

ECLI:NL:RBARN:2011:BU4778

Instantie	Rechtbank Arnhem
Datum uitspraak	17-11-2011
Datum publicatie	17-11-2011
Zaaknummer	AWB 10/4409, 10/4410 en 10/4411
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	Waardering WOZ. Taxatiewijzers Parkeren en Nutsvoorzieningen. Gecorrigeerde vervangingswaarde. Verweerder heeft de vastgestelde waarden voor de (delen van een) parkeergarage uit 1976, van twee traforuimten en een half ondergonds gelegen parkeergarage uit 2007 aannemelijk gemaakt. Eiseres heeft niet gesteld dat sprake is van zodanig duurzame verliezen bij de exploitatie van de parkeergarage, veroorzaakt door de economische situatie in deze branche, dat op grond daarvan in dit geval niet van de gecorrigeerde vervangingswaarde zou moeten worden uitgegaan maar van de bedrijfswaarde, als bedoeld in artikel 4, vierde lid, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken. Daaraan gaat de rechtbank derhalve voorbij. Beroep ongegrond.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl V-N Vandaag 2011/2808 V-N 2012/7.26.15

Uitspraak

RECHTBANK ARNHEM

Sector bestuursrecht, meervoudige belastingkamer

registratienummers: AWB 10/4409, 10/4410 en 10/4411

uitspraak ingevolge artikel 8:77 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)
van 17 november 2011

inzake

[X] B.V., gevestigd te [Z], eiseres,

tegen

de heffingsambtenaar van de gemeente Nijmegen, verweerder.

1. Ontstaan en loop van het geding

Verweerder heeft bij in één geschrift vervatte beschikkingen krachtens artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) de waarden vastgesteld van de volgende onroerende zaken (hierna ook: de objecten) die zijn gelegen te [Z], met waardepeildatum 1 januari 2009, voor het belastingjaar 2010:

Object Waarde

[A-straat 1] 50.000

[A-straat 2] 59.000

[A-straat 3] 11.000

[A-straat 4] 11.000

[A-straat 5] 5.015.000

In het desbetreffende geschrift zijn ook de aanslagen onroerende-zaakbelasting (eigenaarsgedeelte; hierna: OZB) 2010 bekend gemaakt.

Verweerder heeft bij uitspraak op bezwaar van 20 november 2010 de hiervoor genoemde waarden en de aanslagen onroerende-zaakbelasting gehandhaafd.

Eiseres heeft daartegen bij brief van 6 december 2010, ontvangen door de rechtbank op 7 december 2010, beroep ingesteld.

Verweerder heeft de op de zaken betrekking hebbende stukken overgelegd en verweerschriften ingediend.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 15 september 2011 te Arnhem. Namens eiseres is, met bericht vooraf, niemand verschenen. Namens verweerder zijn verschenen [gemachtigde] en ir. [A] (taxateur).

2. Feiten

2.1 De objecten [A-straat 1] en [A-straat 2] zijn gedeelten van de parkeergarage die is gelegen onder het Winkelcentrum [B] en zijn respectievelijk 161 m² en 191 m² groot. Deze parkeergarage dateert van 1976, is deels onder het maaiveld gelegen en wordt geëxploiteerd door de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren [C]. Eiseres heeft de eigendom van de grond en daarmee de delen van de daarop gebouwde parkeergarage omdat zij eigenaar is van daarboven gevestigde appartementsrechten. De totale oppervlakte van de parkeergarage waarvan voornoemde twee objecten deel uitmaken bedraagt 25.717 m².

2.2 De objecten [A-straat 3] en [A-straat 4] zijn inpandige traforuimten die zijn ingebouwd in een complex genaamd "[D]", dat gereed is gekomen in 2007 en tegen Winkelcentrum [B] is aangebouwd. Dit complex bevat onder meer een parkeergarage met daarboven een casino en twee woontorens. Eiseres heeft de appartementsrechten op de traforuimten.

