

ECLI:NL:GHDHA:2022:1506

Instantie	Gerechtshof Den Haag
Datum uitspraak	21-07-2022
Datum publicatie	24-08-2022
Zaaknummer	BK-21/01006
Formele relaties	Cassatie: ECLI:NL:HR:2023:1394
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Wet WOZ. De Heffingsambtenaar heeft de vastgestelde WOZ-waarde aannemelijk gemaakt. Geen schending hoorplicht jegens belanghebbende en de derde-belanghebbende. De andere huurders in het gebouw zijn geen belanghebbende. Geen schending gelijkheids- en evenredigheidsbeginsel.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl V-N Vandaag 2022/2038 NLF 2022/1701

Uitspraak

GERECHTSHOF DEN HAAG

Team Belastingrecht
meervoudige kamer
nummer BK-21/01006

Uitspraak van 21 juli 2022

in het geding tussen:

[X] te [Z] , belanghebbende,
(gemachtigde: F. Klunne)

en

de heffingsambtenaar van de gemeente Rotterdam, Heffingsambtenaar,
(vertegenwoordiger: [])

en

Stichting [X-1] te [Z] , derde-belanghebbende,
(gemachtigde: D.J. van Dijk).

op het hoger beroep van belanghebbende tegen de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam (de Rechtbank) van 30 augustus 2021, nummer ROT 20/4755.

Procesverloop

1.1. De Heffingsambtenaar heeft bij beschikking op grond van artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) de waarde op 1 januari 2019 (de waardepeildatum) van de onroerende zaak, plaatselijk bekend als [adres] te [woonplaats] (het object), voor het kalenderjaar 2020 vastgesteld op 39.000 (de beschikking). Met de beschikking is in één geschrift bekendgemaakt en verenigd de aan belanghebbende voor het jaar 2020 opgelegde aanslag onroerende-zaakbelastingen "Gebruikers Niet Woning" van de gemeente Rotterdam (de aanslag).

1.2. De Heffingsambtenaar heeft het daartegen gemaakte bezwaar afgewezen en de beschikking en de aanslag gehandhaafd.

1.3. Belanghebbende heeft tegen de uitspraak op bezwaar beroep bij de Rechtbank ingesteld. De griffier heeft ter zake een griffierecht geheven van 48. De Rechtbank heeft het beroep ongegrond verklaard.

1.4. Belanghebbende heeft tegen de uitspraak van de Rechtbank hoger beroep ingesteld bij het Hof. In verband daarmee is een griffierecht geheven van 134. De Heffingsambtenaar heeft een verweerschrift ingediend. Bij brief van 15 juni 2022 heeft de derde-belanghebbende laten weten af te zien van het geven van een reactie, van het bijwonen van de mondelinge behandeling van de zaak en zich te refereren aan het oordeel van het Hof. Bij e-mailbericht van 20 juni 2022 heeft belanghebbende een nader stuk met bijlagen ingediend. Bij bericht van 30 juni 2022 heeft de derde-belanghebbende nogmaals laten weten af te zien van het geven van een reactie en van het bijwonen van de mondelinge behandeling van de zaak.

1.5. De mondelinge behandeling van de zaak heeft plaatsgehad ter zitting van het Hof van 5 juli 2022. Belanghebbende en de Heffingsambtenaar zijn verschenen. Belanghebbende heeft ter zitting een pleitnota overgelegd. Van het verhandelde ter zitting is een proces-verbaal opgemaakt.

Feiten

2.1. De onroerende zaak is een bedrijfsruimte, gevestigd in de onderbouw (de plint) op de begane grond van een appartementengebouw voor senioren, met een oppervlakte van 32 m². Het is gelegen in de buurt [naam buurt 1] in de wijk [naam wijk]. Belanghebbende huurt de onroerende zaak van de derde-belanghebbende en gebruikt het als hondentrimsalon.

2.2. Belanghebbende heeft op 27 februari 2019 een huurovereenkomst gesloten voor de huur van het object. De huursom bedraagt 3.841,32 (exclusief BTW en servicekosten). In de huurovereenkomst wordt het object omschreven als "kantoor-/praktijkruimte, gelegen op de begane grond".

