbank en (derhalve) tot nakoming van het vergoeden van proceskosten en griffierecht. Ook niet indien hij (impliciet) heeft ingestemd met de uitkomst van de uitspraak van de rechtbank. Het Hof ziet dan ook geen grond voor het vergoeden van wettelijke rente aan belanghebbende (op de voet van artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek). Daarbij neemt het Hof nog in aanmerking dat ook de door de rechtbank vastgestelde hoogte van het door het bestuursorgaan verschuldigde bedrag in dezen niet tot een ander oordeel noopt.

Slotsom

De slotsom is dat het hoger beroep ongegrond is. De uitspraak van de rechtbank dient te worden bevestigd.

6 Beslissing

Het Hof bevestigt de uitspraak van de rechtbank.

De uitspraak is gedaan door mr. J.P.A. Boersma, lid van de belastingkamer, in tegenwoordigheid van mr. M.H. Hogendoorn als griffier. De beslissing is op 27 juni 2013 in het openbaar uitgesproken.

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:
3. a. de naam en het adres van de indiener;
4. b. een dagtekening;
5. c. een omschrijving van de uitspraak waartegen het beroep in cassatie is gericht;
6. 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.