

ECLI:NL:GHARL:2015:8468

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	10-11-2015
Datum publicatie	13-11-2015
Zaaknummer	14/00457
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	In geschil is de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak op de waardepeildatum.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl V-N Vandaag 2015/2446 Belastingblad 2015/511 V-N 2016/9.19.16

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM - LEEUWARDEN

Afdeling belastingrecht

Locatie Leeuwarden

nummer 14/00457

uitspraakdatum: 10 november 2015

Uitspraak van de eerste meervoudige belastingkamer

op het hoger beroep van

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

tegen de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 3 april 2014, nummer LEE 13/637, 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 op grond van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaak, plaatselijk bekend als [a-straat] 28 te [Z] (hierna: de onroerende zaak), per waardepeildatum 1 januari 2011 en naar de toestand op die datum, voor het kalenderjaar 2012 vastgesteld op 399.000.

- 1.2 Op het bezwaarschrift van belanghebbende heeft de heffingsambtenaar bij uitspraak op bezwaar de bestreden beschikking 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 3 april 2014 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 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 15 september 2015 te Leeuwarden. Daarbij zijn verschenen en gehoord belanghebbende, bijgestaan door [A] , alsmede namens de heffingsambtenaar [B] , bijgestaan door [C] (taxateur).
- 1.7 Van het verhandelde ter zitting is een proces-verbaal opgemaakt, dat aan deze uitspraak is gehecht.

2 De vaststaande feiten

- 2.1 De onroerende zaak is een vrijstaande woning met een inhoud van 652 m³. De onroerende zaak heeft een kaveloppervlakte van 1.237 m². Bij de onroerende zaak behoort een ligplaats voor een boot in een mandelige haven op ongeveer 70 meter van de woning.
- 2.2 De onroerende zaak is gelegen aan [D] ; de tot de onroerende zaak behorende walbeschoeiing bedraagt circa 52 tot 55 strekkende meter.

3 Het geschil, de standpunten en conclusies van partijen

- 3.1 In geschil is de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak op de waardepeildatum.
- 3.2 Belanghebbende bepleit ter zitting in zijn pleitnota een waarde van 370.000 en concludeert tot vernietiging van de uitspraak van de Rechtbank, tot vernietiging van de uitspraak van de heffingsambtenaar en tot vermindering van de beschikte waarde tot op 370.000.
- 3.3 De heffingsambtenaar persisteert in de beschikte waarde ad 399.000 en concludeert tot bevestiging van de uitspraak van de Rechtbank.
- 3.4 Beide partijen hebben voor hun standpunt aangevoerd wat is vermeld in de van hen afkomstige stukken. Daaraan hebben zij ter zitting toegevoegd hetgeen is vermeld in het aan deze uitspraak gehechte proces-verbaal van de zitting.