2.3. In beroep heeft de Heffingsambtenaar een taxatierapport overgelegd. Het taxatierapport is gedagtekend op 27 november 2020 en opgesteld door [naam taxateur], taxateur van Gemeentebelastingen Rotterdam en vermeldt onder meer:

"2. DOEL TAXATIE EN METHODIEK

Waardering in het kader van de Wet waardering onroerende zaken.

[adres] is gewaardeerd met behulp van de huurwaarde kapitalisatiemethode.

3 HEFFINGSMAATSTAF

De heffingsmaatstaf is vastgesteld op basis van de waarde in het economische verkeer en op grond van het wettelijk kader van de wet WOZ gewaardeerd naar de situatie 1 januari

2019 en naar de waardepeildatum op 1 januari 2019.

()

6 WAARDE

Rekening houdend met het bovenstaande en alle overige voor de waardebepaling van belang zijnde factoren, is de waarde in het economische verkeer vastgesteld op 39.000,-

()

8 WAARDEVASTSTELLING

De huurwaarde van [adres] is vastgesteld op 120-/M²/jaar. Het object is per 27 februari 2019 verhuurd voor 3.841/jaar. De huurprijs is vastgesteld aan de hand van de gerealiseerde huur van het onderhavig object en wordt tevens onderbouwd met de gerealiseerde huur van een naastgelegen unit.

De gehanteerde kapitalisatiefactor van [adres] is 10,2.

Uit transacties van vergelijkbare objecten komen hogere kapitalisatiefactoren uit.

Daar wordt de gehanteerde kapitalisatiefactor van 10,2 mee onderbouwd.

9 TAXATIEONDERBOUWING

[adres]

Bouwlaag	deel	Opper vlakte	M2 prijs	Itza	Huurwaarde	Kapitali satiefactor	
Begane grond	Praktijkruimte	32m2	120	100%	3.840	10,2	39.168
						afgerond	39.000

()

10 VERGELIJKINGSOBJECTEN

Transactiesommen vergelijkingsobjecten

Kooptransacties

Straat en hsnr.	Bouwlagen en oppervlakten	Transactiedatum	Transactiesom
[adres 2] Bouwjaar 1955	KE 65m2 (20%) BG 69m2 (100%)	02-08-2019	135.000,-
[adres 3] Bouwjaar 1940	KE 46m2 (20%) BG 50m2 (100%)	19-12-2018	79.000,- (gecorrigeerd)
[adres 4] Bouwjaar 1915	BG 76m2 (100%)	30-07-2018	110.000,-

[adres 2] : Deze buurtwinkel ligt in buurt [naam buurt 1] . Ligging is iets gunstiger dan die van [adres] . In de [adres 2] zijn meerdere detailhandel/praktijkruimten gevestigd (totaal ca. 10). Onderhoudstoestand is goed. In gebruik als praktijkruimte. Uit onze analyse komt een kapitalisatiefactor van 13,7 bij een huurprijs 120,-/m².

De huurster (sinds 1-12-2017) heeft het gekocht. In juli 2017 werd het object te huur aangeboden voor 8.700/jaar (is aan de lage kant). De gerealiseerde huur is niet bekend. Wanneer de aangeboden huur met 2,5%/jaar zou worden geïndexeerd, zou er een jaarhuur uitkomen van ongeveer 9.000,- (110,-/m²/jaar). Uitgaande van deze huur zou een nog hogere kap. factor uitkomen, nl. 15. Dat is niet marktconform voor zo'n object op die locatie. Er is in de analyse gerekend met een getaxeerde huur van 120,-/m²/jaar (9.850/jaar).

