ECLI:NL:GHDHA:2013:4741

Instantie	Gerechtshof Den Haag
Datum uitspraak	09-12-2013
Datum publicatie	06-02-2014
Zaaknummer	BK-12/00885
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Wet WOZ. Waarde twee-onder-een-kapwoning niet te hoog vastgesteld.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl V-N Vandaag 2014/237 V-N 2014/13.22.27

Uitspraak

GERECHTSHOF DEN HAAG

Team Belastingrecht

meervoudige kamer

nummer BK-12/00885

Uitspraak d.d. 9 december 2013

in het geding tussen:

[X] te [Z], belanghebbende,

en

de heffingsambtenaar van de gemeente Dordrecht, de Inspecteur,

op het hoger beroep van belanghebbende tegen de uitspraak van de rechtbank Dordrecht van 6 november 2012, nummer AWB 12/355, betreffende de hierna vermelde beschikking en aanslag.

Beschikking, aanslag, bezwaar en geding in eerste aanleg

1.1. Bij beschikking als bedoeld in artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de Wet WOZ) is de waarde van de onroerende zaak, plaatselijk bekend als [a-straat 1] te [Z] (hierna: de woning), vastgesteld op 171.000 per 1 januari 2010 (hierna: de waardepeildatum). Deze beschikking geldt voor het kalenderjaar 2011.

1.2. Aan belanghebbende is voor het jaar 2011, wegens het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van de woning, een aanslag opgelegd in de onroerendezaakbelasting van de gemeente Dordrecht naar een heffingsmaatstaf van 171.000.

1.3. Het aanslagbiljet waaruit van de vorenvermelde beschikking en aanslag blijkt, is gedagtekend 28 februari 2011.

1.4. Belanghebbende heeft tegen de beschikking en de aanslag bezwaar gemaakt. Bij twee in een geschrift, gedagtekend 6 februari 2011 (het Hof begrijpt: 2012), vervatte uitspraken heeft de Inspecteur het bezwaar ongegrond verklaard.

1.5. Belanghebbende heeft tegen de uitspraken van de Inspecteur beroep bij de rechtbank ingesteld. Een griffierecht is geheven van 42. De rechtbank heeft het beroep ongegrond verklaard.

Loop van het geding in hoger beroep

2.1. Belanghebbende is van de uitspraak van de rechtbank in hoger beroep gekomen bij het Hof. Een griffierecht is geheven van 115. De Inspecteur heeft een verweerschrift ingediend. Voorafgaand aan de zitting is een nader stuk ontvangen van belanghebbende. Afschrift hiervan is toegezonden aan de Inspecteur.

2.2. De mondelinge behandeling van de zaak heeft plaatsgehad ter zitting van het Hof van 28 oktober 2013, gehouden te Den Haag. Partijen zijn verschenen. Van het verhandelde ter zitting is een proces-verbaal opgemaakt.

Vaststaande feiten

Op grond van de stukken van het geding en het ter zitting verhandelde is, als tussen partijen niet in geschil, dan wel door een van hen gesteld en door de wederpartij niet of onvoldoende weersproken, in

hoger beroep het volgende komen vast te staan:

3.1. Belanghebbende is genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van de woning. De woning is een twee-onder-een-kap woning. De woning is gebouwd in 1900. De oppervlakte van het perceel is 169 m2. De bruto inhoud van de woning is 262 m3.

3.2. Ter onderbouwing van de waardering van de woning heeft de Inspecteur een taxatierapport in het geding gebracht, opgemaakt op 25 april 2012 door [A], taxateur onroerende zaken en WOZ taxateur. De taxateur heeft in dit rapport de waarde vastgesteld op 171.000. Daarbij heeft zij de volgende vergelijkingsobjecten gehanteerd:

object	inhoud	oppervlakte	transportdatum	verkoopprijs
[a-straat 2]	252 m3	121 m2	31-8-2009	162.500
[a-straat 3]	220 m3	105 m2	10-3-2009	147.000
[b-straat 1]	275 m3	88 m2	15-3-2010	160.000
[c-straat 1]	276 m3	88 m2	26-8-2010	165.000

Omschrijving geschil in hoger beroep en standpunten van partijen

4.1. Partijen houdt de vraag verdeeld of de Inspecteur de waarde van de woning op de waardepeildatum te hoog heeft vastgesteld. Belanghebbende beantwoordt de vraag bevestigend, de Inspecteur ontkennend.

4.2. Voor de standpunten van partijen en de gronden waarop zij die doen steunen, verwijst het Hof naar de gedingstukken.

Conclusies van partijen

5.1. Het hoger beroep van belanghebbenden strekt tot vermindering van de waarde naar een bedrag tussen 133.000 en 158.000 per de waardepeildatum en tot dienovereenkomstige vermindering van de aanslag.

