

ECLI:NL:GHAMS:2013:2046

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	18-07-2013
Datum publicatie	04-09-2013
Zaaknummer	12-00078
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	WOZ. Waardering grond tuinbouwbedrijf/kassen. Het Hof stelt de waarde van de grond in goede justitie vast nu beide partijen hun standpunt niet aannemelijk hebben gemaakt.
Wetsverwijzingen	Wet waardering onroerende zaken 17
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl V-N Vandaag 2013/1432 Belastingblad 2013/460 V-N 2013/53.21.13

Uitspraak

GERECHTSHOF AMSTERDAM

kenmerk 12/00078

18 juli 2013

uitspraak van de eerste meervoudige belastingkamer

op het hoger beroep van

[X] B.V., voorheen genaamd [...] B.V., gevestigd te [Z], belanghebbende,
gemachtigde mr. A.C. Kuipers,

tegen de uitspraak in de zaak met kenmerk AWB 11/1378 van de rechtbank Amsterdam (hierna: de rechtbank) in het geding tussen

belanghebbende

en

de heffingsambtenaar van de gemeente [P], de heffingsambtenaar.

1 Ontstaan en loop van het geding

- 1.1. De heffingsambtenaar heeft bij beschikking krachtens artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) met dagtekening 28 februari 2010 de waarde op de waardepeildatum 1 januari 2009 van (onder meer) de onroerende zaak [a-weg] [1] te [Z] voor het kalenderjaar 2010 vastgesteld op 9.246.000. In hetzelfde geschrift is ook de aanslag onroerende-zaakbelasting (eigendom) voor 2010 bekendgemaakt. De heffingsambtenaar heeft bij uitspraak op bezwaar van 24 januari 2011 de bij beschikking vastgestelde waarde gehandhaafd. Tegen de voor [a-weg] [1] opgelegde aanslag met als grondslag een waarde van 3.572.000 heeft belanghebbende geen bezwaar gemaakt.
- 1.2. Belanghebbende heeft tegen de uitspraak van de heffingsambtenaar beroep ingesteld bij de rechtbank. Bij uitspraak van 2 december 2011, verzonden 8 december 2011, heeft de rechtbank het door belanghebbende ingestelde beroep ongegrond verklaard.
- 1.3. Het tegen deze uitspraak ingestelde hoger beroep is bij het Hof ingekomen op 18 januari 2012, aangevuld bij brief van 17 februari 2012. De heffingsambtenaar heeft een verweerschrift ingediend. Op 10 mei 2012 heeft belanghebbende nadere stukken toegestuurd. Deze zijn in afschrift gestuurd aan de wederpartij. Hierop heeft de heffingsambtenaar bij brief van 21 januari 2013 gereageerd, welke reactie in afschrift aan belanghebbende is gestuurd.
- 1.4. Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 14 februari 2013. Van het verhandelde ter zitting is een proces-verbaal opgemaakt, waarvan een afschrift met deze uitspraak wordt meegezonden.

2 Feiten

- 2.1. Belanghebbende is eigenares van de onroerende zaak [a-weg] [1], bestaande uit een drietal kadastrale percelen gelegen aan en nabij de [a-weg] [1], [a-weg] [2] en [b-weg] [3] te [Z]. De percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 148.000 vierkante meter (hierna gezamenlijk aangeduid als: de percelen). Op de percelen is een tuinbouwbedrijf gevestigd. De opstallen bestaan uit tuinbouwkassen en enkele kleinere opstallen die bij het tuinbouwbedrijf in gebruik zijn. Een gedeelte van de percelen is verhard en in gebruik als erf. De percelen met opstallen (hierna aangeduid als: de onroerende zaak) zijn gewaardeerd als een samenstel als bedoeld in artikel 16, aanhef en onderdeel d, van de Wet WOZ.
- 2.2. Tot de gedingstukken behoort een door de heffingsambtenaar ingebracht taxatierapport met betrekking tot de onroerende zaak, opgemaakt op 25 juli 2011 door [A], taxateur namens de gemeente, naar de peildatum 1 januari 2009. Hierin wordt de waarde van de onroerende zaak bepaald op 9.246.802. Aan de percelen grond (exclusief opstallen) heeft hij een waarde toegekend van 5.916.400. In het verslag is de onroerende zaak als volgt gespecificeerd:

Omschrijving deelobjecten bouwland oppervlakte/m2 bouwjaar waarde/m2 onderdeel waarde inhoud