[adres 3] : Deze buurtwinkel/buurtkantoor ligt in buurt [naam buurt 2] . Ligging is redelijk vergelijkbaar met die van [adres] . Onderhoudstoestand van het object is slechter. Inclusief woning [adres 5] , gekocht voor 177.000,-. Waarde-aandeel van de winkel en woning staat afzonderlijk vermeld in de leveringsakte. Uit onze analyse komt een kapitalisatiefactor van 11,1 bij een huurprijs 120,-/m²/jaar.

In onverhuurde staat gekocht. Getaxeerde huur is afgeleid uit de volgende gerealiseerde huur.

[adres 3] nabij [huisnummer] *, per 1-3-2019 verhuurd voor 10.800, 1jaar.

Winkel uit 1937, kelderruimte van 20m² (20%), begane grond 70m² (100%) en 40m² (50%).

Uit de analyse komt een huurprijs van 115,-/m²/jaar.

[adres 4] : Deze buurtwinkel/buurtkantoor ligt in buurt [naam buurt 3]

. Ligging is redelijk vergelijkbaar met die van [adres] .

Onderhoudstoestand van het object is slechter.

Uit onze analyse komt een kapitalisatiefactor van 11,5 bij een huurprijs 125,-/m².

In onverhuurde staat gekocht. Getaxeerde huur is afgeleid uit de volgende gerealiseerde huur.

[adres] naast [huisnummer] *, per 15-10-2018 verhuurd voor 3.945,-/jaar.

Bouwjaar 1967, begane grond van 32m².

Uit de analyse komt een huurprijs van 123,-/m²/jaar.

Ter vergelijking [adres] : Gehanteerde kapitalisatiefactor is 10,2 bij een huurprijs van 120,-/m².

Huurtransacties

Straat en hsnr.	Bouwjaar	Bouwlaag en oppervlakte	Transactiedatum	Huurprijs
[adres]	1967	BG 32m ² (100%)	27-02-2019	120,-/m ² /jaar
[adres] naast [huisnummer] *	1967	BG 32m ² (100%)	15-10-2018	123,-/m ² /jaar

*Van huurtransacties worden om privacy redenen de exacte adressen niet verstrekt.

()”

Oordeel van de Rechtbank

3. De Rechtbank heeft geoordeeld, waarbij belanghebbende is aangeduid als eiseres en de Heffingsambtenaar als verweerder:

“Schending hoorplicht

3. Eiseres stelt dat aan hem geen mogelijkheid is geboden om zijn bezwaar mondeling toe te lichten, zodat zo begrijpt de rechtbank de hoorplicht is geschonden.

3.1. Op grond van artikel 25, eerste lid van de Algemene Wet inzake Rijksbelastingen wordt een belanghebbende in de bezwaarprocedure, in afwijking van artikel 7:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), gehoord op zijn verzoek. Vaststaat dat eiseres in haar bezwaarschrift niet heeft verzocht om een hoorzitting. Van schending van de hoorplicht is dan ook geen sprake. De enkele stelling dat andere gemeentelijke verweerders (in niet-WOZ-zaken) en de Belastingdienst in de afgelopen jaren telkens heeft gevraagd of eiseres gehoord wil worden, zet deze wettelijke regeling niet

opzij en onderbouwt ook niet dat eiseres er ten opzichte van de in deze procedure optredende verweerder er vanuit mocht gaan dat zij zou worden gehoord (ook al had zij zelf geen verzoek daartoe gedaan).

Schending motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel

4. Eiseres voert aan dat verweerder zijn bestreden besluit onvoldoende heeft gemotiveerd, omdat hij geen inzicht heeft gegeven in de totstandkoming van de kapitalisatiefactor. Ook heeft hij ten onrechte pas in de beroepsprocedure bekendgemaakt dat de ITZA-methode is toegepast bij het bepalen van de waarde, aldus eiseres.