4 Beoordeling van het geschil

- 4.1 Ingevolge artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ moet de waarde van de onroerende zaak worden bepaald op de waarde die daaraan 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 en na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde voor de onroerende zaak zou zijn betaald.
- 4.2 De heffingsambtenaar dient, bij betwisting door belanghebbende, aannemelijk te maken dat de waarde van de onroerende zaak per de peildatum niet hoger is vastgesteld dan de waarde in het economische verkeer per die datum. Bij de beoordeling van de vraag of de heffingsambtenaar aan deze bewijslast heeft voldaan, moet acht worden geslagen op hetgeen belanghebbende daartegen heeft ingebracht.
- 4.3 Belanghebbende heeft ten aanzien van de door de heffingsambtenaar vastgestelde waarde een drietal grieven ingebracht:
- er wordt geen rekening gehouden met de aan de vernieuwing van de walbeschoeiing verbonden kosten ad 27.500,- ;
 - de prijs per m² voor de grondkavel van belanghebbende dient, in verband met de geluidshinder die belanghebbende ondervindt van [E] en het gezinsvervangend tehuis van de Stichting [F] op 138,00 te worden gesteld, conform de m² -prijs van het door de heffingsambtenaar als vergelijkingsobject aangevoerde pand [a-straat] 13;
 - belanghebbende claimt een liggingscode 4, conform de uitspraak van de Rechtbank in de procedure die de buurman van belanghebbende, [A] voornoemd, heeft gevoerd over de WOZ-waarde voor het kalenderjaar 2013 van zijn pand, [a-straat] 26.
- 4.4 De heffingsambtenaar heeft de waarde van de onroerende zaak bepaald door middel van systematische vergelijking van woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn. De heffingsambtenaar heeft verwezen naar een door hem overgelegd taxatieverslag van taxateur [C] .
- 4.5 Met betrekking tot belanghebbendes grief dat er door de heffingsambtenaar geen of onvoldoende rekening is gehouden met de kosten van het vernieuwen van de walbeschoeiing is het Hof van oordeel dat, ervan uitgaande dat deze kosten inderdaad volledig voor rekening van belanghebbende komen, er in casu sprake is van onderhoudskosten. Belanghebbende heeft ter zitting verklaard dat dit onderhoud in de komende 5 jaren nog niet nodig is; dit betekent dat op de waardepeildatum 1 januari 2011 van noodzakelijk onderhoud in ieder geval nog negen jaar geen sprake was. Gelet hierop is het Hof van oordeel dat de heffingsambtenaar bij zijn taxatie voldoende rekening heeft gehouden met de onderhoudstoestand van de onroerende zaak, inclusief de toestand van de walbeschoeiing. Van achterstallig onderhoud op de toestandsdatum is het Hof niet gebleken.
- 4.6 Met betrekking tot belanghebbendes grief dat de prijs per m² voor zijn kavel dient te worden gesteld op dezelfde m²-prijs als is gehanteerd voor het pand [a-straat] 13 is het Hof van oordeel dat de heffingsambtenaar met hetgeen hij heeft aangevoerd de door hem gehanteerde m²-prijs voldoende heeft onderbouwd en dat daarbij op een juiste wijze rekening is gehouden met de verschillen in ligging en eventuele geluidshinder.
- 4.7 Het Hof is van oordeel dat, nu de procedure van de buurman van belanghebbende de WOZ-waarde voor het kalenderjaar 2013 betrof, de in die procedure vastgestelde liggingscode 4 niet gehanteerd kan worden voor de WOZ-waarde van de onroerende zaak voor het kalenderjaar 2012; het Hof hecht

hierbij geloof aan de verklaring van de heffingsambtenaar dat ook voor de onroerende zaak de WOZ-waarde voor het kalenderjaar 2013 is vastgesteld met een liggingscode 4 en dat de WOZ-waarde van de woning van de buurman aan de [a-straat] 26 voor het kalenderjaar 2012 is vastgesteld met een liggingscode 5, dezelfde code als die ten aanzien van de onroerende zaak voor het kalenderjaar 2012 is toegepast. Door toepassing van deze liggingscode is voldoende rekening gehouden met de ligging van de onroerende zaak in de nabijheid van [E] en het gezinsvervangend tehuis van Stichting [F] .

- 4.8 Naar het oordeel van het Hof, heeft de heffingsambtenaar met het hiervoor bedoelde taxatieverslag en gelet op wat belanghebbende daartegen heeft ingebracht, voldoende aannemelijk gemaakt dat de waarde van de onroerende zaak niet te hoog is vastgesteld. Gelet op hetgeen hiervoor onder 4.5, 4.6 en 4.7 is overwogen verwerpt het Hof de door belanghebbende daartegen opgeworpen grieven.

Slotsom

Nu ook de overige door belanghebbende aangevoerde grieven het oordeel van het Hof niet anders maken, is op grond van het vorenstaande het hoger beroep ongegrond.

5 Proceskosten

Het Hof acht geen termen aanwezig voor een veroordeling in de proceskosten.

6 Beslissing

Het Hof bevestigt de uitspraak van de Rechtbank.

Deze uitspraak is gedaan door mr. G.J. van Muijen, voorzitter, mr. J.W. baron van Knobelsdorff en mr. P. van der Wal, in tegenwoordigheid van mr. K. de Jong-Braaksma als griffier.

De beslissing is op 10 november 2015 in het openbaar uitgesproken.

De griffier, De voorzitter,

(K.. de Jong-Braaksma)	(G.J. van Muijen)
------------------------	-------------------

Afschriften zijn aangetekend per post verzonden op

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.