

ECLI:NL:GHARL:2015:1568

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	04-03-2015
Datum publicatie	09-03-2015
Zaaknummer	13/00837
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	In geschil is of de waarde van de onroerende zaak, na verlaging in bezwaar, per waardepeildatum 1 januari 2011 op een te hoog bedrag is vastgesteld.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl V-N Vandaag 2015/508 Belastingblad 2015/192 V-N 2015/25.19.33

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM - LEEUWARDEN

Afdeling belastingrecht

Locatie Leeuwarden

Nummer 13/00837

uitspraakdatum: **4 maart 2015**

Uitspraak van de eerste meervoudige belastingkamer

op het hoger beroep van

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

tegen de uitspraak in de zaak met het nummer AWB LEE 12/3130 van de rechtbank Noord-Nederland van 27 juni 2013, in het geding tussen belanghebbende en

de **heffingsambtenaar** van de **gemeente Súdwest-Fryslân** (hierna: de heffingsambtenaar)

1 Ontstaan en loop van het geding

- 1.1 De heffingsambtenaar heeft bij beschikking van 29 februari 2012 op grond van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaak [a-straat] 25 te [L] (hierna: de onroerende zaak), per waardepeildatum 1 januari 2011, voor het jaar 2012 vastgesteld op 1.163.000.
- 1.2 Op het bezwaarschrift van belanghebbende heeft de heffingsambtenaar bij uitspraak op bezwaar de waarde verlaagd tot 785.000.
- 1.3 Belanghebbende is tegen die uitspraak in beroep gekomen bij de Rechtbank Leeuwarden (thans rechtbank Noord-Nederland, hierna: de Rechtbank). De Rechtbank heeft het beroep bij uitspraak van 27 juni 2013 ongegrond verklaard en de heffingsambtenaar gelast aan belanghebbende het griffierecht te vergoeden.
- 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 behoren, 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 10 februari 2015 te Leeuwarden. Daarbij zijn verschenen en gehoord belanghebbende bijgestaan door [A] en namens de heffingsambtenaar [B] en [C], taxateur. De zaak is gezamenlijk behandeld met het hoger beroep in de zaak met het nummer 13/00836.
- 1.7 Na het sluiten van de zitting is ter griffie van het Hof op 20 februari 2015 van de zijde van belanghebbende een brief van 17 februari 2015 van [D] bedrijfsmakelaardij binnengekomen. Deze brief geeft het Hof geen aanleiding voor het heropenen van het vooronderzoek. Het Hof voegt deze brief in het dossier en een afschrift van deze brief wordt aan deze uitspraak gehecht.
- 1.8 Van het verhandelde ter zitting is een proces-verbaal opgemaakt dat aan deze uitspraak is gehecht.

2 De vaststaande feiten

- 2.1 Belanghebbende is eigenaar van de onroerende zaak, een ruim 100 jaar oud winkelpand op een A1-locatie in het centrum van [L].
- 2.2 De onroerende zaak wordt door belanghebbende verhuurd. Omstreeks 1981 is voor rekening van de huurder een aanbouw gerealiseerd. Belanghebbende ontvangt voor het aangebouwde gedeelte geen huurvergoeding.
- 2.3 Belanghebbende heeft in de bezwaarfase een taxatierapport overgelegd van 28 februari 2012. In het rapport wordt de onroerende zaak exclusief het aangebouwde gedeelte getaxeerd voor een markthuurwaarde van 36.000 per jaar. Inclusief het aangebouwde gedeelte is de getaxeerde huurwaarde 65.000 per jaar. De onderhandse verkoopwaarde voor het gehele object wordt getaxeerd op 790.000.

