

# ECLI:NL:GHARL:2014:1607

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	04-03-2014
Datum publicatie	07-03-2014
Zaaknummer	13/00830
Formele relaties	Cassatie: ECLI:NL:HR:2015:23
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	In geschil is de vraag of de waarde van de onroerende zaak per waardepeildatum 1 januari 2010 op een te hoog bedrag is vastgesteld.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl V-N Vandaag 2014/498

## Uitspraak

### GERECHTSHOF ARNHEM - LEEUWARDEN

Afdeling belastingrecht

Locatie Leeuwarden

Nummer 13/00830

uitspraakdatum: **4 maart 2014**

### Uitspraak van de zesde enkelvoudige belastingkamer

op het hoger beroep van

[X] te [Z] (hierna: belanghebbende)

tegen de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 13 juni 2013, nummer AWB 11/2222, in het geding tussen belanghebbende en

de **heffingsambtenaar** van de **gemeente Borger-Odoorn** (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 (hierna: de Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaak [a-straat] 8 nummer 246 te [L] (hierna: de onroerende zaak), per waardepeildatum 1 januari 2010, voor het jaar 2011 vastgesteld op 209.000.

- 1.2 Op het bezwaarschrift van belanghebbende heeft de heffingsambtenaar bij uitspraak op bezwaar de waardebeschikking gehandhaafd.
- 1.3 Belanghebbende is tegen die uitspraak in beroep gekomen bij de rechtbank Noord-Nederland (hierna: de Rechtbank). De Rechtbank heeft het beroep bij uitspraak van 13 juni 2013 ongegrond verklaard.
- 1.4 Belanghebbende heeft tegen de uitspraak van de Rechtbank hoger beroep ingesteld. De heffingsambtenaar heeft een verweerschrift ingediend.
- 1.5 Tot de stukken van het geding behoort, naast de hiervoor vermelde stukken, het van de Rechtbank ontvangen dossier dat op deze zaak betrekking heeft alsmede alle stukken die nadien, al dan niet met bijlagen, door partijen in hoger beroep zijn overgelegd.
- 1.6 Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 4 februari 2014 te Leeuwarden. Daarbij zijn verschenen en gehoord belanghebbende, alsmede namens de heffingsambtenaar [A] en [B], taxateur.
- 1.7 Belanghebbende heeft ter zitting een pleitnota overgelegd.
- 1.8 Van het verhandelde ter zitting is een proces-verbaal opgemaakt, dat aan deze uitspraak is gehecht.

## **2 De vaststaande feiten**

2. Belanghebbende is eigenaar van de onroerende zaak. De onroerende zaak betreft een recreatiewoning, van het type 8 EL, die is gelegen op het recreatiepark "[C]" (hierna: het park). De inhoud van de onroerende zaak is circa 365 m<sup>3</sup> en de oppervlakte van het perceel is circa 545 m<sup>2</sup>.

## **3 Het geschil, de standpunten en conclusies van partijen**

- 3.1 In geschil is de vraag of de waarde van de onroerende zaak per waardepeildatum 1 januari 2010 op een te hoog bedrag is vastgesteld.
- 3.2 Belanghebbende beantwoordt voormelde vraag bevestigend. Belanghebbende stelt hiertoe onder meer dat de referentieobjecten niet goed vergelijkbaar zijn en dat met de verschillen tussen de onroerende zaak en de referentieobjecten geen rekening is gehouden. Belanghebbende concludeert tot een waarde van 175.000.
- 3.3 De heffingsambtenaar beantwoordt voormelde vraag ontkennend en concludeert tot bevestiging van de uitspraak van de Rechtbank.
- 3.4 Partijen hebben voorts aangevoerd wat is vermeld in de van hen afkomstige stukken en door hen is verklaard ter zitting.

## **4 Beoordeling van het geschil**

- 4.1 Zoals volgt uit het bepaalde in artikel 17, eerste en tweede lid, en artikel 18, eerste en tweede lid, van de Wet WOZ wordt de waarde bepaald op de waarde die per waardepeildatum 1 januari 2010 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 (hierna: de waarde in het economische verkeer). De met inachtneming van dit waarderingsvoorschrift bepaalde waarde leidt tot het bedrag dat gelijk is aan

de prijs welke door de meestbiedende koper besteed zou worden bij aanbidding ten verkoop op de voor de zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding.