5.2. De Inspecteur concludeert tot bevestiging van de uitspraak van de rechtbank.

Oordeel van de rechtbank

6. De rechtbank heeft, voor zover in hoger beroep van belang, omtrent het geschil het volgende overwogen, waarbij de rechtbank belanghebbende als eiser en de Inspecteur als verweerder heeft aangeduid:

2.4.1. Eiser was op 1 januari 2011 eigenaar van de woning gelegen aan de [a-straat 1] te [Z]. Het betreft een twee-onder-een-kapwoning met een berging en dakkapel.

De woning heeft een inhoud van 262 m³ en een perceeloppervlakte van 169 m².

Het bouwjaar van de woning is circa 1900.

2.4.2. De waarde als bedoeld in artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ is naar de bedoeling van de wetgever de prijs welke door de meestbiedende koper besteed zou worden bij aanbieding ten verkoop op de voor de zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding (Kamerstukken II 1993/1994, 22 885, nr. 36, blz. 44).

De bewijslast met betrekking tot deze waarde rust op verweerder.

2.4.3. Verweerder heeft, gelet op het door hem overgelegde taxatierapport en hetgeen hij overigens in beroep naar voren heeft gebracht, aannemelijk gemaakt dat hij de waarde van de woning correct heeft vastgesteld.

2.4.4. Volgens taxateur [A] zijn de in haar taxatierapport opgenomen vergelijkingsobjecten gelet op onder meer inhoud, oppervlakte, bouwjaar, kwaliteit en ligging, in zodanige mate vergelijkbaar met de woning van eiser dat de verkoopprijzen van de vergelijkingsobjecten als uitgangspunt hebben kunnen dienen bij het bepalen van de waarde van de woning. Rekening houdend met de verschillen tussen de vergelijkingsobjecten en de woning in onder meer inhoud, perceeloppervlakte en type woning komt de taxateur tot een waarde voor de woning in het economische verkeer per waardepeildatum 1 januari 2010 van 171.000,-. De rechtbank ziet geen aanleiding voor twijfel aan de zorgvuldigheid waarmee dit taxatierapport is opgesteld, noch aan de concludentie ervan.

2.4.5. Wat eiser naar voren heeft gebracht, heeft de rechtbank niet van de onjuistheid van de door verweerder vastgestelde waarde kunnen overtuigen. Gelet op de systematiek van de Wet WOZ komt geen betekenis toe aan hetgeen eiser aanvoert ten aanzien van de indexering van de verkoopcijfers van de door eiser en verweerder gehanteerde vergelijkingsobjecten. Uit deze systematiek volgt immers dat de waarde van een object zoals in het onderhavige geval de woning van eiser voor ieder belastingtijdvak wordt bepaald aan de hand van rond de waardepeildatum gerealiseerde verkoopcijfers. Voor de door eiser gemaakt vergelijking in het licht van algemene stijgingspercentages laat de wet geen ruimte. Voorts kan eisers verwijzing naar de referentielijst van Calcasa en de daarop vermelde verkoopcijfers hem niet baten. Zoals ter zitting aan de orde is gekomen zijn in het kader van de onderhavige waardebepaling verkopen die binnen een jaar voorafgaand en na afloop van de waardepeildatum hebben plaatsgehad representatief voor de waarde van de woning op dat moment. Dit tenzij sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals een woning met een uniek karakter. Van dergelijke omstandigheden is de rechtbank in het onderhavige geval niet gebleken. De verkoopcijfers waarop eiser zich beroept zijn gerealiseerd tussen het derde kwartaal van 2003 en het derde kwartaal van 2007 en derhalve te ver van de waardepeildatum. Reeds om deze reden kunnen deze dan ook niet gelden ter onderbouwing van eisers standpunt ten aanzien van de juiste waarde van zijn woning. Het taxatierapport dat eiser heeft overgelegd maakt eveneens gebruik van de voormelde vergelijkingsobjecten uit de referentielijst van Calcasa. Ook de overige door eisers taxateur gehanteerde verkoopcijfers zijn te ver van de waardepeildatum gerealiseerd. Dit taxatierapport biedt dan ook onvoldoende onderbouwing voor de door eiser voorgestane waarde.

2.5.

Nu ook anderszins geen feiten of omstandigheden naar voren zijn gekomen die een verlaging van de vastgestelde waarde rechtvaardigen, is de rechtbank van oordeel dat verweerder de vastgestelde waarde van 171.000,- voldoende aannemelijk heeft gemaakt.

Het beroep is derhalve ongegrond.

Beoordeling van het hoger beroep

7.1. Zoals de rechtbank terecht heeft overwogen, wordt ingevolge artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ de waarde van de woning bepaald op de waarde die aan de woning 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 aanbieding ten verkoop op de voor de woning meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meestbiedende gegadigde zou zijn betaald. Terecht heeft de rechtbank voorts overwogen dat de Inspecteur aannemelijk dient te maken dat hij de waarde van de woning niet op een te hoog bedrag heeft vastgesteld.

