

ECLI:NL:RBBRE:2011:BW9054

Instantie	Rechtbank Breda
Datum uitspraak	15-11-2011
Datum publicatie	21-06-2012
Zaaknummer	09/4633
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	Deze uitspraak wordt gepubliceerd op verzoek. De rechtbank had de uitspraak niet voor publicatie geselecteerd. Om die reden is er geen samenvatting.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl FutD 2012-1684

Uitspraak

RECHTBANK BREDA

Sector bestuursrecht, meervoudige belastingkamer

Procedurenummer: AWB 09/4633

Uitspraakdatum: 15 november 2011

Uitspraak als bedoeld in afdeling 8.2.6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in het geding tussen

[belanghebbende], wonende te [woonplaats],
belanghebbende,

en

de inspecteur van de Belastingdienst/Oost-Brabant, kantoor Helmond,
de inspecteur.

1.Ontstaan en loop van het geding

1.1.De inspecteur heeft aan belanghebbende voor het jaar 2005 een aanslag inkomstenbelasting en premie volksverzekeringen opgelegd, berekend naar een belastbaar inkomen uit werk en woning van 181.102 (na verrekening van een verlies van 351.644) en een belastbaar inkomen uit sparen en beleggen van 9.123. Bij beschikking is 12.109 heffingsrente in rekening gebracht.

1.2.De inspecteur heeft bij uitspraken op bezwaar van 12 oktober 2009 de aanslag verminderd tot een, berekend naar een belastbaar inkomen uit werk en woning van 153.375 met handhaving van de overige elementen en heeft de heffingsrente dienovereenkomstig verminderd.

1.3.Belanghebbende heeft daartegen bij brief van 26 oktober 2009, ontvangen bij de rechtbank op 28 oktober 2009, beroep ingesteld. Ter zake van dit beroep heeft de griffier een griffierecht geheven van 41.

1.4.De inspecteur heeft een verweerschrift ingediend.

1.5.Belanghebbende heeft, na daartoe door de rechtbank in de gelegenheid te zijn gesteld, schriftelijk gerepliceerd, waarna de inspecteur schriftelijk heeft gedupliceerd.

1.6.Partijen hebben vóór de zitting nadere stukken ingediend. Deze stukken zijn telkens in afschrift verstrekt aan de wederpartij.

1.7.Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 7 oktober 2010 te Breda. Tijdens deze zitting zijn gelijktijdig behandeld de zaken die bij de rechtbank zijn geregistreerd onder de procedurenummers 09/4633 en 09/4634. Aldaar zijn verschenen en gehoord belanghebbende, vergezeld van zijn gemachtigde [gemachtigde], verbonden aan ABAB Belastingadvies en Juristen BV te Best en tot bijstand vergezeld van [taxateur] (taxateur), en namens de inspecteur, [gemachtigde], tot bijstand vergezeld van [gemachtigden]. Van hetgeen ter zitting is verhandeld, is een proces-verbaal opgesteld, waarvan een afschrift op 19 oktober 2010 aan partijen is verzonden.

1.8.De rechtbank heeft het onderzoek ter zitting geschorst en bepaald dat het vooronderzoek zou worden hervat. Vervolgens heeft de rechtbank met toepassing van artikel 8:47 Awb [deskundige] als deskundige benoemd voor het instellen van een onderzoek met als opdracht:

In 2005 is sprake van mogelijke extra woningbouw in de gemeente [gemeente]. De rechtbank wenst gemotiveerd van u te vernemen wat in het kader van deze ontwikkelingen, en met inachtneming van alle stukken van het geding, de waarde in het economisch verkeer, is per [datum] 2005 van het perceel landbouwgrond, staande en gelegen te [gemeente] [perceel C].(Rb: hierna ook aangeduid als het perceel).

1.9.De rechtbank heeft op 19 oktober 2010 in de zaken met de procedurenummers 09/4633 en 09/4634 een tussenuitspraak gedaan. De tussenuitspraak is op 19 oktober 2010 naar partijen verzonden.