2.3 Het object [A-straat 5] betreft de parkeergarage die onder "[D]" is gebouwd. De parkeergarage is deels onder het maaiveld gelegen. Eiseres heeft het appartementsrecht op deze parkeergarage en is tevens de exploitant van de garage.

2.4 Verweerder heeft ter onderbouwing van de door hem vastgestelde waarden onder meer verwezen naar drie door hem overgelegde taxatierapporten, opgemaakt door ir. [A] (hierna: de taxateur). De taxateur heeft de waarden van de parkeergarages (waarvan [A-straat 1] en [A-straat 2] een deel vormen) bepaald met inachtneming van de taxatiewijzer Parkeren. De waarden van de twee traforuimtes zijn bepaald met inachtneming van de taxatiewijzer Nutsvoorzieningen. De taxateur heeft de waarde van de objecten, per waardepeildatum 1 januari 2009, als volgt bepaald:

Object Waarde

[A-straat 1] 54.000

[A-straat 2] 64.000
[A-straat 3] 11.000
[A-straat 4] 11.000
[A-straat 5] 5.046.0000

3. Geschil

3.1 In geschil is het antwoord op de vraag of de waarden van de voornoemde objecten te hoog zijn vastgesteld. Eiseres beantwoordt die vraag bevestigend. Zij concludeert tot gegrondverklaring van de beroepen, vernietiging van de uitspraak op bezwaar en een vermindering van de vastgestelde WOZ-waarden. Volgens eiseres moet de waarde van [A-straat 1] en [A-straat 2] worden vastgesteld op de volgens eiseres symbolische waarde van 10.000 elk, op de grond dat eiseres die delen van de parkeergarage niet exploiteert en er ook geen voordeel mee behaalt. De waarde van de parkeergarage [A-straat 5] dient volgens eiseres te worden vastgesteld op 4.500.000, op de grond dat eiseres een negatief exploitatieresultaat behaalt en volgens haar ook geen rendabele exploitatie mogelijk is, gelet op de hoge exploitatiekosten en de nabijheid van de oude parkeergarage. Eiseres heeft in dit verband aangeboden inzicht te bieden in de door haar geleden verliezen. Voor wat betreft de traforuimtes acht eiseres een waarde van 7.000 elk redelijk, aangezien zij geen enkel profijt heeft van de ruimtes waarvan de energieleverancier Nuon het exclusief gebruiksrecht heeft opgeëist zonder dat daar een vergoeding tegenover staat.

3.2 Verweerder concludeert tot ongegrondverklaring van de beroepen.

3.3 Partijen doen hun standpunten steunen op de gronden die daartoe door hen zijn aangevoerd in de van hen afkomstige stukken.

4. Beoordeling van het geschil

Wettelijk kader

4.1 Krachtens artikel 17, eerste lid, 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. 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 na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde voor de onroerende zaak zou zijn betaald.

4.2 Ingevolge artikel 17, derde lid, van de Wet WOZ wordt, in afwijking van het tweede lid, de waarde van een onroerende zaak bepaald op de vervangingswaarde indien dit leidt tot een hogere waarde dan die ingevolge het tweede lid. Uit dit artikellid volgt verder dat bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde rekening wordt gehouden met

- a. de aard van de zaak;
- b. de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.

4.3 Uit artikel 4, vierde lid, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken volgt dat bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde voor bedrijfsmatig

gebruikte onroerende zaken een zodanige factor voor veroudering wordt toegepast dat de waarde overeenkomt met de bedrijfswaarde van die onroerende zaak rekening houdend met de economische situatie in de desbetreffende branche of bedrijfstak.

4.4 De bewijslast inzake de juistheid van de aan de objecten toegekende waarden ligt bij verweerder.

[A-straat 1] en [A-straat 2]

4.5 Naar het oordeel van de rechtbank heeft verweerder met de door hem overgelegde taxatierapporten aannemelijk gemaakt dat de waarden van de onderhavige objecten op de waardepeildatum niet te hoog zijn vastgesteld. Daartoe overweegt de rechtbank als volgt.

