

# ECLI:NL:GHSHE:2016:2728

Instantie	Gerechtshof 's-Hertogenbosch
Datum uitspraak	08-07-2016
Datum publicatie	29-11-2016
Zaaknummer	15/00131
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Nu beide partijen de door hen verdedigde waarde niet aannemelijk hebben gemaakt, stelt het Hof de waarde van de als woning en kantoor in gebruik zijnde villa in goede justitie vast op 630.000. De Heffingsambtenaar is, ondanks een telefonisch verzoek van de griffier niet verschenen ter zitting. Het Hof overweegt dat een bestuursorgaan dat een de burger belastende beschikking neemt in beginsel is gehouden in een gerechtelijke procedure zijn standpunt tijdens het onderzoek ter zitting toe te lichten. Door onder deze omstandigheden niet in persoon ter zitting te verschijnen handelt de Heffingsambtenaar niet zoals een behoorlijk handelend bestuursorgaan betaamt.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl V-N Vandaag 2016/2612 V-N 2016/67.20.20 Belastingblad 2017/51

## Uitspraak

### GERECHTSHOF s-HERTOGENBOSCH

Team belastingrecht

Meervoudige Belastingkamer

Kenmerk: 15/00131

### Uitspraak op het hoger beroep van

**[belanghebbende]** ,

wonende te [woonplaats] ,

hierna: belanghebbende,

tegen de uitspraak van de Rechtbank Limburg (hierna: de Rechtbank) van 18 december 2014, nummer AWB 14/1094, in het geding tussen

**belanghebbende,**

en

## **de heffingsambtenaar van de gemeente Venlo,**

hierna: de Heffingsambtenaar,

betreffende de na te noemen beschikking ingevolge de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) en de aanslag onroerende zaakbelasting over het jaar 2013.

### **1 Ontstaan en loop van het geding**

- 1.1. De Heffingsambtenaar heeft bij beschikking met dagtekening 28 februari 2013 krachtens artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de Wet WOZ) de waarde van de aan belanghebbende toebehorende onroerende zaak, [a-straat] 15, te [woonplaats] (hierna: de onroerende zaak), per waardepeildatum 1 januari 2012, voor het belastingjaar 2013 vastgesteld op 744.000. In het desbetreffende geschrift is ook de aanslag onroerende zaakbelasting 2013 (hierna: de aanslag) bekend gemaakt. De Heffingsambtenaar heeft, na daartegen gemaakt bezwaar, bij in één geschrift vervatte uitspraken op bezwaar de vastgestelde waarde van de onroerende zaak en de aanslag gehandhaafd.
- 1.2. Belanghebbende is van deze uitspraak in beroep gekomen bij de Rechtbank. Ter zake van dit beroep heeft de griffier van de Rechtbank van belanghebbende een griffierecht geheven van 45. De Rechtbank heeft het beroep gegrond verklaard en de uitspraak op bezwaar vernietigd. De Rechtbank heeft de waarde van de onroerende zaak in goede justitie vastgesteld op 694.000 en bepaald dat zijn uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit. De Rechtbank heeft de Heffingsambtenaar veroordeeld in de kosten van de bezwaarprocedure tot een bedrag van 486 en de kosten van de beroepsprocedure tot een bedrag van 974 en heeft bepaald dat de Heffingsambtenaar aan belanghebbende het betaalde griffierecht ten bedrage van 45 vergoedt.
- 1.3. Tegen deze uitspraak heeft belanghebbende hoger beroep ingesteld bij het Hof.  
Ter zake van dit beroep heeft de griffier van belanghebbende een griffierecht geheven van 123. De Inspecteur heeft een verweerschrift ingediend.
- 1.4. Op grond van artikel 8:58 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) heeft belanghebbende vóór de zitting nadere stukken ingediend. Deze stukken zijn in afschrift verstrekt aan de wederpartij.
- 1.5. Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgehad op 11 mei 2016 te s-Hertogenbosch. Aldaar is toen verschenen en gehoord de gemachtigde van belanghebbende, de heer [A] (hierna: de gemachtigde). De Heffingsambtenaar is met voorafgaande kennisgeving aan het Hof niet ter zitting verschenen.
- 1.6. Het Hof heeft aan het einde van de zitting het onderzoek gesloten.
- 1.7. Van de zitting is een proces-verbaal opgemaakt, dat in afschrift aan partijen is verzonden.