Kas type Tralie 0 31.896 2001 18 574.128 0

Kas type Tralie 0 24.320 2001 18 437.760 0

Sorteerloods 0 690 2001 95 65.550 0

Ketelhuis 0 624 2001 95 59.280 0

Sorteerloods 0 1.492 2001 95 114.740 0
Kantine 0 220 2001 400 88.000 0
Werktuigenberging 0 220 2001 95 20.900 0
Koel-/vriescel 0 160 2001 184 29.440 0
Koel-/vriescel 0 160 2001 184 29.440 0
Trafo 0 22 2001 1.200 26.400 0
Kas type Tralie 0 8.000 2001 18 144.000 0
Waterbassin 0 0 2001 5 35.000 7.000
Verharding grond 0 3.500 2001 10 35.000 0
Sorteerloods 0 550 2001 283 155.650 0
Ondergrond bij kassen 0 67.430 40 2.697.200 0
Grond bij niet-woning 0 31.520 40 1.260.800 0
Ondergrond bij kassen 0 3.675 40 147.000 0
Kas type Venlo 0 3.500 2003 22 77.000 0
Sorteerloods 0 1.851 2003 196 362.796 0
Kas type Tralie 0 24.949 2003 22 548.878 0
Verharding grond 0 3.500 10 35.000 0
Sorteerloods 0 3.146 1989 140 440.440 0
Waterbassin 0 0 2003 5 24.000 4.800
Ondergrond bij kassen 0 26.200 40 1.048.000 0
Grond bij niet-woning 0 19.085 40 763.400 0
Totaal 9.246.802

WOZ-waarde grond 5.916.400

OZB-waarde grond 2.024.200

2.3. In het taxatierapport zijn voorts de gegevens van de volgende vergelijkingsobjecten vermeld:

Referentieobject 1

Betrof ten tijde van koop:

[d-weg] 12 kwekerij

Verkocht (*Hof*: lees geleverd) op 14-6-2008 voor 915.000

Totale grondoppervlakte 18.065 m² hetgeen neerkomt op ca. 50/m²

Perceel breedte: 100 meter

De verkoper heeft de bestaande kassen gesloopt en het perceel leeg opgeleverd.

Op grond van informatie van de vorige eigenaar is gebleken dat de kassen om niet gesloopt zijn. Na de aankoop zijn er nieuwe kassen gebouwd.

300 meter gelegen van het belastingobject.

Referentieobject 2

Betrof ten tijde van koop:

[b-weg] 125 achter

Verkocht op 10-8-2007 voor 760.000

Totale grondoppervlakte 20.000 m² hetgeen neerkomt op ca. 38/m²

Perceel breedte: 100 meter

Gelegen naast belastingobject.

Referentieobject 3

Betrof ten tijde van koop:

[a-weg] 55

Verkocht op 01-3-2007 voor 2.331.740

Totale grondoppervlakte 63.374 m² hetgeen neerkomt op ca. 37/m²

Perceel breedte: 200 meter

De verkoper gebruikte het stuk grond als akkerland. Perceel betrof kleigrond en was dus niet bouwrijp. De investering om het object bouwrijp te maken is dus nog hoger dan de aankoopprijs. Na de aankoop zijn er nieuwe kassen op gebouwd.

Gelegen vlak achter en naast belastingobject.

Referentieobject 4

Betrof ten tijde van koop:

[b-weg] 113 achter

Verkocht op 09-1-2007 voor 2.742.240

Totale grondoppervlakte 47.280 m² hetgeen neerkomt op ca. 58/m²

Perceel breedte: 240 meter (gemeten vanaf de [d-weg])

De verkoper gebruikte het stuk grond als akkerland. Perceel betrof kleigrond en was dus niet bouwrijp. De investering om het object bouwrijp te maken ligt dus hoger dan de aankoopprijs.

Gelegen 230 meter naast belastingobject.

Referentieobject 5

Betrof ten tijde van koop:

[b-weg] 71

Bedrijfswoning met ondergrond, kwekerij met ondergrond

Verkocht op 02-1-2008 voor 1.450.000

Aandeelwaarde grond zonder kwekerij volgens de akte bedraagt 850.000 (*Hof*: lees 820.000)

Grondoppervlakte 23.420 m² hetgeen neerkomt op ca. 36/m² (*Hof*: lees 35/m²)

Perceel breedte: 100 meter

Gelegen ca. 1.000 meter van belastingobject.

Het taxatierapport is verder voorzien van fotos van de onroerende zaak en overzichtsfoto's van de referentieobjecten met ingetekende aanduidingen van de objecten.

- 2.4. Tot de gedingstukken behoort een door belanghebbende overgelegde brief van [B], werkzaam als taxateur bij [...] Makelaars te [...], van 16 juni 2011, gericht aan het kantoor van de gemachtigde. Deze brief bevat onder meer de volgende passages:

Inzake: Grondprijs van onroerend goed gelegen aan de [b-weg]/[a-weg] te [Z]

Geachte heer [...]

U heeft ons benaderd in verband met een door de gemeente [P] getaxeed object, gelegen aan de [b-weg]/[a-weg]. U heeft ons aangegeven dat u het niet eens bent met de door de gemeente gehanteerde grondprijs per vierkante meter ad. 40,-. Wij volgen uw standpunt. 40,- per vierkante meter is in deze tijd niet meer reëel; in de praktijk is de grondprijs bijna 50% lager. De voornaamste

reden is dat vanwege slechte vooruitzichten van de tuinbouwsector, momenteel veel bedrijven te koop worden aangeboden. Deze bedrijven, inclusief opstallen, worden veelal aangeboden voor een prijs van veel minder dan 35,- per vierkante meter.

