

# ECLI:NL:GHSHE:2003:AF7179

|                      |                                                                                                        |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Instantie            | Gerechtshof 's-Hertogenbosch                                                                           |
| Datum uitspraak      | 13-01-2003                                                                                             |
| Datum publicatie     | 11-04-2003                                                                                             |
| Zaaknummer           | 00/01566                                                                                               |
| Rechtsgebieden       | Belastingrecht                                                                                         |
| Bijzondere kenmerken | Eerste aanleg - meervoudig                                                                             |
| Inhoudsindicatie     | -                                                                                                      |
| Vindplaatsen         | Rechtspraak.nl<br>Belastingblad 2004/207<br>V-N 2003/31.25 met annotatie van Redactie<br>NTFR 2003/735 |

## Uitspraak

BELASTINGKAMER

Nr. 00/01566

HET GERECHTSHOF TE 's-HERTOGENBOSCH

U I T S P R A A K

Uitspraak als bedoeld in artikel 8:66, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) van het Gerechtshof te 's-Hertogenbosch, derde meervoudige Belastingkamer, op het beroep van X B.V. te Y (hierna: belanghebbende) tegen de uitspraak van het Hoofd van de afdeling administratie van de gemeente P (hierna: de ambtenaar) op het bezwaarschrift betreffende de in het kader van de Wet waardering onroerende zaken aan belanghebbende gezonden beschikking, gedagtekend 30 november 1999, waarbij de waarde van de onroerende zaak Astraat 1 te Y (hierna: de onroerende zaak) per de peildatum 1 januari 1993 is vastgesteld voor het tijdvak 1 januari 1997 tot en met 31 december 2000.

### 1. Ontstaan en loop van het geding

1.1. Bij eerdergenoemde beschikking heeft de ambtenaar de waarde van de onroerende zaak op de peildatum 1 januari 1993 vastgesteld op f 2.549.000,--. Het door belanghebbende tegen deze beschikking ingestelde bezwaar is door de ambtenaar bij de bestreden beschikking ongegrond verklaard.

1.2. Tegen die uitspraak is belanghebbende tijdig en op regelmatige wijze in beroep gekomen bij het Hof. Ter zake van dit beroep heeft de Griffier van belanghebbende een recht geheven van fl. 450,-- (= 204,20). De ambtenaar heeft bij verweerschrift het beroep bestreden.

1.3. Het onderzoek ter zitting heeft met gesloten deuren plaatsgehad op 31 oktober 2002 te 's-Hertogenbosch. Aldaar zijn toen verschenen en gehoord belanghebbende en de ambtenaar. Belanghebbende heeft te dezer zitting een pleitnota voorgedragen en exemplaren daarvan overgelegd aan het Hof en aan de wederpartij. Het Hof rekent deze pleitnota tot de stukken van het geding. De ambtenaar heeft verklaard geen bezwaar te hebben tegen overlegging van de vier bij deze pleitnota behorende

bijlagen.

1.4. Direct na sluiting van het onderzoek ter zitting heeft de Voorzitter partijen medegedeeld dat uitspraak zal worden gedaan uiterlijk twaalf weken na de mondelinge behandeling van de zaak.

## 2. Feiten

Op grond van de stukken van het geding en de verklaringen van partijen ter zitting staat als tussen partijen niet in geschil, dan wel door een van hen gesteld en door de wederpartij niet of niet voldoende weersproken, het volgende vast.

2.1. Belanghebbende houdt zich bezig met de handel in en de verhuur van grondverzetmachines, kranen, trucks, onderdelen, (aannemers-) gereedschappen, machines en transportmiddelen. Zij is gebruiker van de onroerende zaak.

2.2. De onroerende zaak is een bedrijfscomplex bestaande uit een montagehal, een werkplaats, een opslag/magazijnruimte, een kantoor, een woning, een opslagterrein en een braakliggend stuk grond. Een deel van het terrein is verhard. Het totale vloeroppervlak van de opstallen, exclusief de woning, is 3.645 m<sup>2</sup>. De onbebouwde grond is groot 46.420 m<sup>2</sup>, waarvan circa 30.000 m<sup>2</sup> is voorzien van erfverharding.

2.3. De onroerende zaak is gelegen aan een doodlopende weg buiten de bebouwde kom van Y, gemeente P, en heeft als bestemming "bedrijfsbestemming in agrarisch buitengebied". Op grond van deze bestemming is een eenmalige, beperkte uitbreiding van maximaal 10 percent van het bestaande bebouwde oppervlak onder voorwaarden toegestaan.