## **2 Feiten**

Op grond van de stukken van het geding en de geloofwaardige verklaringen van belanghebbende tijdens het onderzoek ter zitting zijn in deze zaak de volgende feiten en omstandigheden voor het Hof komen vast te staan:

- 2.1. Belanghebbende is eigenaar van de onroerende zaak [a-straat] 15 te [woonplaats] (hierna: de onroerende zaak). De onroerende zaak betreft een door belanghebbende bewoonde vrijstaande villa welke deels in gebruik is als kantoor. De onroerende zaak is gebouwd in 1908 en is aangemerkt als gemeentelijk monument.
- 2.2. De Heffingsambtenaar heeft ter onderbouwing van de vastgestelde waarde in de beroepsfase een taxatierapport overgelegd (hierna: het taxatierapport), opgemaakt op 7 juli 2014 door [B] , waarbij de waarde per 1 januari 2012 is bepaald op 744.000. Bij de waardebepaling zijn de gegevens van drie verkochte objecten in de beoordeling betrokken (hierna: de vergelijkingsobjecten): [a-straat] 1, te [woonplaats] (een vrijstaande kantoorvilla met bouwjaar 1900 op 22 september 2011 verkocht voor 635.000), [a-straat] 24 te [woonplaats] (een vrijstaande villa met bouwjaar 1938 op 30 december 2011 verkocht voor 1.200.000), en [a-straat] 40 te [woonplaats] (een vrijstaande villa met bouwjaar 1900 op 27 november 2009 verkocht voor 1.100.000). In het taxatierapport is ter zake van de onroerende zaak uitgegaan van de volgende objectkenmerken: een woning van 1.350 m<sup>3</sup>, een kavel van 845 m<sup>2</sup>, een berging van 100 m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup>, een kantoor van 120 m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup>, een kelder van 570 m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup> en een garage met een waarde van 10.000.

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

3.1. Het geschil betreft het antwoord op de volgende vragen:

1. Is de waarde van de onroerende zaak op een te hoog bedrag vastgesteld?
2. Heeft de Rechtbank de vergoeding van de proceskosten op de voet van artikel 8:75 Awb juist vastgesteld?

Belanghebbende beantwoordt de eerste vraag bevestigend en de tweede vraag ontkennend. De Heffingsambtenaar is de tegenovergestelde opvatting toegedaan.

- 3.2. Partijen doen hun standpunten in hoger beroep steunen op de gronden welke daartoe door hen zijn aangevoerd in de van hen afkomstige stukken, waarvan de inhoud als hier ingevoegd moet worden aangemerkt. Voor hetgeen hieraan ter zitting is toegevoegd, wordt verwezen naar het van deze zitting opgemaakte proces-verbaal.
- 3.3. Belanghebbende concludeert tot vernietiging van de uitspraak op bezwaar, vernietiging van de uitspraak van de Rechtbank, behoudens de beslissingen omtrent het griffierecht en de kosten van de bezwaarfase, veroordeling van de Heffingsambtenaar in de proceskosten van het beroep met in achtneming van het Besluit proceskosten bestuursrecht (2,5 punten), veroordeling van de Heffingsambtenaar in de proceskosten van het hoger beroep met in achtneming van het Besluit proceskosten bestuursrecht en vaststelling van de waarde van de onroerende zaak op 570.000. De Heffingsambtenaar concludeert tot bevestiging van de uitspraak van de Rechtbank.

