

ECLI:NL:RBBRE:2011:BQ7214

Instantie	Rechtbank Breda
Datum uitspraak	04-04-2011
Datum publicatie	07-06-2011
Zaaknummer	10/3269
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Dit is één van 11 zaken (nrs. 10/3269 en 11/1641 t/m 11/1650) WOZ. Belanghebbende is juridisch eigenaar van 20 winkels in een winkelcentrum, waaronder de onroerende zaak. De onroerende zaak wordt verhuurd aan de exploitant van een winkel. Tussen partijen is niet in geschil dat de waarde moet worden vastgesteld met behulp van de huurwaardekapitalisatiemethode op basis van de werkelijke huur. In geschil is de kapitalisatiefactor. De gemeente heeft de toegepaste factor van 10,8 voldoende onderbouwd. Belanghebbende heeft niet aannemelijk gemaakt dat de factor beheer of onderhoud hoger moet zijn. Daarvoor is onvoldoende dat 80.000 is geïnvesteerd in een de brandmeldinstallatie, nu die investering betrekking heeft op 20 winkels en een levensduur heeft van 10 jaar.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Belastingblad 2011/834 V-N 2011/35.23.5

Uitspraak

RECHTBANK BREDA

Sector bestuursrecht, enkelvoudige belastingkamer

Procedurenummer: AWB 10/3269

Uitspraakdatum: 4 april 2011

Proces-verbaal van de mondelinge uitspraak als bedoeld in afdeling 8.2.6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) juncto artikel 27d van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) in het geding tussen

[belanghebbende] B.V., gevestigd te [woonplaats],
eiseres,

en

de heffingsambtenaar van de gemeente Roosendaal,
verweerder.

Eiseres wordt hierna belanghebbende genoemd.

De bestreden uitspraken op bezwaar

De in één geschrift vervatte uitspraken van verweerder van 15 juli 2010 op het bezwaar van belanghebbende tegen de beschikking waarbij de onroerende zaak, plaatselijk bekend als [de onroerende zaak] (hierna: de onroerende zaak), is gewaardeerd krachtens de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) en de met die beschikking in één geschrift bekendgemaakte aanslag onroerende-zaakbelastingen 2010.

Zitting

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 22 maart 2011 te Breda.

Aldaar zijn verschenen en gehoord, de gemachtigde van belanghebbende, [gemachtigde], alsmede namens verweerder, [gemachtigde] en [taxateur].

1. Beslissing

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

2. Gronden

2.1. Verweerder heeft bij beschikking krachtens artikel 22 van de Wet WOZ de waarde van de onroerende zaak, per waardepeildatum 1 januari 2009 (hierna: de waardepeildatum), vastgesteld voor het tijdvak 1 januari 2010 tot 1 januari 2011. In het desbetreffende geschrift is ook de aanslag onroerende-zaakbelastingen 2010 bekend gemaakt. In de uitspraken op bezwaar heeft verweerder de waarde en de aanslag gehandhaafd.

2.2. Belanghebbende is juridisch eigenaar van 20 winkels in het winkelcentrum genaamd "[het winkelcentrum]" (hierna: het winkelcentrum), waaronder de onroerende zaak. De onroerende zaak wordt verhuurd aan de exploitant van een winkel.

2.3. De door verweerder verdedigde waarde is bepaald met toepassing van de huurwaardekapitalisatiemethode. Verweerder heeft daarbij de overeengekomen werkelijke huursom per 1 januari 2009 vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor, hetgeen leidt tot de volgende berekening:

Adres Kap. factor Huursom () WOZ-waarde () Afgerond ()

[adres] 10,8 26.892 290.434 290.000

2.4. Tussen partijen is niet in geschil dat de hiervoor vermelde methode voor objecten als deze een bruikbare methode is. Belanghebbende heeft nog wel aangevoerd, dat sprake is van een willekeurige benadering door verweerder omdat verweerder enerzijds het begrip waarde in het economische verkeer hanteert uitgaande van lege verkoop en anderzijds met toepassing van de taxatiewijzer uitgaat van verkoop in verhuurde staat. Naar het oordeel van de rechtbank zijn beide methodes wel verenigbaar. Voor beleggingspanden als waar hiervan sprake is, zal de te behalen huuropbrengst in het algemeen de belangrijkste factor zijn voor het bepalen van de koopprijs. In situaties waarbij (zoals hier) de huur vaststaat, kan die huur dan als uitgangspunt worden genomen voor het berekenen van de prijs die een belegger voor de onroerende zaak zou betalen. Het gegeven dat de huurder van de onroerende zaak (een slagerij) op 31 december 2009 een grote huurachterstand had, maakt dat niet anders nu niet in geschil is dat de berekende huur zakelijk gezien juist is. Ter zitting is vast komen te staan dat de onroerende zaak na vertrek van de huurder is gesplitst en weer is verhuurd; niet is gesteld of aannemelijk geworden dat toen een huur werd berekend die lager was dan de per 1 januari 2009 geldende huur.