4.6 De taxateur heeft zich bij de waardering van de parkeergarage waar [A-straat 1] en [A-straat 2] deel van uitmaken gebaseerd op de taxatiewijzer Parkeren, deel 7, waardepeildatum 1 januari 2009. In deze taxatiewijzer is de methode van de gecorrigeerde vervangingswaarde aangemerkt als meest gerede methodiek om te komen tot de WOZ waarde van een parkeergarage of parkeerterrein. De taxateur heeft de waarde van de parkeergarage berekend op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. De taxatiewijzer gaat uit van verschillende archetypen. De parkeergarage waarin de voornoemde objecten zich bevinden is door de taxateur getaxeerd volgens het archetype P4172132 (parkeergarage gebouwd vóór 1 januari 1990, dichte gevels, bovengronds). Bij het bepalen van de vervangingswaarde is uitgegaan van de gemiddelde waarde binnen de bandbreedte, namelijk 520 per m². De parkeergarage is evenwel deels onder het maaiveld gelegen. Voor ondergronds gelegen parkeergarages geldt volgens de taxatiewijzer Parkeren een aanzienlijke hogere vervangingswaarde van gemiddeld 981/m². Vanwege het feit dat deze parkeergarage groter is dan de standaardoppervlakte is de taxateur, op basis van de richtlijnen van de taxatiewijzer Algemeen, bij de waardering uitgegaan van een iets lagere herbouwwaarde van 515 per m² op basis van het verhoudingsgetal 1,007/1,016. In het kader van de technische en functionele veroudering is een correctie toegepast. Daarbij is rekening gehouden met een relatief korte levensduur en hoge restwaarde. Voor de functionele veroudering is de taxateur uitgegaan van een correctie van 10% wegens ondoelmatigheid en 5% wegens hoge gebruikskosten als gevolg van verouderde installaties. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de totale parkeergarage is bepaald op 8.704.462. De WOZ-waarden van de voornoemde objecten zijn naar evenredige toerekening van de oppervlakte berekend op 54.493 respectievelijk 64.647.

4.7 Eiseres heeft hiertegen aangevoerd dat zij de parkeergarage onder het Winkelcentrum [B] niet exploiteert en dat de objecten geen gebruikswaarde voor haar hebben, zodat de waarde niet hoger kan zijn dan die van bloot eigendom. De rechtbank volgt eiseres hierin niet. Eiseres heeft de eigendom van de ondergrond van de parkeergarage en daarom van (de delen van) de parkeergarage omdat die delen zijn gelegen onder delen van het bovengelegen winkelcomplex waarvan eiseres eigenaar is. Dat eiseres geen vergoeding mag vragen voor de parkeergarage-delen is het gevolg van een kettingbeding dat haar verplicht de onder de garage gelegen grond om niet in gebruik te geven aan de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren. Deze regeling is het gevolg van afspraken die zijn gemaakt ten tijde van de bouw van het winkelcentrum. Dit betekent dat geen sprake is van bloot eigendom maar van een persoonlijk gebruiksrecht (zie de uitspraak van deze rechtbank van 19 januari 2010, nr. AWB 09/666, LJN: BU3528). Voor zover eiseres met deze stellingen tevens heeft willen betogen dat zij, gelet op artikel 220, aanhef en onder b, van de Gemeentewet, niet in de heffing van onroerende-zaakbelasting had kunnen worden betrokken, kan dat betoog dan ook niet slagen. Eiseres heeft tot slot ook niet gesteld dat de door haar zelf bedrijfsmatig toegekende waarde structureel lager is dan de waarde op grond van de door verweerder gebruikte gecorrigeerde vervangingswaarde. Dat volgens eiseres een symbolisch bedrag van 10.000 moet worden toegekend, is in dit verband onvoldoende.