U heeft ons waarderingsrapporten overlegd die de gemeente heeft gebruikt om de waarde van enkele vergelijkingsobjecten te onderbouwen. Ons inziens zijn deze objecten geen geschikte vergelijkingsobjecten omdat deze objecten op een aanzienlijk betere locatie zijn gelegen, dan wel een andere bestemming hebben. Overigens merken wij op dat de gemeente enkel vergelijkingsobjecten heeft gebruikt die de door haar gehanteerde grondprijs ondersteunen. Zoals wij hierna zullen illustreren, zijn er voldoende vergelijkbare transacties die een lagere grondprijs laten zien. Doordat de gemeente deze transacties niet in haar vergelijking betreft, ontstaat een onjuist beeld omtrent de grondwaarde.

Wij geven hierna eerst een korte algemene toelichting op de daling van de grondprijzen in de tuinbouwsector. Vervolgens behandelen wij de ongeschiktheid van de door de gemeente gebruikte vergelijkingsobjecten en tot slot noemen wij enkele transacties die een beter inzicht geven in de grondprijzen.

Algemeen

De door de gemeente gehanteerde grondprijs van 40,- per vierkante meter benadert de prijs die vóór de economische crisis werd betaald voor onbebouwde grond die was bestemd voor tuinbouw. Deze waarde van 40,- per vierkante meter is momenteel te hoog, dit blijkt onder andere uit een door ons -in samenwerking met de belastingdienst- opgestelde taxatie van onroerend goed dat is gelegen aan de [a-weg]. Ten behoeve van die taxatie werd de grondprijs per waardepeildatum 1 januari 2007 gesteld op 31,- per vierkante meter. Een ander argument dat de grondprijs ad. 40,- per vierkante meter veel te hoog is, is dat momenteel objecten worden aangeboden waarbij de grondprijs voor de grond met opstallen lager is dan 35,- per vierkante meter, dit laat zien dat een waardering van 35,- per vierkante meter reeds te hoog is. Tot slot heeft onbebouwde grond in de tuinbouwsector veelal een hogere waarde dan bebouwde grond. Indien de gemeente stelt dat voor onbebouwde grond een grondprijs van 40,- per vierkante meter juist is, betekent dit dan de grondprijs voor bebouwde grond minder is dan 40,-.

Vanwege de financiële crisis die ook de tuinbouwsector hard heeft geraakt, en uitgaande van een grondprijs per vierkante meter van 31,- per waardepeildatum 1 januari 2007, taxeren wij die grondprijs van het in hoofde genoemde object per waardepeildatum 1 januari 2009 op 25,- en per 1 januari 2010 op 22,50, uitgaande van bebouwde grond.

Door de gemeente aangedragen vergelijkingsobjecten

De gemeente noemt een aantal vergelijkingsobjecten die dienen ter onderbouwing van de bestreden waardering. Wij hebben deze transacties beoordeeld en geconcludeerd dat de locatie niet vergelijkbaar is, dan wel dat de waardering onrealistisch is.

[e-weg] 242

Dit object is niet geschikt als vergelijkingsobject omdat het hier geen kwekerij betreft maar een handelonderneming met bedrijfsgebouwen, kantoren en dockshelters. Tevens is het object gelegen op een AI locatie omdat het zeer dicht bij ontsluitingswegen en de bloemenvelding is gelegen.

[c-weg] 40

De gemeente heeft de waardering van het object gebaseerd op een grondprijs van 35,- per vierkante meter. Op het perceel is een nieuw bedrijf gesticht, de stichtingskosten waren circa 9.000.000,-. Het bedrijf/object is verkocht voor 5.400.000,-. Bij de door de gemeente gehanteerde onderverdeling is de grondprijs gesteld op 35,- waardoor de waarde van opstallen in geen verhouding staat tot de stichtingskosten en derhalve ook niet reëel is. Tevens dient ook hier te worden opgemerkt dat de [c-

weg] een Al locatie is en het in hoofde genoemde perceel niet aan een Al locatie gelegen is.

Niet door de gemeente genoemde vergelijkingsobjecten

Ter onderbouwing van de bovenstaande taxatie heeft u verzocht om een inzicht te geven in transacties die hebben plaatsgevonden in de omgeving van het bovengenoemde perceel. Deze transacties bieden een handvat voor het bepalen van de grondwaarde van het in hoofde genoemde perceel. Tevens dienen deze transacties om aan te tonen dat een grondprijs van 40,- per vierkante meter in elk geval veel te hoog is.

[a-weg] 82

Hier staat een moderne kwekerij op 3.81.81 ha land op circa 500 meter van het in hoofde genoemde gebied. Deze kwekerij is in 2008 verkocht waarbij de grondwaarde 1.069.068,- was, ofwel 28,- per vierkante meter. Dit sluit ook weer aan op de genoemde belastingtaxatie van 31,- per vierkante meter.