1.10.Bij brief van 25 oktober 2010 heeft de inspecteur verzocht de aangewezen deskundige niet als zodanig te laten optreden. Naar aanleiding hiervan heeft de rechtbank de deskundige enige vragen gesteld. Deze vragen zijn bij brief van 8 november 2010 beantwoord. Naar aanleiding van deze en de verder over dit onderwerp met partijen gevoerde correspondentie heeft de rechtbank partijen bij brief van 24 december 2010 laten weten dat voorsnog geen aanleiding bestaat om de onpartijdigheid van de deskundige in twijfel te trekken.

1.11.Bij rapport van 1 april 2011 heeft de deskundige advies uitgebracht. Beide partijen hebben op het rapport gereageerd.

1.12.Partijen hebben vervolgens nog nadere stukken ingediend. Deze stukken zijn in afschrift verstrekt aan de wederpartij.

1.13.Met toestemming van partijen heeft de rechtbank bepaald dat een nadere zitting achterwege blijft. De rechtbank heeft vervolgens het onderzoek gesloten.

2.Feiten

Op grond van de stukken van het geding en het verhandelde ter zitting staat het volgende vast:

2.1.Belanghebbende is in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met [echtgenote]. Uit dit huwelijk zijn 3 kinderen geboren: [kinderen].

2.2.Belanghebbende exploiteert samen met zijn echtgenote in maatschapverband een agrarische onderneming te [gemeente]. De cultuurgronden te [gemeente] zijn economisch eigendom van

belanghebbende en zijn echtgenote, ieder voor 50%. Een deel van de grond (hierna: het perceel) ligt in de [X]wijk.

2.3. In 2004 zijn de Provincie Noord-Brabant en de gemeente [gemeente] gestart met een onderzoek naar mogelijke woningbouw in de [X]wijk. De planologische ontwikkelingen van de [X]wijk zijn als volgt weer te geven:

Datum Onderwerp Inhoud

[datum]-2004 Brief aan minister Toezegging [gemeente] om 3000 woningen te bouwen in periode vanaf 2015

[datum]-2004 Informatiebijeenkomst gemeente Burgers worden op de hoogte gebracht van de bouw van 3000 woningen

[datum]-2004 Vaststellen ontwerp Regionaal Structuurplan door dagelijks bestuur [regionaal bestuursorgaan] Uitwisselbare ontwikkeling voor wonen en/of werken in [X]wijk () alsnog worden aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied

[datum]-2004 Keuzenotitie ontwikkeling [gemeente] [gemeente] moet tot 2030 3750 woningen bouwen

[datum]-2004 Ontwerp Provinciaal uitwerkingsplan [X]-Brabant Vastgesteld in ontwerp door GS van NB. Randgemeenten bouwen 10.000 woningen voor [plaats]. Provincie noemt hierbij met name de [X]wijk

[datum]-2004 Vestiging voorkeursrecht op [gebied A]

[datum]-2004 rapport Toekomstvisie [gemeente]

[datum]-2004 RSP (Regionaal Structuurplan) vastgesteld Blz. 202-203: [gemeente] 3000 woningen

Te reserveren woningbouwlocatie

Transformatie afweegbaar

[datum]-2005 Informatiekrant gemeente [gemeente]

[datum]-2005 RSP goedgekeurd door GS van NB Locatie voor verstedelijking voor wonen

[datum]-2005 [regionaal bestuursorgaan] convenant [gemeente] periode 2015-2029 2920 woningen

[datum]-2005 Reconstructieplan [gebied B] vastgesteld door PS van NB [X]wijk gelegen in verwevingsgebied

[datum]-2006 [regionaal bestuursorgaan] programmarapportage 2006 Voortgang realisatie beleidsvoornemens

[datum]-2006 Nota [gebied C] Verkenning gebiedsontwikkeling [gebied D] ([X]wijk)

[datum]-2006 Aanbiedingsbrief programmarapportage 2006 [regionaal bestuursorgaan]-overleg van [datum] 2006

[datum]-2006 Overleg Regioraad [regionaal bestuursorgaan] Gestart met uitwerking masterplan Het [gebied D]

[datum]-2006 Strategische ontwikkeling RSP [gebied D]

[datum]-2007 Overleg stuurgroep [gebied D]

[datum]-2007 [regionaal bestuursorgaan] Programmarapportage 2007 [gebied D] op schema

[datum]-2007 Contourennota Kans op grootschalige ontwikkeling

[datum]-2008 Raadsvoorstel en -besluit Raad stelt publicatie [gebied D] contourennota vast.