- 4.1. Naar het oordeel van de rechtbank is in het bestreden besluit voldoende ingegaan op het bezwaar van eiseres en is duidelijk gemaakt op welke gronden het bezwaar is afgewezen. Hiermee is sprake van een motivering die voldoet aan artikel 7:12, eerste lid van de Awb. Daarvan uitgaande is de motiveringsplicht niet geschonden. Dat in beroep pas bekend is geworden dat gebruik is gemaakt van de ITZA-methode, leidt niet tot een ander oordeel. Het bezwaarschrift van eiseres gaf ook geen aanleiding om op die methode in te gaan. De stelling van eiseres dat verweerder ten onrechte geen concept van de uitspraak op bezwaar naar hem heeft verzonden, kan haar niet baten. Uit de wet of een andere regelgeving blijkt niet dat verweerder daartoe verplicht is.

WOZ-waarde

5. Op grond van artikel 17, tweede lid van de Wet WOZ wordt de waarde van de onroerende zaak bepaald op de waarde die eraan moet worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom ervan 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. Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet WOZ blijkt dat de WOZ-waarde gelijk dient te zijn aan de prijs die de meest biedende koper betaalt na de meest geschikte voorbereiding.

Deze waarde kan op grond van artikel 4, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ bij niet-woningen worden bepaald door middel van een methode van kapitalisatie van de bruto huur, de huurwaarde-kapitalisatiemethode (de HWK-methode). Bij de waardebepaling door middel van deze methode wordt de waarde van een onroerende zaak verkregen door de huurwaarde van een object te vermenigvuldigen met een kapitalisatiefactor.

- 5.1. Verweerder dient aannemelijk te maken, dat hij de WOZ-waarde niet te hoog heeft vastgesteld (zie het arrest van de Hoge Raad van 14 oktober 2005, ECLI:NL:HR:2005: AU4300 (Oostflakkee)). Ter voldoening aan de op hem rustende bewijslast heeft verweerder onder andere verwezen naar het door hem overgelegde taxatierapport van [naam taxateur] , opgemaakt op 27 november 2020. In dit taxatierapport is de WOZ-waarde van de onroerende zaak op 1 januari 2019 getaxeerd op 39.000,-. De waarde is onderbouwd door middel van de HWK-methode. Verder is gebruik gemaakt van de zogenoemde ITZA-methode, wat bij winkelpanden een bruikbare methode is. Tussen partijen is niet in geschil dat de genoemde methodes kunnen worden toegepast om de waarde van de onroerende zaak te bepalen.

- 5.2. Eiseres stelt dat de kapitalisatiefactor te hoog is, omdat verweerder bij het bepalen van de kapitalisatiefactor is uitgegaan van niet vergelijkbare objecten.

De rechtbank oordeelt als volgt. Verweerder heeft een kapitalisatiefactor gehanteerd van 10,2, onderbouwd door drie transactieprijzen die rondom de waardepeildatum zijn gerealiseerd: [adres 2] , [adres 3] en [adres 4] , alle gelegen in [woonplaats] . Anders dan eiseres stelt, zijn de objecten qua ligging, type object en oppervlakte voldoende vergelijkbaar met de onroerende zaak. Dat de vergelijkingsobjecten naar eiseres stelt echte winkels zijn waar je zo langs loopt om iets te kopen, terwijl in de onroerende zaak een hondentrimsalon is gevestigd waar je alleen op afspraak naar toe gaat, maakt niet dat het ongeschikte vergelijkingsobjecten zijn. De niet onderbouwde stelling dat kopers bij het kopen van objecten andere ideeën kunnen hebben omdat een flatgebouw een levensduur heeft van 30 tot 50 jaar en dat de objecten daarom niet vergelijkbaar zouden zijn, leidt wat

daar verder ook van zij niet tot een ander oordeel. Eiseres komt zelf ook niet met andere betere vergelijkingsobjecten.