[c-weg]

Voor de crisis hebben wij in dit gebied een minnelijke waardering gemaakt met de belastingdienst waarbij de grondwaarde is bepaald op 30,- per vierkante meter. De grond was ten tijde van de waardering in gebruik bij een kwekerij.

[b-weg] 131-133

Hier is in 2006 een kwekerij verkocht voor 1.050.000,- bestaande uit 9.525 vierkante meter aluminium kassen, 410 vierkante meter bedrijfsruimte en 2.46.50 ha grond. Ook hier is de grondprijs beneden de 30,- vastgesteld. Ook dit bedrijf ligt nog geen 500 meter van het in hoofde genoemde gebied.

Samenvatting

De door de gemeente gehanteerde grondprijs per vierkante meter ad 40,- is veel te hoog. Dit blijkt het beste uit het feit dat momenteel objecten worden aangeboden waarbij de vraagprijs voor de grond inclusief opstallen reeds lager is dan 35,- per vierkante meter.

De gemeente houdt onvoldoende rekening met de ligging van de getaxeerde percelen aangezien Al locaties eenzelfde grondprijs krijgen toegekend als minder gunstig gelegen locaties. Vanwege de andere bestemming alsmede de slechtere ligging van het in hoofde genoemde object, is het niet logisch dat de grondprijs van het in hoofde genoemde object en de referentieobjecten gelijk is.

De grondwaarde van onbebouwde percelen is hoger dan wanneer bebouwd, dit komt niet tot uitdrukking in de waardering van de gemeente. Indien de gemeente stelt dat voor onbebouwde grond een grondprijs van 40,- per vierkante meter juist is, betekent dit dat de grondprijs voor bebouwde grond minder bedraagt dan 40,-.

Wij taxeren de grondprijs van het in hoofde genoemde object per waardepeildatum 1 januari 2009 op 25,- en per 1 januari 2010 op 22,50, uitgaande van bebouwde grond.

- 2.5. Tot de stukken van het geding behoort een door belanghebbende overgelegde akte van levering. De inhoud van deze akte met nummer 12097, opgemaakt op 2 januari 2008, luidt voor zover van belang als volgt:

KOOPOVEREENKOMST, LEVERING, REGISTERGOED

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van verkoop en koop, verkocht en levert op grond daarvan in eigendom aan koper, die heeft gekocht en bij deze in eigendom aanvaardt:

- het woonhuis aan de [b-weg] 71 te [P] met de bedrijfsschuur, glasopstallen, onder- en omgelegen grond en verder aan- en toebehoren staande en gelegen aan de [b-weg] 69 te [P], kadastraal bekend gemeente [P] sectie [...] nummer [...], groot twee hectare vier en veertig are twintig centiare, hierna

te noemen: het verkochte.

()

KOOPSOM

De koopsom bedraagt:

- voor het woonhuis met onder- en omgelegen grond: driehonderd tachtigduizend euro (380.000,00);
- voor de cultuurgrond (groot circa twee hectare vier en dertig are twintig centiare): achthonderd twintigduizend euro (820.000,00);
- voor de bedrijfsopstallen en installaties: tweehonderd vijftigduizend euro (250.000,00);
- voor de meeverkochte roerende zaken als omschreven in aangehechte lijst: tienduizend euro (10.000,00) (exclusief omzetbelasting), alzo in totaal een miljoen vierhonderd zestigduizend euro (1.460.000,00).

- 2.6. Tot de stukken van het geding behoort ook een door belanghebbende overgelegde akte van levering. De inhoud van deze akte met nummer 2006.3377, opgemaakt op 13 juni 2008, luidt voor zover van belang als volgt:

Levering, registergoed, gebruik

()

Ter uitvoering van de hiervoor genoemde overeenkomst (*Hof*: gesloten op 24 november 2006) en de nadere aanwijzing, verklaart verkoper te leveren aan [V] Beheer BV., namens wie de verschenen personen sub 2 verklaren aan te nemen:

= een perceel grond, deels nieuw vervaardigd in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, en deels voorzien van erfverharding en met ondergrondse wateropslag met toebehoren, gelegen aan de [d-weg] te [Z], gemeente [...], nabij nummer 21, kadastraal bekend gemeente [P], sectie [...], nummer [...], groot een hectare tachtig are en vijf en zestig centiare, hierna genoemd: het verkochte, door koper te gebruiken voor de bouw van een glastuinbouwbedrijf; verkoper heeft het verkochte in gebruik gehad als glastuinbouwbedrijf.

()

Koopprijs, verrekening diverse bedragen. kwijting.

Het verkochte vormt een geheel kadastraal perceel, maar bestaat uit twee gedeelten te weten een gedeelte ter grootte van ongeveer een hectare, negen en zestig are en vijf en zestig centiare, zijnde een bouwterrein in de zin van artikel 11 van de Wet op de omzetbelasting 1968 (A), een perceel ter grootte van ongeveer elf are voorzien van erfverharding en met daaronder gelegen wateropslag met bronnen, pompen en silos (B).