[datum]-2009 Vergadering dagelijks bestuur [regionaal bestuursorgaan]

2010 Evaluatiemoment [gemeente]

2.4. Vanaf 2004 zijn verscheidene percelen grond in de [X]wijk verkocht waarbij de koopsommen nagenoeg steeds zijn gesteld op een (klein) bedrag per m² ineens en een nabetaling indien binnen een bepaald verloop van tijd de bestemmingswijziging tot woningbouw zou zijn geëffectueerd.

2.5.Op [datum] 2005 is [de BV] BV (de BV) opgericht. Aandeelhouder is de Stichting Administratiekantoor [de BV]. De certificaten van de aandelen in de BV zijn in handen van de drie kinderen van belanghebbende en zijn echtgenote. Ook per [datum] 2005 hebben belanghebbende en zijn echtgenote 10.56.35 ha aan cultuurgrond (hierna: de grond) aan de BV verpacht. Het betreft percelen in de [X]wijk te [gemeente], kadastraal [perceel A, B en C]. De pachtovereenkomst is aangegaan voor zes jaren voor een jaarlijkse canon van 6.338,10.

2.6.Belanghebbende heeft op 19 juli 2007 zijn aangifte inkomstenbelasting en premie volksverzekeringen ingediend. Daarbij is aangegeven dat de grond is onttrokken aan het ondernemingsvermogen. De daaruit voortvloeiende winst en de landbouwvrijstelling zijn als volgt berekend:

Waarde van de grond 632.540

Af: Boekwaarde 407.168

Winst ex art.3.8. Wet IB 2001 225.372

Af: landbouwvrijstelling 422.540 -/- 407.168 15.372

210.000

Te verdelen over: [belanghebbende] 105.000

[echtgenote] 105.000

Tevens is de grond (in verpachte staat) vermeld als vermogensbestanddeel voor het inkomen uit sparen en beleggen met een waarde per 31 december 2005 van 156.400. Bij belanghebbende is daarvan aangegeven 135.395 (86,57%). Bij zijn echtgenote 13,43%.

2.7.De onder 2.6 vermelde waarden zijn gebaseerd op een taxatierapport dat op 11 november 2005 is opgemaakt door Makelaardij [Makelaar]. Daarin is de waarde van de grond in het economische verkeer (WEV) en de waarde in het economische verkeer bij voortgezet agrarisch gebruik (WEVAB) als volgt getaxeerd:

Omschrijving WEV () WEVAB ()

[perceel A] 184.000 184.000

[perceel B] 118.540 118.540

[perceel C] 330.000 120.000

Totaal 10.56.35 ha 632.540 422.540

2.8.Op 24 september 2008 is door taxateurs van de belastingdienst een taxatierapport opgemaakt waarin de gronden per ultimo 2005 als volgt zijn getaxeerd.

Omschrijving WEV () WEV () verpacht WEVAB ()

[perceel A] 184.000 124.000 184.000

[perceel B] 118.540 80.000 118.540

[perceel C] 960.000 920.000 120.000

Totaal 10.56.35 ha 1.262.540 1.124.000 422.540

2.9.De hogere waardering van perceel [perceel C] (hierna: het perceel) leidde tot een hogere winst van 960.000 min 330.000 of 630.000, waarvan de inspecteur de helft of 315.000 heeft bijgeteld bij het inkomen uit werk en woning van belanghebbende. Zijn inkomen uit werk en woning is bij de aanslagregeling vastgesteld op 531.269.

2.10. In een nadere onderbouwing van 6 oktober 2010 is door de taxateurs van de belastingdienst de WEV van het perceel op 907.500 getaxeerd. Op grond hiervan is na bezwaar het inkomen uit werk en woning van belanghebbende verminderd met 50% x (960.000 - 907.500) of 26.350 tot 505.019.