3 Het geschil, de standpunten en conclusies van partijen

- 3.1 In geschil is of de waarde van de onroerende zaak, na verlaging in bezwaar, per waardepeildatum 1 januari 2011 op een te hoog bedrag is vastgesteld.
- 3.2 Belanghebbende beantwoordt voormelde vraag bevestigend. Belanghebbende stelt dat de heffingsambtenaar de waarde van de onroerende zaak niet aannemelijk heeft gemaakt. Belanghebbende voert hiertoe aan dat de waarde niet hoger is dan de gekapitaliseerde waarde van de

door hem ontvangen huur. Belanghebbende bepleit een waarde van 432.000.

3.3 De heffingsambtenaar beantwoordt voormelde vraag ontkennend. Hij stelt dat de waarde, na verlaging in bezwaar, juist is vastgesteld.

3.4 Partijen hebben voorts aangevoerd wat is vermeld in de van hen afkomstige stukken.

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 2011 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 in artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ bedoelde waarde kan voor niet-woningen worden bepaald door middel van de huurwaardekapitalisatiemethode. Deze methode heeft als variabelen de economische huurwaarde en de kapitalisatiefactor.

4.3 Bij betwisting van de vastgestelde waarde door belanghebbende rust op de heffingsambtenaar de last aannemelijk te maken dat de waarde op de waardepeildatum niet hoger is vastgesteld dan de waarde in het economische verkeer per die datum.

4.4 De heffingsambtenaar heeft ter zitting gesteld dat de aanvankelijk beschikte waarde te hoog was vastgesteld als gevolg van onjuist verwerkte objectkenmerken in het systeem van de gemeente. De heffingsambtenaar heeft daarom de waarde in de bezwaarfase verlaagd. De heffingsambtenaar heeft van de in bezwaar vastgestelde waarde geen taxatierapport of gegevens van gelijke waarde in het geding gebracht. Ter zitting is door de heffingsambtenaar nadrukkelijk aangevoerd dat de vastgestelde waarde niet is gebaseerd op het door belanghebbende in de bezwaarfase overgelegde taxatierapport van 28 februari 2012. De heffingsambtenaar heeft uitsluitend verwezen naar in de uitspraak op bezwaar genoemde marktgegevens.

4.5 De bedoelde marktgegevens betreffen drie objecten. Van twee van deze eveneens aan de [a-straat] te [L] gelegen objecten worden niet de huisnummers vermeld. Van deze twee objecten is evenmin een koopsom bekend. Van het andere object, waarvan wel het volledige adres wordt genoemd, is wel een verkoopsom bekend, maar niet een huurcijfer. De huurkapitalisatiefactor is voor alle drie objecten gesteld op 11,6. Naar het oordeel van het Hof is de heffingsambtenaar door enkel te verwijzen naar voormelde marktgegevens niet geslaagd in het leveren van het van hem verlangde bewijs. 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 de belanghebbende bepleite waarde in aanmerking wordt genomen. Op de belanghebbende rust alsdan evenzeer de last de door hem verdedigde waarde aannemelijk te maken

4.6 Belanghebbende bepleit een waarde 432.000. Belanghebbende gaat daarbij uit van de (netto) gerealiseerde huur voor de onroerende zaak, exclusief de aanbouw, vermenigvuldigd met een huuwaardekapitalisatiefactor van 12. Belanghebbende voert hierbij aan dat het voor hem niet mogelijk is huur te ontvangen voor het gedeelte dat de vorige huurder heeft aangebouwd. In dat verband heeft belanghebbende bepleit dat sprake is van een situatie als in het arrest van de Hoge Raad van 25 november 1998, nr. 33212, BNB 1999/18.

4.7 Het Hof stelt voorop dat belanghebbende door natrekking eigenaar is geworden van de door de huurder omstreeks 1981 aangebouwde uitbreiding van de onroerende zaak, nu vaststaat dat de

bedoelde uitbreiding van de opstallen is opgericht op de bij belanghebbende in eigendom zijnde grond. Noch de inhoud van de in dit geding overgelegde stukken, noch hetgeen belanghebbende hierover ter zitting heeft gesteld leidt tot een andere conclusie. De omstandigheid dat belanghebbende voor deze uitbreiding geen huurvergoeding ontvangt, maakt dit niet anders.