2.4. In het verleden is de onroerende zaak gebruikt als vuilstortplaats. In 1993 heeft een verkennend onderzoek naar de bodemverontreiniging op de voormalige vuilstortplaats plaatsgevonden. In het rapport dat naar aanleiding van dat onderzoek is opgesteld wordt geconcludeerd dat de aanwezige bodemverontreiniging geen direct gevaar voor de volksgezondheid en het milieu oplevert. Als gevolg van deze conclusie heeft het object een lage saneringsprioriteit gekregen en is sanering tot dusverre uitgebleven.

2.5. De onroerende zaak is niet aangesloten op het gas- en het rioleringsnet. Het Waterschap eist van belanghebbende, onder dreiging met boeten en bestuursdwang, dat zij haar afvalwater op het riool, of althans niet in het oppervlaktewater, loost. Belanghebbende heeft de gemeente P meermalen gevraagd om medewerking bij het tot stand brengen van een aansluiting op het rioolnet. De Gemeente is aan deze verzoeken echter tot dusverre niet tegemoetgekomen.

2.6. Op 26 maart 2001 heeft een taxateur de onroerende zaak inwendig en uitwendig opgenomen in opdracht van de ambtenaar. Deze taxateur heeft een rapport opgesteld gedagtekend 4 mei 2001, waarin hij de waarde van de onroerende zaak op de peildatum bepaalt op f 2.609.000,--. De taxateur heeft daarbij blijkens zijn rapport rekening gehouden met de volgende bijzondere omstandigheden: (a) de bodem van de onroerende zaak bevat verontreinigingen, waarvoor een aftrek wegens rompslomp en dergelijke is toegepast van 5 percent (b) in de opstallen zijn asbesthoudende materialen aanwezig, waarvoor een aftrek op de waarde is toegepast, (c) in 1993 is een nieuw kantoor bijgebouwd, dit kantoor is niet in de waardering betrokken, (d) in 1997 is een van de twee oorspronkelijk aanwezige woningen gesloopt, deze woning is niet in de waardering betrokken en (e) een gedeelte van de opstal achter de nog aanwezige woning wordt niet gebruikt, deze ongebruikte opstallen zijn niet in de waardering betrokken. De taxateur heeft de waarde bepaald na vergelijking van de onroerende zaak met één ander object, bestaande uit een opstal voor opslag en magazijndoeleinden met een vloeroppervlak van 1130 m<sup>2</sup> adres, Bstraat 1 en 8.480 m<sup>2</sup> extra grond, gelegen aan de cstraat 1.

### 3. Geschil, alsmede standpunten en conclusies van partijen

3.1. In geschil is of de waarde van de onroerende zaak op een te hoog bedrag is vastgesteld, hetgeen belanghebbende stelt doch de ambtenaar betwist. In het bijzonder stelt belanghebbende dat bij de waardering onvoldoende rekening is gehouden met de waardedrukkende invloed die uitgaat van de omstandigheden dat de bodem vervuild is, de onroerende zaak niet is aangesloten op het gas- en het rioleringsnet, de aanvoerweg door belanghebbende zelf is geasfalteerd en wordt onderhouden, uitbreiding van de opstallen nauwelijks mogelijk is. Naar zijn mening is de waarde onwaarschijnlijk veel hoger vastgesteld dan bij eerdere taxaties door de Gemeente het geval was. De ambtenaar stelt hiertegenover dat met deze waardeverminderende factoren wel in voldoende mate rekening is gehouden en dat eerdere waarderingen naar een andere peildatum niet relevant zijn.

3.2. Partijen doen hun standpunten steunen op de gronden welke daartoe door hen zijn aangevoerd in de van hen afkomstige stukken, van al welke stukken de inhoud als hier ingevoegd moet worden aangemerkt. Ter zitting hebben zij hieraan nog het volgende, zakelijk weergegeven, toegevoegd:

#### Belanghebbende

Ik zit in feite klem tussen het Waterschap en de Gemeente. De Gemeente wil niet meewerken aan de aanleg van riolering en het Waterschap eist dat ik stop met het lozen van afvalwater op het riool. Ik heb al enkele boetes gekregen van het Waterschap en het risico bestaat dat er in de toekomst dwangmaatregelen zullen worden getroffen. Ik heb wel opvangtanks voor het vuile water geplaatst, maar die moeten ook een keer geleegd worden en ik kan het water bij de Gemeente niet kwijt. Volgens de bestemming zou er op het terrein een groothandel mogen worden gedreven, maar elke koper van het terrein zou tegen hetzelfde probleem aanlopen als ik: hij kan het vuile water niet kwijt. Niemand anders zou het terrein willen kopen voor het door de Gemeente genoemde bedrag, de Gemeente zelf trouwens ook niet. Het terrein kan niet vergeleken worden met het object aan de Bstraat en de Cstraat. Dat ligt veel gunstiger. Een waarde van f 1.500.000,-- is naar mijn mening reëel.