- 4.2 De heffingsambtenaar heeft de waarde van de onroerende zaak bepaald door middel van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn.
- 4.3 Bij betwisting van de vastgestelde waarde door belanghebbende rust op de heffingsambtenaar de last aannemelijk te maken dat de waarde naar de waardepeildatum niet hoger is vastgesteld dan de waarde in het economische verkeer per die datum.
- 4.4 De heffingsambtenaar heeft ter onderbouwing van de waarde als bijlage bij het verweerschrift in eerste aanleg een door [B], gecertificeerd WOZ-taxateur, voornoemd, en ing. [D], gecertificeerd WOZ-taxateur, opgemaakt taxatierapport d.d. 9 november 2011, overgelegd waarin de onroerende zaak is getaxeerd op 213.000. In het taxatierapport zijn drie referentieverkopen vermeld die eveneens op het park zijn gelegen.
- [a-straat] 8 nummer 251, type 10FL, met een inhoud van 400 m<sup>3</sup> en een oppervlakte van 670 m<sup>2</sup>, verkocht op 16 juni 2010 voor 252.500;
  - [a-straat] 8 nummer 329, type 4 BL, met een inhoud van 360 m<sup>3</sup> en een oppervlakte van 760 m<sup>2</sup>, verkocht op 12 februari 2010 voor 253.700, v.o.n.;
  - [a-straat] 8 nummer 418, type 5 C2, met een inhoud van 210 m<sup>3</sup> en een oppervlakte van 704 m<sup>2</sup>, verkocht op 31 december 2009 voor 160.000.
- 4.5 Bij voornoemde taxatie is een "Specificatie taxatie en vergelijking" gevoegd, met daarin, onder meer, de gehanteerde waarden voor de inhoud en de oppervlakte:
- Voor de onroerende zaak; 505 per m<sup>3</sup> en 53 per m<sup>2</sup>;
  - Voor het object 8-251; 560,63 per m<sup>3</sup> en 47 per m<sup>2</sup>;
  - Voor het object 8-329; 538,47 per m<sup>3</sup> en 44 per m<sup>2</sup>;
  - en voor het object 8-418; 609,14 per m<sup>3</sup> en 46 per m<sup>2</sup>.
- 4.6 Ter toelichting van de waardematrix heeft de taxateur ter zitting- onder meer het volgende opgemerkt. Ten aanzien van de aan de grond toegekende waarde is rekening gehouden met zgn. primaire grond en overige grond. Onder primaire grond verstaat de taxateur de ondergrond van de woning, de oprit en het grasveld. De taxateur heeft onbestreden gesteld dat de afgrenzingen van de percelen niet erg duidelijk zijn en de percelen door middel van beplanting en bebossing van elkaar zijn gescheiden. De waarde van de grond is door de taxateur bepaald aan de hand van gestaffelde prijzen die door hem zijn verkregen uit recent uitgevoerde marktanalyses. De inhoud van de objecten is berekend aan de hand van bouwtekeningen, opnames ter plaatse en luchtfotos.
- 4.7 Naar het oordeel van het Hof is de heffingsambtenaar, gelet op de door hem overgelegde taxatie en specificatie en hetgeen overigens is aangevoerd, in het leveren van het van hem verlangde bewijs geslaagd. De in het taxatierapport genoemde referentieobjecten zijn vergelijkbaar met de onroerende zaak. Met de verschillen tussen de referentieobjecten en de onroerende zaak is wat betreft inhoud en kaveloppervlakte in voldoende mate rekening gehouden.
- 4.8 Aan het onder 4.7 gegeven oordeel doet niet af hetgeen belanghebbende heeft aangevoerd. Hierbij neemt het Hof het volgende in aanmerking.
- 4.9 In de voor de referentieobjecten gerealiseerde verkoopcijfers is de waardeontwikkeling op de woningmarkt verdisconteerd. Dit geldt niet in gelijke mate voor het door belanghebbende overgelegde taxatierapport waarbij de onroerende zaak is getaxeerd per waardepeildatum 1 januari 2009.
- 4.10 De door belanghebbende genoemde verkoop van de onroerende zaken [a-straat] 8, nummers 245 en 286, betreft weliswaar objecten van hetzelfde type als de onroerende zaak, maar beide zijn gelijktijdig

verworven in het kader van een faillissementsverkoop. Van deze transactie kan niet worden gesteld dat deze kan gelden als een verkoop als bedoeld in rechtsoverweging 4.1. Het Hof oordeelt in zoverre in gelijke zin als in zijn uitspraak van 22 oktober 2012, nr. 11/00282, betreffende het vorige WOZ-tijdvak. Dit oordeel geldt ook voor de in de aanvulling op het taxatierapport van belanghebbende door de makelaar genoemde verkopen in de brief van 7 februari 2013.