4.8 De rechtbank ziet, gelet op het door de taxateur gekozen archetype en de correcties die in aanmerking zijn genomen voor het oppervlak en de functionele en technische veroudering, in het door eiseres gestelde geen aanleiding om niet uit te gaan van de juistheid van het taxatierapport.

4.9 De conclusie moet daarom zijn dat het beroep met betrekking tot de objecten [A-straat 1] en [A-straat 2] ongegrond is.

[A-straat 3] en [A-straat 4]

4.10 Naar het oordeel van de rechtbank heeft verweerder met de door hem overgelegde taxatierapporten aannemelijk gemaakt dat de waarden van de onderhavige objecten op de waardepeildatum niet te hoog zijn vastgesteld. Daartoe overweegt de rechtbank als volgt.

4.11 Blijkens de door verweerder overgelegde taxatierapporten heeft de taxateur de waardering van deze objecten gebaseerd op de taxatiewijzer Nutsvoorzieningen, deel 16, waardepeildatum 1 januari 2009. Blijkens deze taxatiewijzer is voor transformatorstations als de onderhavige in overleg met netbeheer Nederland (de Vereniging van Energienetbeheerders in Nederland) de gecorrigeerde vervangingswaarde van drie archetypes van traforuimtes ten behoeve van de lokale distributie bepaald. Voor elk archetype is een vaste waarde vastgesteld waarin zowel de functionele als de technische correctie (van in totaal 45%) reeds is toegepast. Onderhavige objecten vallen volgens de taxateur onder archetype 2: standaard prefabstations die betreedbaar zijn tot maximaal 1.260 kVA (klein betreedbaar < 10 m²). De gecorrigeerde vervangingswaarde, na afschrijving van 45%, bedraagt voor dit archetype 9.360. Naast de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal is een waarde toegekend aan de grond. Voor [A-straat 3] en [A-straat 4] bedraagt de zogenoemde locatiewaarde 15m² x 120 = 1.800 (exclusief btw). De taxateur heeft de gecorrigeerde vervangingswaarde per traforuimte aldus vastgesteld op 11.160 (9.360 + 1.800).

4.12 Eiseres heeft in dit verband met name aangevoerd dat zij geen vergoeding van NUON ontvangt voor het gebruik van de traforuimtes; dat zij ook geen toegang heeft tot die ruimtes en dat de waarden van de traforuimtes in een jaar tijd met 4.000 zijn gestegen, terwijl er een economische crisis is. De rechtbank ziet hierin evenwel geen grond om de toegekende WOZ-waarden te hoog te achten. Anders dan eiseres veronderstelt, zijn waardeinstijgingen ten opzichte van het vorige tijdvak niet relevant bij de beoordeling van de vraag of verweerder heeft voldaan aan de op hem rustende bewijslast. Het door eiseres gestelde ontbreken van directe opbrengsten uit de traforuimtes kan op zichzelf niet afdoen aan het taxatierapport. Ook kan die stelling niet bewerkstelligen dat eiseres niet meer als genothebbende in de zin van de Wet WOZ of artikel 220, aanhef en onder b, van de Gemeentewet kan worden aangemerkt. De rechtbank ziet ook overigens, gelet op de gehanteerde taxatiewijzer, geen aanleiding om niet uit te gaan van de juistheid van het taxatierapport.

4.13 De conclusie moet daarom zijn dat het beroep met betrekking tot de objecten [A-straat 3] en [A-straat 4] ongegrond is.

[A-straat 5]

4.14 Naar het oordeel van de rechtbank heeft verweerder met het door hem overgelegde taxatierapport aannemelijk gemaakt dat de waarde van het onderhavige object op de waardepeildatum niet te hoog is vastgesteld. Daartoe overweegt de rechtbank als volgt.