()

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico.

Artikel 3.

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte in de staat waarin het zich thans bevindt, waarbij de zich daarop bevonden hebbende (glas)opstanden en overige installaties ondergrondse leidingen een en ander behoudens drainage alsmede openbare (nuts)leidingen en/of kabels door en voor rekening van verkoper zijn verwijderd en afgevoerd en het verkochte is geëgaliseerd door en voor rekening van verkoper, met het oog op de bebouwing van de grond, zodat er sprake zal zijn van een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 4 van de Wet Omzetbelasting 1968.

- 2.7. Tot de stukken van het geding behoort ook een door belanghebbende overgelegde akte van levering. De inhoud van deze akte, opgemaakt op 24 april 2009, luidt voor zover van belang als volgt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

a. ()

b. door verkoper 2 wordt geleverd:

de cultuurgrond met daarop gestichte woning, schuren en ketelhuis met ondergrond, glasopstanden en verder aanbehoren, staande en gelegen te ([...]), [Z], [b-weg] 55, kadastraal bekend gemeente [P], sectie [...], nummer [...], groot vier hectare, vijfenvijftig are en zestien centiare en nummer [...], groot drie hectare, zesendertig are en zeventig centiare; hierna te noemen: het verkochte 2;

()

KOOPPRIJS / AFSTAND OM BAAT / KWIJTING

()

De koopprijs voor het verkochte 2 bedraagt:

1. één miljoen driehonderdduizend euro (1.300.000,00) voor de cultuurgrond, inclusief de ondergrond onder de glasopstanden; en
2. zeshonderd dertig duizend euro (630.000,00) voor de opstallen met ondergrond en de glasopstanden zonder ondergrond.

2.8. Tot de stukken van het geding behoort ook een door belanghebbende overgelegde akte van levering, opgemaakt op 6 mei 2011. Deze akte luidt voor zover van belang als volgt:

3 OMSCHRIJVING REGISTERGOED.

a. de kwekerij (bestaande uit kassen, werkruimte, kantoren en kantine (een en ander voorzien van sanitair)) met ondergrond, erf (gedeeltelijk in gebruik als deel van een toegangsweg en parkeerterrein) en verder toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend [c-weg] 69, [...], kadastraal bekend gemeente [...] sectie [...] nummers [...], groot zestien are vier en twintig centiare, en [...]. groot drie hectare twee en negentig are tien centiare,

hierna aangeduid met het registergoed;

b. de in voormelde kwekerij aanwezige roerende zaken met een gezamenlijke waarde van vijftig duizend euro (50.000,00), welke in de na te melden koopprijs is begrepen,

hierna aangeduid met de roerende zaken,

het registergoed en de roerende zaken hierna tezamen aangeduid met het verkochte.

()

5. KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is:

drie miljoen eenhonderd duizend euro (3.100.000,00) exclusief omzetbelasting en inclusief voormelde waarde van de roerende zaken.

3 Geschil

3.1. In hoger beroep is in geschil de waarde van de onroerende zaak, in het bijzonder van de daartoe behorende grond. Belanghebbende stelt, evenals voor de rechtbank, dat de waarde van de onroerende zaak moet worden verminderd tot 7.038.300. De heffingsambtenaar stelt dat de waarde van de onroerende zaak moet worden vastgesteld op 9.246.000 en dat om die reden de uitspraak van de rechtbank moet worden bevestigd.

3.2. Voor de standpunten van partijen wordt verwezen naar de gedingstukken en het verhandelde ter zitting.

4 Oordeel van de rechtbank

De rechtbank heeft omtrent het geschil het navolgende overwogen, waarbij de rechtbank belanghebbende heeft aangeduid als eiseres en de heffingsambtenaar als verweerder:

- 4.1. 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.
- 4.2. Niet in geschil is, en ook de rechtbank gaat daarvan uit, dat sprake is van één WOZ object. Anders dan eiseres stelt heeft dit tot gevolg dat het samenstel van percelen als één geheel dient te worden gewaardeerd. Het is bij één object niet mogelijk om voor delen van dat object afzonderlijk de vergelijkingsmethode, zoals omschreven onder 4.1, toe te passen.
- 4.3. Op verweerder rust de last aannemelijk te maken dat hij de waarde niet te hoog heeft vastgesteld. Met het hiervoor vermelde taxatierapport heeft verweerder aan deze bewijslast voldaan. De in het taxatierapport genoemde vergelijkingsobjecten [d-weg] 12 en [b-weg] 71 zijn kort vóór de waardepeildatum verkocht en wat ligging, omvang en bestemming betreft voldoende vergelijkbaar met het object. De door verweerder aangedragen vergelijkingsobjecten [b-weg] 125, [a-weg] 55 en [b-weg] 113 acht de rechtbank niet geschikt ter onderbouwing van de waarde van het object omdat de transacties van deze objecten te ver van de waardepeildatum hebben plaatsgevonden. Ten aanzien van [b-weg] 71 heeft eiseres zich op het standpunt gesteld dat deze verkoop niet maatgevend is omdat door de notaris een te hoge waarde is toegekend aan de kwekerij en een te lage waarde aan de bedrijfswoning. Nu eiseres deze stelling niet nader met stukken heeft onderbouwd en ook overigens niet is gebleken dat deze transactie niet marktconform zou zijn, kan deze beroepsgrond niet slagen. Daarom acht de rechtbank de transacties van zowel [d-weg] 12 als [b-weg] 71 geschikt ter onderbouwing van de waarde van het object.
- 4.4. Eiseres heeft ter onderbouwing van de door haar bepleite waarde een taxatie overgelegd van taxateur [B] van [...] taxateurs. De rechtbank acht dit taxatierapport minder geschikt ter onderbouwing van de waarde van het object dan het door verweerder overgelegde taxatierapport. De rechtbank overweegt hiertoe als volgt. Van het vergelijkingsobject [c-weg] is slechts een minnelijke waardering beschikbaar, zodat naar het oordeel van de rechtbank geen sprake is van de waarde in het economische verkeer, zoals omschreven onder 4.1, van dit vergelijkingsobject. Het vergelijkingsobject [b-weg] 131-133 is in

