

ECLI:NL:GHARL:2014:10023

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	23-12-2014
Datum publicatie	16-01-2015
Zaaknummer	14/00321
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Wet Woz. Waardevaststelling kantoorpand. Hof bepaalt woz-waarde in goede justitie.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl V-N Vandaag 2015/100 V-N 2015/15.16.11

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM - LEEUWARDEN

Afdeling belastingrecht

Locatie Arnhem

nummer 14/00321

uitspraakdatum: **23 december 2014**

Uitspraak van de derde meervoudige belastingkamer

op het hoger beroep van

[X] , wonende te **[Z]** (hierna: belanghebbende),

tegen de uitspraak van de rechtbank Overijssel van 21 februari 2014, nummer Awb 13/2251 in het geding tussen belanghebbende en

de heffingsambtenaar van de gemeente Zwolle (hierna: de heffingsambtenaar),

1 Ontstaan en loop van het geding

1.1. De heffingsambtenaar heeft bij beschikking op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaak [a-straat] 11 te [L] voor het kalenderjaar 2013 naar de

waardepeildatum 1 januari 2012 vastgesteld op 1.326.000. Ook is daarbij een aanslag onroerende-zaakbelastingen (OZB) opgelegd.

1.2. De heffingsambtenaar heeft bij in één geschrift vervatte uitspraken op bezwaar de waarde van de onroerende zaak en de aanslag OZB gehandhaafd.

1.3. Belanghebbende is tegen die uitspraken van de heffingsambtenaar in beroep gekomen.

Rechtbank Overijssel (hierna: de Rechtbank) heeft bij uitspraak van 21 februari 2014 het beroep gegrond verklaard, de uitspraken op bezwaar vernietigd en de waarde van de onroerende zaak naar 1.075.000 verminderd. De aanslag OZB is daarbij dienovereenkomstig verminderd.

1.4. Belanghebbende heeft bij brief van 2 april 2014, ingekomen bij het Hof op 4 april 2014, tegen de uitspraak van de Rechtbank hoger beroep ingesteld.

1.5. De heffingsambtenaar heeft een verweerschrift ingediend.

1.6. Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 1 oktober 2014 te Arnhem. Belanghebbende is daar verschenen. Namens de heffingsambtenaar zijn verschenen mr. [A], bijgestaan door [B] (taxateur).

1.7. Van de zitting is een proces-verbaal opgemaakt dat aan deze uitspraak is gehecht.

2 Feiten

2.1. Belanghebbende is (mede-)eigenaar van de onroerende zaak. Het betreft een rijksmonument uit circa 1900 dat als kantoorpand is ingericht. Het pand heeft vier verdiepingen en een kelder. De totale vloeroppervlakte bedraagt 1.539 m².

2.2. Ter onderbouwing van zijn standpunt omtrent de waarde heeft de heffingsambtenaar in de procedure bij de Rechtbank door [B] (WOZ-taxateur) een taxatierapport laten opstellen. In dit taxatierapport is een taxatieopbouw van de onroerende zaak en van vergelijkingspanden, alle gelegen in [L], opgenomen. De taxateur concludeert tot een waarde in het economische verkeer van 1.075.000 per waardepeildatum 1 januari 2012. Voor zover van belang heeft de taxateur in haar taxatierapport de volgende gegevens opgenomen:

Adres	Verkocht op	Verkoop prijs in	Vloer Oppervlakte in m ²	Huurwaarde per jaar in	Kapitalisatie factor	Waarde in
[a-straat] 11 (kantoorpand)	09-05-2014	700.000	1.539	99.550	10,8	1.075.140
[b-straat] 4 (kantoorpand)	05-11-2011	765.000	345	62.450	13	763.050
[c-straat] 18 (kantoorpand)	05-02-2009	1.125.000	642	76.195	11,3	861.003
[d-straat] 22 (kantoorpand)	01-12-2010	1.350.000	580	93.860	13,5	1.267.109
[d-straat] 7 (woonhuis)	02-05-2012	1.330.000	1.052			1.372.049
[a-straat] 33 (kantoorpand)	26-08-2011	430.000	267	37.235	10,8	435.000

2.3 De onroerende zaak is op 9 mei 2014 verkocht voor 700.000.

3 Geschil

- 3.1. In geschil is de waarde van de onroerende zaak op de waardepeildatum 1 januari 2012.
- 3.2. Belanghebbende stelt dat de waarde van de onroerende zaak te hoog is vastgesteld en verwijst daarbij naar de gerealiseerde verkoopprijs in 2014.
- 3.3. De heffingsambtenaar verdedigt de door de Rechtbank, naar aanleiding van het in 2.2 vermelde taxatierapport, vastgestelde waarde van 1.075.000. Ter zitting van het Hof heeft de taxateur verklaard dat ze de in 2.2 vermelde gegevens van de [d-straat] 7 en de [a-straat] 33 niet meer ter onderbouwing van de door haar verdedigde waarde wil aanvoeren.
- 3.4. Belanghebbende concludeert tot vernietiging van de uitspraak van de Rechtbank en die van de heffingsambtenaar en tot vermindering van de vastgestelde waarde tot 700.000.
- 3.5 De heffingsambtenaar concludeert tot bevestiging van de uitspraak van de Rechtbank.