2.11. De deskundige heeft in zijn rapport over de waarde van het perceel het volgende geconcludeerd:

10.1. Relevante feiten en omstandigheden

()

De redelijk handelend taxateur kan, na uitvoerig onderzoek, op de peildatum naar het oordeel van deskundige gebruik maken van de uit de openbare registers kenbare leveringen. Wanneer de hoogste en de laagste transactieprijs welke op basis van deze afbakening beschikbaar zijn, worden geëlimineerd, wordt een eenduidige prijsvorming zichtbaar van 10,00 per m². Circa 6 maanden na de peildatum heeft er een transactie plaatsgevonden van 17,50 per m².

()

Naar het oordeel van deskundige is het voldoende aannemelijk dat er per peildatum marktpartijen bereid waren voor gronden gelegen in het gebied de [X]wijk een bedrag van 13 per m² te betalen. Na afweging van alle relevante feiten en omstandigheden is de waarde derhalve te stellen op 13,00 per m². De deskundige stelt vast dat door een redelijk handelende en denkende waardedeskundige niet altijd kan en zal worden kennisgenomen van nabetalings. De waarde van de nabetaling wordt in de navolgende paragraaf besproken.

10.2. Waarde nabetaling

De toegevoegde waarde van de nabetaling per peildatum is een apart vraagstuk. Vaststaat dat een groot aantal nabetalingsafspraken zijn vastgelegd in afzonderlijke overeenkomsten, waardoor er op geen enkele wijze kennis van kon worden genomen op de peildatum. Voor de overige nabetalingsafspraken geldt dat deze uit de ingeschreven koopovereenkomsten kenbaar waren voor de redelijk handelend taxateur, mits de taxateur bekend was met het feit dat er sprake was van een ingeschreven koopovereenkomst ten behoeve van de verkoop van een specifiek perceel of specifieke percelen, en hij zijn onderzoek daarop kon inrichten.

()

De deskundige is van oordeel dat de nabetaling een waarde in het economische verkeer heeft, maar dat het bepalen van deze waarde alleen kan op basis van intuïtie na inschatting van alle in dit onderzoek genoemde factoren. Derhalve wordt de waarde van de nabetaling per peildatum intuïtief gesteld op 3 per m².

11. Beantwoording vraag van de rechtbank

()

Naar het oordeel van de deskundige bedraagt de waarde in het economische verkeer per peildatum:

16 (..) per m² ofwel 480.000 (.) de massa.

12. Waarde in verpachte staat

()

De waarde in het economisch verkeer in de verpachte staat per peildatum bedraagt naar het oordeel van de deskundige:

13,75 (.) per m² ofwel 412.500 (.) de massa.

3. Geschil

3.1. In geschil is het antwoord op de vraag tegen welke waarde het perceel aan het ondernemingsvermogen van belanghebbende en zijn echtgenote is onttrokken. Belanghebbende stelt die waarde op 330.000, de inspecteur op 907.500. Indien het gelijk geheel of gedeeltelijk aan belanghebbende is, is nog in geschil of voor het inkomen uit sparen en beleggen uitgegaan moet worden van een hogere waarde dan in de aangifte is vermeld; de inspecteur heeft zich in dit verband beroepen op interne compensatie.

3.2. Partijen doen hun standpunten steunen op de gronden die daartoe door hen zijn aangevoerd in de van hen afkomstige stukken en hetgeen zij daar ter zitting aan hebben toegevoegd. Daarvoor verwijst de rechtbank naar het proces-verbaal van de zitting.

3.3. Het beroep van belanghebbende strekt tot vermindering van de aanslag tot een, berekend naar een inkomen uit werk en woning van 217.746 met handhaving van de overige elementen van de aanslag. De inspecteur concludeert tot ongegrondverklaring van het beroep.

4. Beoordeling van het geschil

Onpartijdigheid deskundige

4.1. De inspecteur heeft in brieven van 25 oktober 2010 en 21 december 2010 en ook nadien de onpartijdigheid van de deskundige in twijfel getrokken.