2006 verkocht en deze transactiedatum is te ver van de waardepeildatum gelegen om de waarde van het object te kunnen onderbouwen.

Het vergelijkingsobject [a-weg] 82 is volgens de enkele stelling van eiseres in 2008 verkocht, maar zij heeft deze stelling niet nader onderbouwd. Verweerder betwist daartegenover gemotiveerd de verkoop in 2008 en heeft gesteld dat op grond van zijn gegevens de transactie van dit object begin 2007 en dus te ver van de waardepeildatum heeft plaatsgevonden. De rechtbank gaat op grond van het voorgaande ervan uit dat ook dit vergelijkingsobject niet geschikt is ter onderbouwing van de waarde van het object.

- 4.5. Eiseres heeft zich op het standpunt gesteld dat bij de waardering van het object onvoldoende rekening is gehouden met de minder gunstige ligging. Volgens eiseres, zoals zij ter zitting heeft toegelicht, is het object minder goed bereikbaar dan de vergelijkingsobjecten, omdat de aanvoerwegen smal zijn.

De rechtbank overweegt op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting dat de [b-weg], de [d-weg] en de [a-weg] allen zijn gelegen in een grootschalig kwekersgebied, waar vele kwekerijen gevestigd zijn. Alle objecten zijn nabij de Bloemenveiling van Aalsmeer gelegen en er is veel transport tussen de kwekerijen en de bloemenveiling. Niet gebleken is echter dat de aan- en afvoerwegen rondom het object dermate smal zijn dat het object niet voor vrachtwagens te bereiken is. Eiseres maakt bij de uitoefening van het bedrijf vanaf het object ook daadwerkelijk gebruik van deze aanvoerwegen. Gelet op het voorgaande acht de rechtbank het niet aannemelijk dat sprake is van een verminderde ligging waarvan een waardedrukkend effect uitgaat. Deze beroepsgrond wordt verworpen.

- 4.6. Eiseres heeft gesteld dat het object incourant is omdat het samenstel erg groot en daardoor moeilijk verkoopbaar is en dat de vorm van het perceel [a-weg] [2] erg ongunstig is. Volgens eiseres gaat hiervan een waardeverminderend effect uit waarmee verweerder bij de waardering onvoldoende rekening heeft gehouden.

Eiseres heeft haar stelling dat de grootte of de vorm van het object leidt tot een waardeverminderend effect niet aannemelijk gemaakt. De rechtbank overweegt dat uit de als bijlage bij de pleitnota overgelegde luchtfoto weliswaar blijkt dat enkele stukken grond, zoals bij het perceel [a-weg] [2], thans niet geheel bebouwd zijn, maar er is niet gebleken dat de niet bebouwde stukken niet of slechts verminderd gebruikt kunnen worden. Van incourantheid waarvan een waardeverminderend effect uitgaat, kan daarom niet worden uitgegaan.

- 4.7. Voorts heeft eiseres zich op het standpunt gesteld dat de grondwaarde te hoog is vastgesteld omdat onvoldoende rekening is gehouden met de verouderde opstallen.

Ook deze beroepsgrond van eiseres wordt verworpen. Als sprake is van verouderde opstallen, dan dient dat tot uitdrukking te komen in de aan de opstallen toegekende waarde. De veroudering van opstallen leidt op zichzelf niet tot waardevermindering van de grond onder die opstallen.

- 4.8. Tot slot heeft eiseres zich op het standpunt gesteld dat de tuinbouwsector zwaar getroffen wordt door de financiële crisis eind 2008, waardoor er veel bedrijven te koop staan en maar weinig verkocht worden. Volgens eiseres heeft verweerder daarmee bij de waardering onvoldoende rekening heeft gehouden door enkel transacties van voor de waardepeildatum te gebruiken. Eiseres heeft haar standpunt onderbouwd met verkoopadvertenties van te koop staande kwekerijen.