7.2. De Inspecteur heeft ter staving van zijn waardering van de woning een taxatieverslag in het geding gebracht. De waarde is vastgesteld met behulp van de vergelijkingsmethode. Volgens deze methode wordt de waarde geschraagd met prijzen die zijn behaald bij rond de waardepeildatum gerealiseerde verkopen van vergelijkingsobjecten, rekening houdend met verschillen in onder meer grootte, onderhoudstoestand en ligging.

7.3. De Inspecteur heeft met de in het taxatierapport aangedragen vergelijkingsobjecten en de toelichting die hij op de zitting heeft gegeven aannemelijk gemaakt dat de waarde van de woning niet te hoog is vastgesteld. De Inspecteur heeft toegelicht dat een staffel is gehanteerd bij de waardering van de oppervlakte en de inhoud van de woning in vergelijking met de vergelijkingsobjecten. De door de Inspecteur gehanteerde vergelijkingsobjecten zijn naar hun ligging, aard en bouwjaar vergelijkbaar met de woning en aannemelijk is dat met verschillen in aard en ligging tussen de woning en de vergelijkingsobjecten voldoende rekening is gehouden. Daarbij is van belang dat in de taxatie twee woningen zijn betrokken die in dezelfde straat zijn gelegen als de woning en daardoor daarmee goed vergelijkbaar zijn.

7.4. Belanghebbende heeft gesteld dat de vergelijkingspanden in het (eerste) taxatierapport niet goed vergelijkbaar zijn met de woning en dat in het taxatierapport dat in beroep is overgelegd andere referenties naar voren komen. Dit argument faalt. Er is geen rechtsregel die zich ertegen verzet dat de Inspecteur in beroep (of in hoger beroep) de waardebepaling nader onderbouwt. Belanghebbende heeft niet geconcretiseerd hoe hij hierdoor in zijn belangen is geschaad en dat hiervan sprake is blijkt ook overigens niet.

7.5. De in het door belanghebbende overgelegde taxatierapport van 9 mei 2012, opgemaakt door [B], genoemde vergelijkingspanden kunnen niet ter vergelijking dienen nu de transactiedatum te ver is gelegen van de waardepeildatum. Toetsing van de waarde van de woning aan de koopprijs van deze en in het hoger beroepschrift nader genoemde vergelijkingsobjecten geïndexeerd naar de waardepeildatum, zoals belanghebbende voorstaat, past niet in het systeem van de Wet WOZ, omdat de waarde volgens dat

systeem voor elk jaar afzonderlijk dient te worden vastgesteld. Bovendien biedt die ontwikkeling ook overigens onvoldoende houvast om tot een ander oordeel omtrent de waarde te komen.

7.6. Belanghebbende heeft met hetgeen hij in beroep en in hoger beroep overigens heeft aangevoerd onvoldoende feiten en omstandigheden aangedragen waaruit in redelijkheid een beletsel van inhoudelijke of formele aard is te putten voor het handhaven van de waarde op 171.000.

7.7. Op grond van het vorenoverwogene dient het hoger beroep ongegrond te worden verklaard. De uitspraak van de rechtbank dient te worden bevestigd.

Proceskosten

Het Hof acht geen termen aanwezig voor een veroordeling in de proceskosten als bedoeld in artikel 8:75 van de Algemene wet bestuursrecht.

Beslissing

Het Gerechtshof bevestigt de uitspraak van de rechtbank.

Deze uitspraak is vastgesteld door mrs. J.W. baron van Knobelsdorff, M.C.M. van Dijk en W.M.G. Visser, in tegenwoordigheid van de griffier mr. D.J. Jansen. De beslissing is op 9 december 2013 in het openbaar uitgesproken.

aangetekend aan
partijen verzonden:

*Zowel de belanghebbende als het daartoe bevoegde bestuursorgaan kan **binnen zes weken** na de verzenddatum van deze uitspraak beroep in cassatie instellen bij de Hoge Raad der Nederlanden. Daarbij*

moet het volgende in acht worden genomen:

1. *Bij het beroepschrift wordt een kopie van deze uitspraak gevoegd.*
2. *Het beroepschrift wordt ondertekend en bevat ten minste:*

   - - de naam en het adres van de indiener;

   - - de dagtekening;

   - - de vermelding van de uitspraak waartegen het beroep in cassatie is gericht;

   - - de gronden van het beroep in cassatie.

   Het beroepschrift moet worden gezonden aan de Hoge Raad der Nederlanden (belastingkamer), Postbus 20303, 2500 EH Den Haag.

   De partij die beroep in cassatie instelt is griffierecht verschuldigd en zal daarover bericht ontvangen van de griffier van de Hoge Raad. In het cassatieberoepschrift kan worden verzocht de wederpartij te veroordelen in de proceskosten.