- 4.8 Bij de waardering in het kader van de Wet WOZ moet rekening gehouden worden met waarderingsficties zoals opgenomen in artikel 17 tweede lid. Op grond van de zogenoemde overdrachtsfictie worden alle beperkte rechten en persoonlijke rechten geacht in één hand te zijn en ook in één koop betrokken te zijn, en de waardebepaling niet te beïnvloeden. Dit betekent dat de huurovereenkomst bij het bepalen van de waarde buiten beschouwing gelaten dient te worden. De omstandigheid dat de huurder die de aanbouw heeft gerealiseerd door middel van indeplaatsstelling is opgevolgd door een andere huurder, en dat belanghebbende ook van deze huurder geen huurvergoeding voor de aanbouw ontvangt, maakt dit niet anders. Een situatie als in het door belanghebbende genoemde arrest is daarom niet aan de orde. De door belanghebbende ervaren beperking in zijn recht op huurpenningen vindt immers, zo blijkt uit de stukken van het geding en het verhandelde ter zitting, haar oorzaak in de (aanvankelijke) huurovereenkomst, waarin niet is voorzien in een verhoging van de huur in geval van aanbouw van het gehuurde door en op kosten van de huurder.
- 4.9 De door belanghebbende voorgestane waarde houdt geen rekening met de overdrachtsfictie. Ook belanghebbende heeft derhalve de door hem bepleite waarde niet aannemelijk gemaakt.
- 4.10 Ter zitting heeft belanghebbende, voor het geval uitgegaan moet worden van de onroerende zaak inclusief de uitbreiding, een waarde bepleit van 723.000. Belanghebbende stelt deze waarde te hebben berekend aan de hand van een door de heffingsambtenaar voor de WOZ-procedure voor het jaar 2014 genoemde waarde. Het Hof acht deze waarde evenmin door belanghebbende aannemelijk gemaakt, nu deze waarde niet op een andere wijze is onderbouwd.
- 4.11 Nu geen van beide partijen erin is geslaagd de door hen voorgestane waarde aannemelijk te maken, stelt het Hof, gelet op hetgeen door partijen over en weer is aangevoerd, de waarde in goede justitie vast op 750.000.
- 4.12 Om reden van proceseconomie heeft belanghebbende ter zitting gesteld de door hem in deze zaak en de zaak met het nummer 13/00386 verzochte proceskosten toe te rekenen aan de onderhavige zaak. Het Hof zal daarom hetgeen belanghebbende heeft aangevoerd ter zake van de kosten van het taxatierapport, de verblijfkosten en de reiskosten in deze zaak behandelen.
- 4.13 Ter zake van het door hem ingediende taxatierapport van 25 februari 2012 heeft de heffingsambtenaar in de bezwaarfase een vergoeding toegekend van 250. Belanghebbende verzoekt in deze procedure een hogere vergoeding. Belanghebbende stelt dat het taxatierapport (mede) ten behoeve van de WOZ-procedure is opgemaakt. De heffingsambtenaar bestrijdt dit.
- 4.14 De opdracht voor het taxatierapport is gegeven door een advocaat, die belanghebbende bijstond in het kader van een huurgeschil betreffende de onroerende zaak. Het doel van de taxatie wordt in het rapport als volgt omschreven; "*De taxatie is bedoeld om inzicht te verstrekken in de waarde van het object ten behoeve van: Het vaststellen van een marktconforme huurprijs alsmede de verkoopwaarde in verhuurde staat van het totale object*". De opdrachtdatum is bovendien gelegen voor de bekendmaking van de onderhavige WOZ beschikking en na de bezwaartermijn van de WOZ beschikking voor 2011. In het taxatierapport worden voorts geen transactiegegevens van vergelijkbare objecten gemeld. Gelet op het voorgaande is het Hof van oordeel dat het taxatierapport niet in het kader van de WOZ-procedure is opgemaakt en dat belanghebbende ter zake van dat rapport niet voor een (hogere) vergoeding in aanmerking komt.