4.2. Hiertoe stelt hij, zakelijk weergegeven, dat de onpartijdigheid van de deskundige in het geding is omdat het kantoor waarbij de deskundige werkzaam is, ligt in het ambtsgebied van de Belastingdienst/Oost-Brabant en een kantoorgenoot van de deskundige in een eerder stadium een bepaald standpunt heeft ingenomen met betrekking tot een ander perceel in de [X]wijk.

4.3. De rechtbank is van oordeel dat objectief gezien geen reden is te twijfelen aan de onpartijdigheid van de deskundige. De deskundige is beëdigd als rentmeester NVR (Nederlandse Vereniging van Rentmeesters) en tevens geregistreerd als registertaxateur Landelijk Vastgoed. Bij beide organisaties worden strenge eisen gesteld aan de onafhankelijkheid in de uitoefening van het desbetreffende beroep van de beoefenaar persoonlijk. De deskundige heeft meegedeeld dat hij geen enkele bemoeienis heeft gehad met het door de inspecteur bedoelde, in het verleden door de kantoorgenoot van de deskundige ingenomen standpunt ter zake van een ander perceel in de [X]wijk en de rechtbank heeft geen reden aan die mededeling te twijfelen. De rechtbank heeft ook geen reden aan te nemen dat de deskundige op enige wijze is beïnvloed door het eerdere standpunt van zijn kantoorgenoot. Overigens is niet gesteld of gebleken dat de deskundige zelf op enige wijze betrokken is geweest bij transacties of waardebepalingen in de [X]wijk. Alles overwegende stelt de rechtbank vertrouwen in de deskundige en bestaat geen reden hem van zijn opdracht te ontheffen.

Waardering van het perceel

4.4. Belanghebbende heeft het perceel onttrokken aan de onderneming. De door belanghebbende gehanteerde waardering van deze onttrekking berust op het taxatierapport van 11 november 2005 van Makelaardij [makelaar]. In dit taxatierapport is de waarde van het perceel getaxeerd op 11 per m² WEV en 4 per m² WEVAB. Het taxatierapport maakt niet inzichtelijk hoe de taxateur tot die waardering is gekomen. De enige toelichting is Percelen liggen in buitengebied van de Gemeente [gemeente] met ter plaatse agrarische bestemming. Niet blijkt dat rekening is gehouden met een eventuele bestemmingswijziging van het perceel en het effect daarvan op de waarde van het perceel. Naar het oordeel van de rechtbank dient daarmee echter wel rekening te worden gehouden en had de taxateur ten minste aan moeten geven waarom van een waardeverhogend effect in dit geval geen sprake zou zijn. Nu een toelichting in dat opzicht ontbreekt, vormt de taxatie van [makelaar] naar het oordeel van de rechtbank onvoldoende bewijs dat de WEV van het perceel op [datum] 2005 330.000 was.

4.5. In het taxatierapport van de belastingdienst wordt wel verwezen naar de mogelijke bestemmingswijziging. De uiteindelijke waardering van het perceel op 907.500 is gebaseerd op een rekenmodel van de belastingdienst dat landelijk wordt gebruikt bij de waardering van gronden in gebieden, waar agrarische gronden worden verkocht wegens mogelijke toekomstige bestemmingswijzigingen tegen prijzen die zijn gesplitst in bedragen ineens plus mogelijke nabetalingen. De inspecteur heeft de waardering in zijn verweerschrift als volgt onderbouwd:

-gemiddelde prijs [X]wijk: 10 per m² ineens plus 55 per m² mogelijke nabetaling;

-op basis van een landelijk rekensysteem zou dan de waarde bedragen 10 plus (55:2 =) 27,50 of 37,50 per m²;

-omdat er aanwijzingen zijn dat in de [X]wijk lokaal een iets lager prijsniveau werd betaald, is de waarde gesteld op 30 per m².

4.6. Belanghebbende heeft gesteld dat de inspecteur van onjuiste gegevens uitgaat omdat ook rekening wordt gehouden met prijzen die zijn overeengekomen na [datum] 2005, de datum van de onttrekking. Naar het oordeel van de rechtbank kunnen de prijzen die na [datum] 2005 voor gronden in dezelfde wijk zijn overeengekomen echter wel informatie geven over de prijs die belanghebbende had kunnen krijgen bij verkoop aan een willekeurige derde per die datum. De inspecteur heeft daar derhalve terecht ook rekening mee gehouden. Wel zal daarbij ook meegewogen moeten worden of de kans dat de bestemmingswijziging door zou gaan op die latere data was toegenomen, en in hoeverre dat tot een stijging van de prijzen ten opzichte van [datum] 2005 zal hebben geleid.