4 Beoordeling van het geschil

- 4.1 Op grond van artikel 17 van de Wet WOZ wordt de waarde bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen (overdrachtsfictie) en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen (verkrijgingsfictie). Daarbij heeft als waarde te gelden de waarde in het economische verkeer, ofwel de prijs, die bij aanbidding ten verkoop op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde voor de onroerende zaak zou zijn betaald.
- 4.2 Tussen partijen is niet in geschil dat de waarde, bedoeld in de hiervóór in overweging 4.1 genoemde wetsbepaling, wordt bepaald door middel van de zogenoemde huurwaardekapitalisatiemethode. Op zichzelf is dit een bruikbare methode voor bepaling van de gezochte waarde.
- 4.3 Belanghebbende bepleit gemotiveerd een lagere waarde dan de door de heffingsambtenaar vastgestelde waarde. In dat geval rust op de heffingsambtenaar de last om feiten aannemelijk te maken die meebrengen dat de door hem verdedigde waarde niet te hoog is.
- 4.4 De heffingsambtenaar heeft in dat verband verwezen naar het in 2.2 vermelde taxatierapport. De ter onderbouwing van de door hem verdedigde waarde gebruikte panden aan de [b-straat] 4 en de [d-straat] 22 hebben in vergelijking met de onroerende zaak een fors kleinere vloeroppervlakte, en een betere uitstraling en ligging dan de onroerende zaak. De heffingsambtenaar heeft gesteld dat met het verschil in ligging rekening is gehouden door voor de onroerende zaak een lagere kapitalisatiefactor te hanteren. Afgezien daarvan heeft de heffingsambtenaar ter onderbouwing van die kapitalisatiefactor slechts verwezen naar niet overgelegde marktgegevens. Nu belanghebbende de hoogte van de gehanteerde kapitalisatiefactor bestrijdt, is deze verwijzing van de heffingsambtenaar onvoldoende. Deze panden kunnen derhalve niet ter onderbouwing van de gezochte waarde dienen. Dit zelfde heeft te gelden voor het derde en laatste referentiepand aan de [c-straat] 18, reeds omdat dit pand ver bijna drie jaren voor de waardepeildatum is verkocht. Het Hof is derhalve van oordeel dat de

heffingsambtenaar de door hem berekende waarde niet aannemelijk heeft gemaakt.

4.5 De omstandigheid dat een heffingsambtenaar niet erin is geslaagd de door hem vastgestelde waarde aannemelijk te maken, brengt niet mee dat dan zonder meer de door een belanghebbende bepleite waarde in aanmerking wordt genomen. Op belanghebbende rust alsdan evenzeer de last de door hem verdedigde waarde aannemelijk te maken.

4.6 Ook hij is hierin niet geslaagd. In een geval waarin een belanghebbende een onroerende zaak kort na de waardepeildatum heeft gekocht, moet in de regel ervan worden uitgegaan dat de waarde overeenkomt met de door hem betaalde prijs (vgl. HR 29 november 2000, nr. 35 797, ECLI:NL:HR:2000:AA8610, BNB 2001/52). Nu de onroerende zaak in 2014, ruim twee jaar na de waardepeildatum, voor 700.000 is verkocht kan reeds hierom niet gezegd worden dat de betaalde prijs de gezochte waarde vertegenwoordigt. Overigens is komen vast te staan dat de onroerende zaak, toen in januari 2014 bleek dat de bank geen overbruggingskrediet voor bouwactiviteiten wilde financieren en ook geen enkele bank een planontwikkeling wilde financieren, onder druk hiervan is verkocht. Zoals belanghebbende ook ter zitting bij de Rechtbank op 6 februari 2014 heeft verklaard zou hij voor de onroerende zaak 700.000 kunnen ontvangen indien hij met het mes op de keel zou moeten verkopen. De prijs is derhalve niet op de meest geschikte wijze tot stand gekomen zodat ook hierom de prijs niet overeenstemt met de gezochte waarde.

4.7 Nu de heffingsambtenaar noch belanghebbende erin is geslaagd de door hem verdedigde waarde van de onroerende zaak aannemelijk te maken, zal het Hof zelf de gezochte waarde in goede justitie vaststellen. Gelet op de stukken van het geding en gelet op hetgeen partijen over en weer hebben aangevoerd, stelt het Hof de waarde van de onroerende zaak per waardepeildatum 1 januari 2012 in goede justitie vast op 925.000.

Slotsom

Gelet op het vorenstaande dient het hoger beroep van belanghebbende gegrond te worden verklaard.

5 Kosten

Het Hof ziet geen aanleiding voor een kostenveroordeling als bedoeld in artikel 8:75 van de Algemene wet bestuursrecht nu daarom niet is verzocht.

6 Beslissing

Het Hof:

- vernietigt de uitspraak van de Rechtbank,
- verklaart het tegen de uitspraken van de heffingsambtenaar ingestelde beroep gegrond,
- vernietigt de uitspraken van de heffingsambtenaar,
- vermindert de vastgestelde waarde van de onroerende zaak per waardepeildatum 1 januari 2012 tot 925.000,
- vermindert de aanslag OZB dienovereenkomstig, en

- gelast dat de heffingsambtenaar aan belanghebbenden het betaalde griffierecht vergoedt, te weten 44 in verband met het beroep bij de Rechtbank en 122 in verband met het hoger beroep bij het Hof.

Deze uitspraak is gedaan te Arnhem door mr. A.J. Kromhout, voorzitter, mr. A.J.H. van Suilen en mr. J.B.H. Röben, in tegenwoordigheid van mr. N.G.U. Bezemer als griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op **23 december 2014**.

De griffier, De voorzitter,

(N.G.U. Bezemer) (A.J. Kromhout)

Afschriften zijn aangetekend per post verzonden op: 23 december 2014

Tegen deze uitspraak kunnen beide partijen binnen zes weken na de verzenddatum beroep in cassatie instellen 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. de 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.