Zoals onder 4.3. is overwogen, zijn de door verweerder gebruikte vergelijkingsobjecten verkocht kort vóór de waardepeildatum en kan de door verweerder in aanmerking genomen waarde van het object daarmee worden onderbouwd. Nu onweersproken is dat er geen transacties van vergelijkbare objecten in de omgeving zijn geweest in het jaar na de waardepeildatum, kan de stelling van eiseres dat de crisis een negatief effect heeft gehad op de verkoopprijzen van kwekerijen niet op juistheid worden onderzocht aan de hand van reële transacties. De enkele verwachting omtrent een prijsdaling aan de hand van vraagprijzen na de waardepeildatum, acht de rechtbank onvoldoende overtuigend om een lagere waarde aan te nemen dan uit de vergelijkingsmethode volgt. Ook deze beroepsgrond wordt

verworpen.

5 Beoordeling van het geschil

- 5.1. Tussen partijen is niet in geschil dat het object een samenstel in de zin van artikel 16, aanhef en onderdeel d, van de Wet WOZ is. Het Hof sluit zich bij dit gezamenlijke standpunt van partijen aan nu niet blijkt dat dit op een onjuiste rechtsopvatting berust.
- 5.2. Het geschil spitst zich toe op de waarde van de grond. Belanghebbende verdedigt een grondwaarde primair van 25 per vierkante meter en subsidiair 34 per vierkante meter. De heffingsambtenaar verdedigt een grondwaarde van 40 per vierkante meter.
- 5.3. De heffingsambtenaar, op wie de bewijslast rust, heeft de door hem verdedigde grondwaarde van 40 per vierkante meter onderbouwd met de vijf in 2.3 vermelde vergelijkingsgegevens.
 - 5.3.1. Wat [b-weg] 71 en [b-weg] 125 betreft, vormen de verkoopcijfers naar het oordeel van het Hof een reële weerspiegeling van de waarde in het economische verkeer van deze objecten op de transactiedatum. Deze objecten zijn wat ligging, omvang en bestemming betreft voldoende vergelijkbaar met de onroerende zaak.

Het Hof volgt de rechtbank niet in haar oordeel dat het object [b-weg] 125 niet vergelijkbaar is omdat de verkoopdatum van dit object te ver verwijderd zou zijn van de peildatum. Naar het oordeel van het Hof kan de verkoopprijs van dit object bij een juiste beoordeling van relevante factoren een voldoende betrouwbaar gegeven zijn inzake de waarde van dit object op de waardepeildatum.
 - 5.3.2. Wat [d-weg] 12, [a-weg] 55 en [b-weg] 113 betreft, is het Hof van oordeel dat deze objecten geen bruikbare vergelijkingsobjecten zijn. De verkoopdata van deze objecten, respectievelijk 24 november 2006 en 1 maart en 9 januari 2007, liggen daarvoor te ver van de waardepeildatum. Voor de objecten [a-weg] 55 en [b-weg] 113 komt daar nog bij, dat zij ten tijde van de verkoop door aard en bestemming onvergelijkbaar waren met de onroerende zaak.
- 5.4. Het Hof is van oordeel dat de heffingsambtenaar de juistheid van de getaxeerde waarde onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt. De heffingsambtenaar heeft met betrekking tot de vergelijkingsobjecten [b-weg] 71 en [b-weg] 125 geen inzicht kunnen verschaffen in de vraag waarom voor de grond van deze objecten per vierkante meter 35 respectievelijk 38 geldt, terwijl voor de grond van belanghebbende per vierkante meter 40 is gerekend.
- 5.5. Belanghebbende heeft naar het oordeel van het Hof de door haar primair voorgestane waarde evenmin aannemelijk gemaakt. In de door [B] opgestelde verklaring van 16 juni 2011, vermeld in 2.4 hiervoor, wordt onder meer verwezen naar de objecten [a-weg] 82, [b-weg] 131-133 en een object aan de [c-weg]. Met de heffingsambtenaar is het Hof van oordeel dat deze verklaring niet bruikbaar is bij de vaststelling van de waarde van de onroerende zaak. Uit de verklaring valt niet af te leiden op basis van welke verifieerbare gegevens de deskundige tot zijn conclusies is gekomen, met name betreffende de toerekening van een deel van de koopsom aan de grond. Ook ontbreekt als zodanig een taxatie van de waarde van de onroerende zaak [a-weg] [1]. Verder bevat de verklaring geen concrete gegevens met betrekking tot de verkoop van het object aan de [c-weg]. Concluderend oordeelt het Hof dat in de verklaring geen deugdelijke onderbouwing van de getaxeerde waarde is gegeven. Om deze redenen stelt het Hof die verklaring terzijde.
- 5.6. Belanghebbende heeft nog gesteld dat de prijs per vierkante meter grond van de vergelijkingsobjecten [b-weg] 71 en [b-weg] 125 in feite minder bedraagt dan 35 en 38. Belanghebbende heeft dit beargumenteerd door te wijzen op de economische crisis eind 2008 en de