- 5.3. Volgens eiseres heeft verweerder de ITZA-methode onjuist toegepast. Volgens haar moet aan de vierkantemeters van de kelder, net zoals bij de vergelijkingsobjecten, een lager percentage (20%) worden toegekend. De rechtbank overweegt dat de onroerende zaak in tegenstelling tot de objecten [adres 2] en [adres 3] niet is voorzien van een kelder. Verweerder had dan ook geen percentage aan een kelder kunnen toekennen. Van een onjuiste toepassing van de ITZA-methode is dus geen sprake.
- 5.4. Verder stelt eiseres dat verweerder bij het vaststellen van de waarde ten onrechte rekening heeft gehouden met de moderne inrichting van de onroerende zaak, omdat zij bij het einde van haar contract de onroerende zaak leeg moet opleveren. Ter onderbouwing verwijst zij naar het taxatierapport, waarin op pagina 4 onder meer het volgende is opgenomen:

"4.OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

[adres] is een buurtwinkel/buurtkantoor op de begane grond, die voor verschillende doeleinden geschikt is. Huidig gebruik is hondentrimsalon. De salon heeft een modern inrichting.

()

6. WAARDE

Rekening houdend met het bovenstaande en alle overige voor de waardebeoordeling van belang zijnde factoren, is de waarde in het economische verkeer vastgesteld op 39.000,-."

De rechtbank verwerpt de stelling van eiseres, al omdat niet is gebleken dat de moderne inrichting een rol heeft gespeeld voor de waardebeoordeling. Punt 4 van het taxatierapport betreft slechts een globale feitelijke omschrijving van de onroerende zaak. Weliswaar staat in punt 6 dat de waarde rekening houdend met het bovenstaande is bepaald op 39.000,-, maar uit de verdere inhoud van het taxatierapport, met de toelichting daarop van verweerder ter zitting, is duidelijk geworden dat de moderne inrichting geen invloed heeft gehad op de waardebeoordeling. De rechtbank ziet geen aanleiding om aan deze verklaring te twifelen.

- 5.5. Eiseres heeft tot slot fotos overgelegd waarop onder meer vuilcontainers voor een van de naburige bedrijfsunits te zien zijn en ook een fietsenstalling en grofvuil. Ter zitting heeft zij desgevraagd verklaard dat de vuilcontainers en grofvuil daar staan omdat ze op die dag zouden worden opgehaald. Er is niet gesteld of gebleken dat deze situatie zodanig (structureel) is dat dit een waardedrukkend effect zou hebben. De rechtbank is van oordeel dat eiseres met de fotos niet aannemelijk heeft gemaakt dat de waarde die verweerder onderbouwt te hoog is.

6. De rechtbank is van oordeel dat verweerder met het bij het verweerschrift overgelegde taxatierapport en de toelichting erop, ook in het licht van wat eiseres daartegen heeft aangevoerd, is geslaagd in de op hem rustende bewijslast.

7. Het beroep is ongegrond.

8. Voor een vergoeding van de proceskosten bestaat geen aanleiding."

Omschrijving geschil in hoger beroep en conclusies van partijen

- 4.1. In hoger beroep is in geschil of de Heffingsambtenaar de hoorplicht heeft geschonden dan wel of hij het gelijkheids- en evenredigheidsbeginsel heeft geschonden en of de waarde van het object op de waardepeildatum te hoog is vastgesteld. Belanghebbende beantwoordt deze vragen bevestigend, de Heffingsambtenaar ontkennend.

- 4.2. Belanghebbende concludeert tot vernietiging van de uitspraak van de Rechtbank en de uitspraak op bezwaar, en primair tot terugwijzing van de zaak naar de Heffingsambtenaar omdat de hoorplicht is geschonden. Subsidair concludeert belanghebbende tot wijziging van de beschikking aldus dat de waarde van de woning wordt vastgesteld op 7.834 ((32m² x 120 x 0,2) x 10,2)). Meer subsidair concludeert belanghebbende tot een waarde van 19.584 ((32m² x 60) x 10,2)), meer meer subsidair tot een waarde van 27.300 (0,7 x 39.000) en uiterst subsidair tot een waarde van 29.000 (39.000 -/- 10.000).
- 4.3. De Heffingsambtenaar concludeert tot bevestiging van de uitspraak van de Rechtbank.