2.5. In de bijlage bij het verweerschrift heeft verweerder de kapitalisatiefactor als volgt onderbouwd:

Onderhoudskosten 4,5%

Vaste lasten 4,0%

Beheerskosten 2,5%

Leegstandrisico 12,5%

Totaal 23,5%

Netto huur: $100 - 23,5\% = 76,5\%$

Yield:

Basisrendement 3,60%

Risico-opslag 3,00%

Netto yield (NAR) 6,60%

Netto yield $100 / 6,60 = 15,2$

$76,5\% \times 15,2 = 11,63$

Correctie kosten koper 7,4%

Kapitalisatiefactor = $11,63 \times 1/1,074 =$ afgerond 10,8

2.6. In geschil is de waarde van de onroerende zaak op de waardepeildatum. Partijen verschillen van mening over de daarbij te hanteren kapitalisatiefactor. Het door verweerder gehanteerde percentage voor het leegstandrisico is niet in geschil.

2.7. Verweerder, op wie de bewijslast rust van de juistheid van de in geschil zijnde waarde van de onroerende zaak, beroept zich op een taxatierapport, opgesteld op 10 februari 2011 door taxateur [taxateur] RT. In het taxatierapport is de waarde van de onroerende zaak getaxeerd op 290.000. Deze waarde is bepaald op basis van de "Taxatiewijzer en kengetallen Deel 24, Kapitalisatiefactor, Waardepeildatum 1 januari 2009" (hierna: de taxatiewijzer).

2.8. Bij het bepalen van de waarde van de onroerende zaak heeft verweerder, naast de taxatiewijzer en het taxatierapport, de waarde niet nader onderbouwd met lokale en/of regionale transactiepreizen van soortgelijke niet-woningen. Hij heeft gesteld, en de rechtbank acht aannemelijk, dat er geen verkopen van soortgelijke onroerende zaken zijn geweest die voor de onderbouwing van de kapitalisatiefactor konden worden gebruikt. Belanghebbende heeft ook geen andere verkopen aangedragen. Onder deze omstandigheden kan naar het oordeel van de rechtbank worden aangesloten bij de taxatiewijzer, mits rekening wordt gehouden met de bijzonderheden van de betreffende onroerende zaken.

2.9. De rechtbank verwerpt hiermee de stelling van belanghebbende dat de taxatiewijzer niet onpartijdig is, omdat deze door en voor rekening van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is samengesteld. De taxatiewijzer is, naar uit de aanhef daarvan blijkt, in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten tot stand gekomen in

de Taxatietechnische Kerngroep. Daarin hebben deelgenomen de VNG, de Waarderingskamer, de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht en de taxatiebedrijven Oranjewoud, Thorbecke, TOG Nederland, en SenS Vastgoed. De rechtbank heeft geen reden om aan te nemen dat niet van werkelijke marktgegevens is uitgegaan. De rechtbank heeft dan ook geen reden om aan de

betrouwbaarheid van de taxatiewijzer te twijfelen.

2.10. Voorts heeft belanghebbende gesteld dat het door verweerder gehanteerde percentage van 4,5% voor de jaarlijkse onderhoudskosten te laag is en dat bovendien een extra 5% voor groot-onderhoud aangehouden moet worden. Belanghebbende weet als geen ander wat de werkelijke onderhoudskosten van de onroerende zaak zijn, en of die hoger zijn dan 4,5%. Hij heeft echter geen gegevens aangevoerd over de werkelijke kosten. De vervanging van de brandmeldinstallatie voor bijna 80.000, waarvan bijna de helft voor rekening van belanghebbende is gekomen, is onvoldoende om aan te nemen dat de gehanteerde 4,5% te laag is. De investering heeft immers betrekking op 20 winkels en, zoals ter zitting is komen vast te staan, een levensduur van 10 jaar. Er kan dan 10% of 8.000 aan het onderhavige jaar worden toegerekend en dat moet ook nog worden omgeslagen over de 20 winkels. Op basis van uitsluitend deze investering kan dan niet worden geconcludeerd dat het toegepaste percentage van 4,5 ontoereikend is.

2.11. Belanghebbende heeft gesteld dat verweerder geen rekening heeft gehouden met de overige exploitatiekosten, zoals incassokosten, promotiekosten, huur beheerdersruimte en interne beheerskosten, die niet aan de huurders doorbelast kunnen worden. Naar het oordeel van de rechtbank vallen die kosten onder de "beheerskosten" van onderdeel 2.4.2 van de taxatiewijzer waarvoor een range geldt van 2 tot 3,5% van de huur. Ook hiervoor geldt dat belanghebbende niet aannemelijk heeft gemaakt dat de werkelijke beheerskosten hoger zijn dan de aangehouden 2,5%.

2.12. Al het bovenstaande leidt de rechtbank tot de conclusie dat de taxatie van verweerder juist is. Wat belanghebbende voor het overige heeft aangevoerd, kan niet tot een ander oordeel leiden.

2.13. Gelet op het vorenoverwogene is de rechtbank van oordeel dat de waarde van de onroerende zaak alsmede de daarop gebaseerde aanslag niet te hoog zijn vastgesteld. Het beroep is ongegrond verklaard.

2.14. De rechtbank ziet geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Aldus gedaan door mr. A.F.M.Q. Beukers-van Dooren, rechter, en door deze en mr. M.D.E. Copra-Carolie, griffier, ondertekend.

De griffier, De rechter,

Uitgesproken in het openbaar op 4 april 2011.

Afschrift aangetekend verzonden aan partijen op: 18 april 2011.

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kunnen partijen binnen zes weken na de verzenddatum hoger beroep instellen bij het gerechtshof te s-Hertogenbosch (belastingkamer), Postbus 70583, 5201 CZ s-Hertogenbosch.

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.