gevolgen hiervan voor de sector. Belanghebbende stelt dat de glastuinbouw hard is getroffen door de economische crisis en dat om deze reden voor de vergelijkingsobjecten een lagere grondprijs in aanmerking dient te worden genomen dan in het taxatierapport van de heffingsambtenaar is vermeld. Het Hof acht het oordeel dat de rechtbank in onderdeel 4.8 van haar uitspraak hierover heeft gegeven juist. Het Hof verenigt zich met dit oordeel van de rechtbank en de gronden waarop dat berust en maakt de overwegingen van de rechtbank ter zake tot de zijne in die zin dat belanghebbende niet aannemelijk heeft gemaakt dat de gestelde crisis rond 1 januari 2009 al een waardedrukkend effect had op de grond. Dit houdt in dat belanghebbende ook met deze stelling de door haar primair voorgestane waarde niet aannemelijk heeft gemaakt.

5.7. Belanghebbende heeft ook nog gewezen op de verkoop van het object aan de [b-weg] 55 op 24 april 2009 (sub 2.7 hiervoor). Ook aan de hand van dit object heeft belanghebbende naar het oordeel van het Hof niet aannemelijk gemaakt dat de vastgestelde waarde van de onroerende zaak te hoog is vastgesteld. De heffingsambtenaar heeft gemotiveerd gesteld en het Hof ziet geen reden om hieraan te twijfelen, dat deze transactie een verkoop aan de zittende huurder betrof, zodat geen sprake is van een verkoop onder de omstandigheden zoals die in aanmerking moeten worden genomen ingevolge artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ.

5.8. Belanghebbende heeft er verder nog op gewezen dat het object incourant is vanwege zijn grootte of vorm en daardoor moeilijk verkoopbaar. Belanghebbende stelt dat dit een waardeverminderend effect heeft op de onroerende zaak. Belanghebbende heeft ook voor het Hof haar stelling evenwel niet aannemelijk gemaakt.

5.9. Nu beide partijen hun standpunt niet aannemelijk hebben gemaakt ziet het Hof aanleiding in goede justitie de waarde van de grond vast te stellen op het gemiddelde van 35 en 38, ofwel 36,50 per vierkante meter.

De waarde van de percelen komt dan, naar beneden afgerond, uit op 5.398.000 (36,50 x 147.910 vierkante meter) in plaats van 5.916.000 (40 x 147.910 vierkante meter). Het verschil tussen beide bedragen bedraagt afgerond 518.000. De WOZ-waarde zal met dit bedrag moeten worden verminderd en moeten worden vastgesteld op 8.728.000 (9.246.000 - 518.000).

Slotsom

5.10. De slotsom luidt dat het beroep gegrond is. Het Hof zal de uitspraak van de heffingsambtenaar vernietigen en de waarde van de onroerende zaak verminderen tot 8.728.000.

6 Proceskosten

6.1. Het Hof acht termen aanwezig voor een kostenveroordeling op de voet van artikel 8:75 van de Algemene wet bestuursrecht. Ingevolge het Besluit proceskosten bestuursrecht stelt het Hof het bedrag van deze kosten vast als volgt:

- a: voor rechtsbijstand:

2,5 (beroepschrift, repliek en zitting rechtbank) + 2 (hogerberoepschrift en zitting Hof) x 472 (bedrag per punt) x 1 (wegingsfactor) = 2.124.

- b: voor het verslag van een deskundige in de beroepsfase:

Belanghebbende heeft een hem toegestuurde nota ingebracht ten bedrag van 350 (exclusief omzetbelasting) voor het verslag van [B] als opgenomen in de brief van 11 juni 2011 en hij heeft ter zitting bij de rechtbank verklaard dat [B] persoonlijk langs is geweest en ongeveer 5 uur werk heeft gehad. Het Hof ziet geen reden deze verklaring onjuist te achten en is van oordeel dat het bedrag voor vergoeding in aanmerking komt nu het beroep uiteindelijk gegrond wordt verklaard.

6.2. Ook het in beroep en hoger beroep betaalde griffierecht ten bedrage van respectievelijk 302 en 454, ofwel 756 in totaal, dient aan belanghebbende te worden vergoed.

7 Beslissing

Het Hof

- vernietigt de uitspraak van de rechtbank;
- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt de uitspraak op bezwaar;
- vermindert de bij beschikking vastgestelde waarde tot 8.728.000;
- veroordeelt de heffingsambtenaar in de kosten van belanghebbende tot een bedrag van 2.474 en
- gelast de heffingsambtenaar aan belanghebbende het betaalde griffierecht ten bedrage van 756, te vergoeden.

De uitspraak is gedaan door mrs. J.P.A. Boersma, voorzitter, O.B. Onnes en D.J. de Korte, leden van de belastingkamer, in tegenwoordigheid van mr. J. Couperus als griffier. De beslissing is op 18 juli 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:
 - 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.