Beoordeling van het hoger beroep

Hoorplicht

- 5.1. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat de Heffingsambtenaar de hoorplicht heeft geschonden omdat aan haar niet is gevraagd of zij gehoord wilde worden. Zij stelt in hoger beroep voorts dat de Heffingsambtenaar de hoorplicht jegens de derde-belanghebbende heeft geschonden omdat ook aan laatstgenoemde niet is gevraagd of zij gehoord wilde worden. Verder stelt belanghebbende dat de Heffingsambtenaar de hoorplicht heeft geschonden jegens de bewoners in het gebouw woonachtig op de even nummers van de [adres] [huisnummers] en de ondernemingen gelegen aan de [adres] [huisnummers] en de [adres 6] . De betreffende bewoners en ondernemingen hebben, aldus belanghebbende, ook een belang in deze zaak en hadden derhalve gehoord moeten worden door de Heffingsambtenaar.
- 5.2. Het Hof oordeelt dat de Heffingsambtenaar de hoorplicht niet heeft geschonden en overweegt hiertoe als volgt.
- 5.2.1. Ingevolge artikel 25, lid 1, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) in verbinding met artikel 30, lid 1, Wet WOZ wordt een belanghebbende in de bezwaarprocedure, in afwijking van artikel 7:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), gehoord op zijn verzoek. Aangezien uit het bezwaarschrift noch uit de andere stukken van het geding volgt dat belanghebbende in de bezwaarfase heeft verzocht om te worden gehoord, is van een schending van de hoorplicht jegens belanghebbende geen sprake.
- 5.2.2. De stelling dat de hoorplicht jegens de derde-belanghebbende is geschonden, faalt reeds omdat de derde-belanghebbende in deze procedure niet heeft aangevoerd dat zij in de bezwaarfase gehoord had moeten worden.
- 5.2.3. De stelling dat de hoorplicht is geschonden jegens de bewoners in het gebouw woonachtig op de even nummers van de [adres] [huisnummers] en de ondernemingen gelegen aan de [adres] [huisnummers] en de [adres 6] faalt eveneens.
- Anders dan belanghebbende, is het Hof van oordeel dat de desbetreffende bewoners en ondernemingen niet zijn aan te merken als belanghebbenden in deze zaak omdat zij geen rechtstreeks belang hebben bij de in de beschikking vastgestelde waarde en gesteld noch gebleken is dat de beschikking aan hen bekend is gemaakt (vgl. HR 20 maart 2020, ECLI:NL:HR:2020:476, BNB 2020/66). Belanghebbendes stelling dat aan het gebouw, waarin het object is gelegen, één totale waarde wordt toegekend van 10.000.000 waaruit de WOZ-beschikkingen van alle bewoners en gebruikers van het flatgebouw worden afgeleid en zij daarom belang hebben bij de vastgestelde waarde van het object, mist feitelijke grondslag en vindt voor het overige geen steun in het recht.

Gelijkheids- en evenredigheidsbeginsel

5.3. Belanghebbende stelt dat het gelijkheids- en evenredigheidsbeginsel is geschonden door de Heffingsambtenaar. Zij voert daartoe aan dat de ondernemers, waaronder een kapper, schoonheidsspecialiste, pedicure en Stichting [A] , gevestigd aan de [adres 6] ([naam verzamelgebouw]) geen onroerende-zaakbelastingen betalen.

5.4.1. De Heffingsambtenaar heeft hiertegenover gesteld dat [naam verzamelgebouw] een verzamelgebouw betreft met verschillende activiteiten voor de bewoners van het gebouw. De in het verzamelgebouw gevestigde ondernemers zijn niet gevestigd in een zelfstandig object als bedoeld in artikel 16 Wet WOZ zodat aan hen geen aanslag onroerende-zaakbelastingen "Gebruikers Niet Woning" wordt opgelegd. De situatie van de ondernemers gevestigd aan de [adres 6] is niet te vergelijken met de situatie van belanghebbende die wel een zelfstandig object als bedoeld in artikel 16 Wet WOZ huurt.