## **4 Gronden**

## Ten aanzien van het geschil

- 4.1. Krachtens artikel 17, lid 1, van de Wet WOZ, wordt aan een onroerende zaak een waarde toegekend. Ingevolge het tweede lid van dit artikel wordt deze waarde bepaald op de waarde die 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. De waarde als bedoeld in artikel 17, lid 2, van de Wet WOZ is naar de bedoeling van de wetgever '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' (Kamerstukken II 1993/94, 22 885, nr. 36, blz. 44). De bewijslast met betrekking tot deze waarde rust op de heffingsambtenaar (vgl. Hoge Raad 14 oktober 2005, nr. 40.299, ECLI:NL:HR:2005:AU4300)
- 4.2. De Heffingsambtenaar beroept zich op het taxatierapport en ter ondersteuning daarvan op de opbrengst behaald bij verkoop van de vergelijkingsobjecten. Het taxatierapport is voorzien van beeldmateriaal van zowel de onderhavige onroerende zaak als van de vergelijkingsobjecten. In het taxatierapport heeft de taxateur een matrix betreffende de onroerende zaak en de vergelijkingsobjecten opgenomen.
- 4.3. De Heffingsambtenaar heeft bij brief van 23 oktober 2014 aan de Rechtbank zich nader op het standpunt gesteld dat ten aanzien van het vergelijkingsobject [a-straat] 1 een opwaardering dient plaats te vinden met betrekking tot de waarde van het Hoofdgebouw en een afwaardering van de waarde van de Kavel. Dit leidt tot een verhoging van de m3-prijs van het Hoofdgebouw van de onroerende zaak van 248 naar 284 per m3. De kavelwaarde van de onroerende zaak dient dienovereenkomstig te worden verminderd met 60 per m2. Een en ander resulteert, aldus de Heffingsambtenaar, in een waarde van 744.000. Deze waarde wijkt niet af van die in het taxatierapport.
- 4.4. In hoger beroep heeft belanghebbende zich op het standpunt gesteld dat de objectkenmerken niet correct zijn. De Heffingsambtenaar zou onder meer uit gaan van een onjuiste inhoud van de onroerende zaak. Dit komt met name naar voren in de inhoud van de kelderverdieping die volgens belanghebbende niet 570 m3 bedraagt.
- 4.5. Tijdens het onderzoek ter zitting heeft de gemachtigde verklaard dat er ook voor het jaar 2014, met waardepeildatum 1 januari 2013, door belanghebbende beroep is ingesteld bij de Rechtbank tegen de vaststelling van de WOZ-waarde van de onroerende zaak. De zitting heeft inmiddels plaats gevonden en de Rechtbank heeft in februari 2016 uitspraak gedaan. De Heffingsambtenaar is bij die procedure ter zake van de onroerende zaak van de volgende objectkenmerken uitgegaan:

de woning 1.350 m3, het perceel 845 m2, de kelder 450m3/ 190 m2, het kantoor 70m2 en een garage van 100 m3.

Er is, aldus de gemachtigde, geen berging aanwezig; deze is ten onrechte met de garage verward. Belanghebbende kon zich in deze objectkenmerken van de onroerende zaak vinden. De gemachtigde heeft tevens verklaard dat de Rechtbank de waarde van de onroerende zaak voor het jaar 2014 heeft vastgesteld op 620.000. Belanghebbende heeft geen beroep aangetekend tegen deze uitspraak van de Rechtbank. Tot slot voegt de gemachtigde hier aan toe dat de onroerende zaak na 1 januari 2012 niet is verbouwd.
- 4.6. Het Hof acht de verklaring van de gemachtigde geloofwaardig en neemt de hiervoor in 4.5 vermelde objectkenmerken als uitgangspunt voor de vaststelling van de waarde van de onroerende zaak.

- 4.7. Het Hof is van oordeel dat, gelet op het gewijzigde standpunt van de Heffingsambtenaar met betrekking tot de objectkenmerken, zoals hiervoor vermeld in 4.5, het taxatierapport geen deugdelijke basis vormt om de door hem verdedigde waarde te onderbouwen. Het Hof merkt voorts op dat een bestuursorgaan dat een de burger belastende beschikking neemt in beginsel gehouden is in een gerechtelijke procedure zijn standpunt tijdens het onderzoek ter zitting toe te lichten. Dit klemmt te meer nu de griffier voorafgaande aan de zitting de Heffingsambtenaar deswege telefonisch heeft verzocht in persoon ter zitting te verschijnen. Door onder deze omstandigheden niet in persoon ter zitting te verschijnen handelt de Heffingsambtenaar niet zoals een behoorlijk handelend bestuursorgaan betaamt.
- 4.8. Belanghebbende heeft ter ondersteuning van zijn standpunt een door hem zelf opgemaakt taxatierapport ingebracht met een geschatte waarde van de onroerende zaak per 1 januari 2012 van 570.000. De door belanghebbende in dit rapport vermelde oppervlakte en inhoudsmaten van de diverse onderdelen van de onroerende zaak wijken substantieel af van de hiervoor in 4.5 vermelde objectkenmerken. Gelet hierop acht het Hof gegronde redenen aanwezig om aan de juistheid van het door belanghebbende opgemaakte taxatierapport te twijfelen.
- 4.9. Nu partijen de door hen verdedigde waarde van de onroerende zaak niet aannemelijk hebben gemaakt dient het Hof dientengevolge, rekening houdende met hetgeen partijen over en weer hebben aangevoerd in de gedingstukken en ter zitting, de waarde van de onroerende zaak in goede justitie vast te stellen. Het Hof stelt de waarde van de onroerende zaak naar de waardepeildatum 1 januari 2012 en naar de toestand op 1 januari 2013 in goede justitie vast op 630.000.
- 4.10. Belanghebbende stelt in hoger beroep dat de Rechtbank bij de berekening van de veroordeling in de kosten op de voet van artikel 8:75 van de Awb, ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de gemaakte kosten ter zake van zijn reactie op de schriftelijke inlichtingen van de Heffingsambtenaar (0,5 punt). De grief treft doel.
- 4.11. Het Hof stelt vast dat de Rechtbank bij de berekening van de tegemoetkoming in de proceskosten op de voet van artikel 8:75 van de Awb, voorbij is gegaan aan de proceshandeling inhoudende het door belanghebbende schriftelijk reageren op de schriftelijke inlichtingen van de Heffingsambtenaar als bedoeld in artikel 8:45, lid 1, van de Awb (zie Hoge Raad van 20 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW3320). Het Hof zal doen wat de Rechtbank had behoren te doen.