Belanghebbende heeft in beroep vergoeding voor de door hem gemaakte overnachtingskosten verzocht voor het bijwonen van de zitting in eerste aanleg. Belanghebbende stelt dat hij de kosten op redelijke gronden heeft gemaakt om goed voorbereid ter zitting te kunnen verschijnen. De heffingsambtenaar heeft de noodzaak van het maken van deze kosten bestreden. De Rechtbank heeft geen vergoeding toegekend, overwegende dat belanghebbende gelet op het geplande tijdstip van de zitting met gebruikmaking van het openbaar vervoer in iets meer dan drie uren vanaf zijn woonplaats de rechtbank in Leeuwarden kon bereiken.

4.16 Uit de overgelegde stukken blijkt dat de behandeling van de zaak bij de Rechtbank was gepland om 11.00 uur. Gelet op dit tijdstip en de, niet bestreden, duur van de reis voor belanghebbende naar de rechtbank in Leeuwarden volgt het Hof het oordeel van de Rechtbank in die zin dat voor belanghebbende geen noodzaak was voor een overnachting en dat hiervoor geen vergoeding wordt toegekend.

4.17 Belanghebbende heeft in hoger beroep reiskosten gevraagd voor zichzelf en voor [A] (woonachtig in [M]) die hem ter zitting heeft bijgestaan. Op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht komen de kosten van de persoon die ter bijstand aanwezig is niet voor vergoeding in aanmerking. Gelet op het feit dat de heffingsambtenaar in eerste aanleg met deze kosten expliciet heeft ingestemd, zal het Hof ook in hoger beroep voor deze reiskosten een vergoeding bepalen.

4.18 In hoger beroep heeft belanghebbende voorts een grief aangevoerd tegen de aan hem in rekening gebrachte griffierechten in zowel de onderhavige zaak, als in de zaak met het nummer 13/00836, betreffende de waardevaststelling in het kader van de WOZ voor het jaar 2011. Nu het hoger beroep gegrond is, en de heffingsambtenaar zal worden veroordeeld in de vergoeding van het griffierecht, behoeft deze grief geen behandeling meer. Het Hof heeft in de zaak met nr. 13/00836 de heffingsambtenaar veroordeeld in de vergoeding van het in die zaak geheven griffierecht.

Slotsom

Op grond van het vorenstaande is het hoger beroep gegrond.

5 Proceskosten

Het Hof ziet aanleiding voor een proceskostenveroordeling als bedoeld in artikel 8:75 van de Algemene wet bestuursrecht. Het Hof stelt deze kosten overeenkomstig het Besluit proceskosten bestuursrecht, en hetgeen hiervoor over de reiskosten is overwogen, voor het beroep op 86,80 en voor het hoger beroep op 96 (retour [Z]/ [M] Leeuwarden per openbaar vervoer).

6 Beslissing

Het Hof:

- vernietigt de uitspraak van de Rechtbank;
- vernietigt de uitspraak op bezwaar;
- wijzigt de beschikking aldus dat de waarde van de onroerende zaak voor het kalenderjaar 2012 wordt vastgesteld op 750.000;
-

veroordeelt de heffingsambtenaar in de proceskosten van belanghebbende tot een bedrag van 182,60 en - gelast dat de heffingsambtenaar aan belanghebbende het betaalde griffierecht vergoedt te weten 42 in verband met het beroep en 118 in verband met het hoger beroep.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.W. baron van Knobelsdorff, voorzitter, mr. A.J. Kromhout en mr. P. van der Wal, in tegenwoordigheid van mr. H. de Jong als griffier.

De beslissing is op **4 maart 2015** in het openbaar uitgesproken.

De griffier, De voorzitter,

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

Afschriften zijn aangetekend per post verzonden op 5 maart 2015

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.