5.4.2. Belanghebbende heeft de stelling van de Heffingsambtenaar dat de situatie van de ondernemers in [naam verzamelgebouw] niet vergelijkbaar is met die van belanghebbende omdat zij niet zijn gevestigd in een zelfstandig object voor de Wet WOZ onvoldoende gemotiveerd weersproken. De enkele - blote - stelling dat de ondernemers ieder wel een eigen ingang hebben is daartoe onvoldoende.

5.4.3. De door belanghebbende ter zitting ingenomen stelling, die het Hof aldus begrijpt dat zij evenmin is gevestigd in een zelfstandig object voor de Wet WOZ kan niet worden gevolgd. De enkele stelling van belanghebbende in dit verband dat zij geen eigen elektriciteitsmeter heeft maar een tussenmeter is onvoldoende om het object niet aan te merken als zelfstandig object voor de Wet WOZ.

5.4.4. Het Hof is van oordeel, gelet op hetgeen hiervoor onder 5.4.1 tot en met 5.4.3 is overwogen, dat het gelijkheids- en evenredigheidsbeginsel niet zijn geschonden door de Heffingsambtenaar.

WOZ-waarde

5.5. Ingevolge artikel 17, lid 2, 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 onroerende zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Naar de bedoeling van de wetgever is deze waarde 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. De bewijslast dat de aan de onroerende zaak toegekende waarde niet te hoog is vastgesteld rust op de Heffingsambtenaar.

5.6. Naar volgt uit het taxatierapport is de waarde van het object bepaald met behulp van de zogenoemde huurwaardekapitalisatiemethode. Deze methode is naar het oordeel het Hof een geschikte methode om de in artikel 17, lid 2, Wet WOZ bedoelde waarde van het object vast te stellen.

5.7. Als uitgangspunt heeft verder te gelden dat de huurwaarde van een onroerende zaak overeenkomt met de kort voor of na de peildatum tussen niet-gelieerde partijen overeengekomen huurprijs. Dit is anders indien de partij die zich daarop beroept feiten of omstandigheden stelt en, indien betwist, aannemelijk maakt waaruit volgt dat de huurprijs niet die waarde weergeeft (vgl. Hoge Raad 29 november 2000, nr. 35797, ECLI:NL:HR:2000:AA8610).

5.8. Naar het oordeel van het Hof is het eigen huurcijfer van belanghebbende (120 per m²) bruikbaar voor het bepalen van de huurwaarde van het object. De huurovereenkomst is gesloten rond de waardepeildatum (op 27 februari 2019) tussen niet-gelieerde partijen en kan derhalve worden aangemerkt als een marktconforme huur. Dat sprake is van een marktconforme huur wordt bevestigd door de per 15 oktober 2018 gerealiseerde huurprijs van 123 per m² voor het naastgelegen - vergelijkbare - object.

5.9. Uit de door belanghebbende verdedigde waardes in haar nader stuk van 20 juni 2022 en de pleitnota met toelichting daarop ter zitting, leidt het Hof verder af dat de kapitalisatiefactor van 10,2 niet meer in geschil is aangezien belanghebbende diezelfde factor gebruikt om de door haar in voormelde stukken verdedigde waardes te onderbouwen.

5.10. Gelet op het eigen huurcijfer van belanghebbende van 120 per m² en de kapitalisatiefactor van 10,2 heeft de Heffingsambtenaar aannemelijk gemaakt dat de waarde van het object niet te hoog is.

5.11. Aan dit oordeel doet niet af hetgeen belanghebbende heeft aangevoerd.

5.11.1. De stelling van belanghebbende dat bij de waardering van het object volgens de ITZA-methode slechts een percentage van 20% van 120 per m² aan de ruimte moet worden toegekend omdat sprake is van een kelderruimte faalt reeds gelet op hetgeen onder 5.8 is overwogen. Bovendien is het object, gelet op de ligging op de begane grond, niet aan te merken als kelderruimte.