### **Slotsom**

- 4.12. De slotsom is dat het hoger beroep gegrond is.

### **Ten aanzien van het griffierecht**

- 4.13. Nu de uitspraak van de Rechtbank wordt vernietigd dient aan belanghebbende het door hem betaalde griffierecht te worden vergoed.

### **Ten aanzien van de proceskosten**

- 4.14. Nu het door belanghebbende ingestelde hoger beroep gegrond is en mede gelet op het overwogene onder 4.7, acht het Hof termen aanwezig de Heffingsambtenaar te veroordelen tot betaling van een tegemoetkoming in de kosten die belanghebbende in verband met de behandeling van het beroep bij de Rechtbank en van het hoger beroep bij het Hof redelijkerwijs heeft moeten maken.
- Het Hof stelt de tegemoetkoming voor de behandeling van het beroep bij de Rechtbank, mede gelet op het bepaalde in het Besluit proceskosten bestuursrecht, op tweeënhalve punt (voor het indienen beroepschrift één punt, voor het bijwonen van de zitting één punt en voor het indienen van schriftelijke inlichtingen een half punt) x 496 (waarde per punt) x 1 is, 1.240.

Het Hof stelt de tegemoetkoming voor het hoger beroep, mede gelet op het bepaalde in het Besluit proceskosten bestuursrecht, op twee punten (indienen hoger beroepschrift en bijwonen van de hoorzitting) x 496 (waarde per punt) x 1 is 992.

## **5 Beslissing**

Het Hof:

- vernietigt de uitspraak van de Rechtbank, behoudens de beslissing omtrent de veroordeling van de Heffingsambtenaar in de kosten van de bezwaarprocedure en de vergoeding van het griffierecht;
- vernietigt de uitspraken op bezwaar van de Heffingsambtenaar;
- wijzigt de bij beschikking vastgestelde waarde van de onroerende zaak per de waardepeildatum 1 januari 2012 in een waarde van 630.000
- bepaalt dat de aanslag dienovereenkomstig wordt verminderd;
- gelast dat de Heffingsambtenaar aan belanghebbende het door deze ter zake van de behandeling van het hoger beroep bij het Hof betaalde griffierecht ten bedrage van 123 vergoedt;
- veroordeelt de Heffingsambtenaar in de proceskosten van belanghebbende in beroep, vastgesteld op 1.240, en
- veroordeelt de Heffingsambtenaar in de proceskosten van belanghebbende in hoger beroep, vastgesteld op 992.

Aldus gedaan op 8 juli 2016 door J.W.J. Huige, voorzitter, P. Fortuin en M.H.P. Groenland, in tegenwoordigheid van K.M.E. de Moor, griffier. De beslissing is op die datum ter openbare zitting uitgesproken en afschriften van de uitspraak zijn op die datum aangetekend aan partijen verzonden.

De uitspraak is enkel door de voorzitter ondertekend aangezien de griffier is verhinderd deze te ondertekenen.

### **Het aanwenden van een rechtsmiddel:**

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 s-Gravenhage. 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. een dagtekening;
  - c. een omschrijving van de uitspraak waartegen het beroep in cassatie is gericht;
  - d. e 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.