- 4.11 Belanghebbendes stelling dat voor een goede vergelijking acht moet worden geslagen op de interne uitvoering en de ligging van de referentieobjecten, overweegt het Hof dat de hiermee door belanghebbende gestelde meerwaarde bij verkoop voldoende door de heffingsambtenaar is weerlegd. Het Hof betreft bij dit oordeel onder meer het ter zitting door de taxateur overgelegde schema en de daarbij behorende toelichting. Op grond hiervan acht het Hof aannemelijk dat de door belanghebbende gestelde waarde verhogende elementen niet zonder meer in de verkoopprijzen tot uitdrukking worden gebracht.
- 4.12 Anders dan belanghebbende stelt, dient voor de vergelijkbaarheid van de waarde van een referentieverkoop niet gekeken te worden naar het moment waarop een object te koop wordt aangeboden, maar naar dat van de verkooptransactie.
- 4.13 Voor zover belanghebbende zich beroept op de in 2007 geldende prijzen voor de recreatiewoningen in het park en de daaraan ten grondslag gelegen waarden voor de kavels en de opstallen en de verhouding tussen beide, overweegt het Hof dat hieraan voor de waarde per de onderhavige peildatum geen waarde kan worden gehecht. Het Hof voegt hieraan toe dat anders dan belanghebbende meent de oorspronkelijke stichtingskosten en prijzen -uit 2003- van de recreatiewoningen op het park niet maatgevend zijn voor de waardering voor de WOZ.
- 4.14 Belanghebbende stelt dat de inhoud van het referentieobject met het nummer 329 te klein is becijferd onder verwijzing naar de bij de verkoop gepresenteerde gegevens. Het Hof gaat echter, gelet op de door de heffingsambtenaar ter zake gegeven toelichting, uit van de juistheid van de voor dit referentieobject gehanteerde gegevens.
- 4.15 Nu ter zitting is komen vast te staan dat de door de taxateur gedane opname ter plaatse heeft plaatsgevonden in het kader van de vorige WOZ-waarde, in welke procedure deze opname onderwerp van geschil is geweest, gaat het Hof thans aan de hiertegen gerichte grief voorbij.
- 4.16 Voor zover belanghebbende een beroep op het gelijkheidsbeginsel, en meer in het bijzonder een beroep op het bestaan van begunstigend beleid heeft gedaan onder verwijzing naar mogelijk door de belastingdienst gehanteerde waarden voor de hiervoor genoemde recreatiewoningen met de nummers 245 en 286, overweegt het Hof dat niet is gesteld of aannemelijk is geworden dat de heffingsambtenaar een belastingplichtige heeft bevoordeeld of in een meerderheid van de gevallen een juiste wetstoepassing achterwege heeft gelaten. Het beroep op het gelijkheidsbeginsel faalt derhalve.
- 4.17 Hetgeen belanghebbende heeft aangevoerd over het inwinnen van informatie bij de Belastingdienst door de heffingsambtenaar kan niet leiden tot het oordeel dat de waarde van de onroerende zaak te hoog is vastgesteld.
- 4.18 Nu belanghebbende ook overigens niets heeft aangevoerd op grond waarvan geoordeeld dient te worden dat de waarde van de onroerende zaak te hoog is vastgesteld treffen de grieven van belanghebbende geen doel.

*Slotsom*

Op grond van het vorenstaande is het hoger beroep ongegrond.

## **5 Proceskosten**

Het Hof ziet geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling als bedoeld in artikel 8:75 van de Algemene wet bestuursrecht.

## 6 Beslissing

Het Hof bevestigt de uitspraak van de Rechtbank.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.W. baron van Knobelsdorff, in tegenwoordigheid van mr. H. de Jong als griffier.

De beslissing is op **4 maart 2014** in het openbaar uitgesproken.

De griffier, De voorzitter,

(H. de Jong)	(J.W. van Knobelsdorff)
--------------	-------------------------

Afschriften zijn aangetekend per post verzonden op 5 maart 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.