#### De ambtenaar

Het object is zeer voorzichtig getaxeerd. Er is rekening gehouden met alle waardedrukkende factoren, de gesloopte woning is buiten de taxatie gehouden, net als de niet in gebruik zijnde gronden. Hoewel het een uniek object is waarvoor eigenlijk geen goede vergelijkingsobjecten te vinden zijn, is het wel een courant object. Er zullen ongetwijfeld gegadigden voor te vinden zijn. Het probleem van belanghebbende met de afvoer van vuil water hangt samen met zijn bedrijfsvoering. Andere bedrijven in het buitengebied zijn ook niet aangesloten op het riool en vinden een andere oplossing.

3.3. Belanghebbende concludeert tot vernietiging van de bestreden uitspraak en tot vermindering van de vastgestelde waarde tot f 1.500.000,--.

De ambtenaar concludeert tot bevestiging van de bestreden uitspraak.

### 4. Beoordeling van het geschil

4.1. Naar het oordeel van het Hof is de ambtenaar er niet in geslaagd de door hem verdedigde waarde van de onroerende zaak aannemelijk te maken. In het bijzonder heeft de ambtenaar onvoldoende aannemelijk gemaakt dat in voldoende mate rekening is gehouden met de verschillen in de kwalitatieve objectskenmerken, zoals ligging, bouwaard, en aansluiting op nutsvoorzieningen van de onroerende zaak en het vergelijkingsobject. Omtrent die kwalitatieve objectskenmerken van het vergelijkingsobject heeft de

ambtenaar immers niets gesteld, terwijl daaromtrent ook anderszins niets is komen vast te staan. Verder acht het Hof aannemelijk de stelling van belanghebbende dat het ontbreken van een aansluiting op het rioolnet en de opstelling van het Waterschap een belangrijke beperking inhouden van de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak en dat die beperking niet uitsluitend samenhangt met de bedrijfsuitoefening door belanghebbende. Met deze beperking van de gebruiksmogelijkheden heeft de ambtenaar naar het oordeel van het Hof bij de waardering onvoldoende rekening gehouden.

4.2. Gelet op alle vaststaande objectskenmerken van de onroerende zaak is het Hof van oordeel dat de door belanghebbende verdedigde waarde van f 1.500.000,- te laag is. Alle vaststaande objectkenmerken van de onroerende zaak en het vergelijkingsobject in aanmerking nemend moet naar het oordeel van het Hof aan de onroerende zaak op de peildatum in goede justitie een waarde in het economische verkeer worden toegekend van f 2.000.000,--.

## 5. Schadevergoeding

Belanghebbende heeft geen aanspraak gemaakt op een vergoeding van schade.

## 6. Griffierecht

Gelet op artikel 8:74, eerste lid, van de Awb dient aan belanghebbende het door haar gestorte griffierecht te worden vergoed.

## 7. Proceskosten

Belanghebbende heeft ter zitting verklaard geen aanspraak te maken op vergoeding van proceskosten als bedoeld in artikel 8:75 van de Awb.

## 8. Beslissing

Het Hof verklaart het beroep gegrond, vernietigt de bestreden uitspraak, vermindert de vastgestelde waarde van de onroerende zaak op de peildatum tot f 2.000.000,--, gelast dat de ambtenaar aan belanghebbende vergoedt het door deze ter zake van de behandeling van het beroep verschuldigd geworden griffierecht ten bedrage van 204,20, en wijst de gemeente P aan als de rechtspersoon die het griffierecht moet vergoeden.

Aldus gedaan door A. Bijlsma, voorzitter, R.J. Koopman en J.C.K.W. Bartel, en voor wat betreft de beslissing in tegenwoordigheid van A.A. van Wendel de Joode, griffier, in het openbaar uitgesproken op: 13 januari 2003

Aangetekend in afschrift aan partijen verzonden op: 13 januari 2003

Het aanwenden van een rechtsmiddel:

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de verzenddatum van deze uitspraak beroep in cassatie worden ingesteld bij de Hoge Raad der Nederlanden. Daarbij moet het volgende in acht worden genomen:

1. Het instellen van beroep in cassatie geschiedt door het indienen van een beroepschrift bij dit gerechtshof (Postadres: Postbus 70583, 5201 CZ 's-Hertogenbosch).
2. Bij het beroepschrift wordt een afschrift van de bestreden uitspraak overgelegd.
3. Het beroepschrift wordt ondertekend en bevat ten minste:
  - 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 een griffierecht verschuldigd.

Na het instellen van beroep ontvangt U een nota griffierecht van de griffier van de Hoge Raad. Indien U na een mondelinge uitspraak griffierecht hebt betaald ter verkrijging van de vervangende schriftelijke uitspraak van het gerechtshof, komt dit in mindering op het griffierecht dat is verschuldigd voor het indienen van beroep in cassatie.

In het cassatieberoepschrift kan de Hoge Raad verzocht worden om de wederpartij te veroordelen in de proceskosten.