4.15 Blijkens het door verweerder overgelegde taxatierapport heeft de taxateur de waardering van dit object gebaseerd op de taxatiewijzer Parkeren, deel 7, waardepeildatum 1 januari 2009. Uitgaande daarvan is de waarde door de taxateur berekend op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Onderhavig object is getaxeerd volgens het archetype P4181152 (parkeergarage gebouwd na 1990, open gevels, bovengronds). Bij het bepalen van de vervangingswaarde is uitgegaan van de bovenzijde van de bandbreedte, namelijk 519/m². Het bedrag is iets hoger dan de gemiddelde herbouwkosten, aangezien dit object voor een groot deel onder het maaiveld is gebouwd. Voor ondergronds gelegen parkeergarages geldt een aanzienlijk hogere vervangingswaarde van gemiddeld 961/m², met een bandbreedte van + 12,5% of -12,5%. Daarnaast is de onderhavige garage, waarop twee woontorens staan, uitgevoerd met een zware bouwkundige constructie, hetgeen volgens de taxateur eveneens rechtvaardigt dat is gekozen voor de bovenzijde van de bandbreedte voor bovengrondse garages. In het kader van de technische en

functionele veroudering is een correctie toegepast. Voor de technische veroudering is uitgegaan van een levensduur van 35 jaar, hetgeen zeer laag is, omdat de woontorens zeker een langere levensduur hebben. Omdat de parkeergarage dateert van 2007, heeft de taxateur geen correctie voor functionele veroudering toegepast. Naast de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal is een waarde toegekend aan de grond. De zogenoemde locatiewaarde van dit object bedraagt $8.168 \text{ m}^2 \times 120 = 980.160$ (exclusief btw).

4.16 Eiseres heeft hiertegen aangevoerd dat de waarde 4.500.000 bedraagt. Eiseres heeft voorts gesteld dat de garage na drie jaren nog steeds een zwaar negatief exploitatieresultaat heeft bij een totale recette per jaar van ongeveer 210.000 tegenover hoge exploitatielasten van onder meer portierskosten (60.000), elektra, onderhoud, verzekering en WOZ et cetera (20.000). De parkeergarage is niet rendabel te exploiteren volgens eiseres, op de grond dat op 100 meter afstand de garage van het Winkelcentrum [B] is gelegen, en die garage een overcapaciteit heeft.

4.17 De rechtbank ziet hierin onvoldoende grond voor het oordeel dat, mede gelet op het door de taxateur gebruikte archetype, en correctiefactor voor technische veroudering, alsmede de leeftijd van de garage, het taxatierapport geen juiste waardering bevat. Eiseres heeft voorts niet gesteld dat sprake is van zodanig duurzame verliezen bij de exploitatie van de parkeergarage, veroorzaakt door de economische situatie in deze branche, dat op grond daarvan in dit geval niet van de gecorrigeerde vervangingswaarde zou moeten worden uitgegaan maar van de bedrijfswaarde, als bedoeld in artikel 4, vierde lid, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken. Een dergelijke stelling ligt naar het oordeel van de rechtbank overigens ook niet voor de hand, aangezien eiseres zelf een waarde voorstaat van 4.500.000 en de exploitatie van de parkeergarage zich nog in de opstartfase bevindt.

4.18 De conclusie moet daarom zijn dat het beroep met betrekking tot het object [A-straat 5] ongegrond is.

5. Proceskosten

De rechtbank ziet geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

6. Beslissing

De rechtbank verklaart de beroepen ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.M.W. van de Sande, voorzitter, mr. M.C.G.J. van Well en mr. E.C.G. Okhuizen, rechters, in tegenwoordigheid van mr. L.A. Aalbersberg, griffier.

De griffier, De voorzitter,

Uitgesproken in het openbaar op: 17 november 2011

Afschrift aangetekend verzonden aan partijen op:

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kunnen partijen binnen zes weken na de verzenddatum hoger beroep instellen bij het gerechtshof te Arnhem (belastingkamer), Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Bij het instellen van hoger beroep dient het volgende in acht te 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 hoger beroep is ingesteld;

d. de gronden van het hoger beroep.