5.11.2. De stelling dat het object niet kan worden aangemerkt als winkelruimte met een waarde van 120 per m², maar moet worden aangemerkt als bedrijfsruimte waarvan de huurwaarde niet meer dan 60 per m² kan zijn, faalt eveneens om de redenen overwogen onder 5.8. Daarbij is door belanghebbende en de Heffingsambtenaar ter zitting bevestigd dat uit de huurovereenkomst volgt dat het object als bedrijfsruimte (kantoor-/praktijkruimte) is verhuurd.

5.11.3. De stelling dat het door de Heffingsambtenaar in beroep overgelegde taxatierapport niet gebruikt mag worden omdat dit veel later (27 november 2021) na de waardepeildatum van 1 januari 2019 is opgemaakt, kan niet worden gevolgd. Het staat de Heffingsambtenaar vrij om de door hem verdedigde waarde in elke fase van het geding met nieuwe argumenten, zoals een taxatierapport, te onderbouwen. Daarbij geldt wel dat de waarde van het object in het taxatierapport moet worden bepaald naar de waarde die het object heeft op de waardepeildatum (hier 1 januari 2019), naar de staat waarin de zaak op die datum verkeert. In afwijking daarvan wordt de waarde bepaald naar de staat van het object bij het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld (hier 1 januari 2020; toestandsdatum) indien het object in het jaar voorafgaand aan het begin van dat kalenderjaar wijzigt als gevolg van bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging, dan wel van bestemming verandert.

In dit geval geldt dat de Heffingsambtenaar een taxatierapport heeft overgelegd waarbij de waarde is bepaald naar de staat van het object op de waardepeildatum. Gesteld noch gebleken is dat de toestand van het object tussen 1 januari 2019 en 1 januari 2020 zodanig is gewijzigd dat van de toestandsdatum op 1 januari 2020 moet worden uitgegaan. Dit betekent dat het taxatierapport gebruikt mag worden om de waarde van het object te onderbouwen.

5.11.4. De stelling dat de waarde van het object verminderd moet worden met 10.000 omdat dit bedrag is toe te rekenen aan de moderne inrichting van het object is reeds verworpen door de Rechtbank (overweging 5.4 van de uitspraak van de Rechtbank). Het Hof sluit zich aan bij dit oordeel van de Rechtbank en de gronden waarop dat oordeel berust.

Slotsom

5.12. Het hoger beroep is ongegrond.

Proceskosten

6. Het Hof ziet geen aanleiding een partij te veroordelen in de proceskosten.

Beslissing

Het Gerechtshof bevestigt de uitspraak van de Rechtbank.

Deze uitspraak is vastgesteld door Chr.Th.P.M. Zandhuis, in tegenwoordigheid van de griffier R. Wijkstra. De beslissing is op 21 juli 2022 in het openbaar uitgesproken.

aangetekend aan
partijen verzonden:

*Tegen deze uitspraak kunnen beide partijen binnen zes weken na de verzenddatum beroep in cassatie instellen bij **de Hoge Raad der Nederlanden via het webportaal van de Hoge Raad www.hogeraad.nl**.*

*Bepaalde personen die niet worden vertegenwoordigd door een gemachtigde die beroepsmatig rechtsbijstand verleent, mogen per post beroep in cassatie instellen. Dit zijn natuurlijke personen en verenigingen waarvan de statuten niet zijn opgenomen in een notariële akte. Als zij geen gebruik willen maken van digitaal procederen kunnen deze personen het beroepschrift in cassatie sturen aan **de Hoge Raad der Nederlanden (belastingkamer), Postbus 20303, 2500 EH Den Haag**.*

Alle andere personen en gemachtigden die beroepsmatig rechtsbijstand verlenen, zijn in beginsel verplicht digitaal te procederen (zie www.hogeraad.nl).

Bij het instellen van beroep in cassatie moet het volgende in acht worden genomen:

- 1 - bij het beroepschrift wordt een afschrift van deze uitspraak gevoegd;*
- 2 - (alleen bij procederen op papier) het beroepschrift moet ondertekend zijn;*
- 3 - het beroepschrift moet ten minste het volgende vermelden:*
 - a. - de naam en het adres van de indiener;*
 - b. - de dagtekening;*
 - c. - de vermelding 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.