4.7. Belanghebbende heeft de juistheid van de informatie, waarop de inspecteur de waardebepaling baseert, bestreden.

4.7.1. De inspecteur heeft gesteld dat er vanaf 2004 in de [X]wijk 11 keer aankoopbiedingen zijn geweest voor betalingen ineens van 30 tot 51 per m². Volgens belanghebbende waren in elk geval de door de inspecteur genoemde biedingen uit 2005/2006 niet reëel, had de eigenaar van de betreffende grond ([eigenaar]) ze ook niet serieus genomen en heeft [eigenaar] uiteindelijk in 2008 verkocht voor 30 per m². Uit de bij de conclusie van dupliek overgelegde stukken blijkt dat [vennootschap A] BV, ook handelend onder de naam [vennootschap B] BV, in de betreffende jaren hebben geprobeerd te bemiddelen bij overeenkomsten tussen diverse grondeigenaren en projectontwikkelaars, maar dat dat niet tot overeenkomsten heeft geleid. De rechtbank kan uit de stukken wel afleiden dat er veel oriënterende besprekingen zijn geweest, maar niet dat de door de inspecteur vermelde biedingen ook bindende biedingen waren. Bovendien zijn ook de voorwaarden niet bekend.

4.7.2. De inspecteur heeft verwezen naar twee gevallen in de [X]wijk die hebben geleid tot daadwerkelijke verkopen in 2007 en 2008 zonder nabetaling. Echter gelet op de ontwikkelingen eind 2006 en 2007 (Gebiedsontwikkeling [gebied D]) kunnen deze verkoopprijzen naar het oordeel van de rechtbank niet zonder meer vergeleken worden met verkopen met nabetaling in 2005.

4.7.3. Belanghebbende heeft gesteld dat de [X]wijk in te veel verschillende opzichten afwijkt van de andere gebieden die de inspecteur in het model heeft meegenomen. De prijzen die zijn betaald in [gemeenten] acht de rechtbank met belanghebbende niet maatgevend, nu woningbouw in deze gebieden veel eerder was voorzien dan voor de [X]wijk. Tevens acht de rechtbank van belang dat in die andere gemeenten door het gemeentebestuur actief is geanticipeerd op toekomstige woningbouw, onder meer door vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op bepaalde percelen, terwijl daarvan in de [X]wijk geen sprake was. Hierdoor hecht de rechtbank ook geen waarde aan de 5 verkopen zonder nabetaling in [gebied E] en [gebied F]. Op grond van het hetgeen hiervoor is overwogen is de rechtbank van oordeel dat de inspecteur de door hem verdedigde waarde met al hetgeen hij heeft aangevoerd niet aannemelijk heeft gemaakt.

4.8. De deskundige heeft als basis voor zijn waardering een onderzoek verricht naar de grondmarkt in de [X]wijk. Omdat, kort gezegd, rond de peildatum in de [X]wijk een representatief aantal transacties heeft

plaatsgevonden, is door hem geen onderzoek verricht naar transacties in andere gebieden. Naar het oordeel van de rechtbank heeft de deskundige hiermee een goede basis gelegd voor de waardering. Op basis van de transacties en koopovereenkomsten komt de deskundige tot een waardering van 13 met 3 waarde voor de nabetaling. Deze 3 is in het rapport niet nader onderbouwd. In de procedure van de rechtbank met nummer 10/213 (door de inspecteur aangehaald op blz. 15 van zijn reactie van 26 juli 2011) heeft de deskundige toegelicht dat hij tot dit bedrag is gekomen door de toekomstige uitbetaling contant te maken en daarbij de kans dat die uitbetaling zich voordoet te schatten. Gelet hierop heeft de deskundige deze kans geschat op 12%. Gezien de onzekerheid die er nog was in 2005 over een eventuele toekomstige bestemmingswijziging van de grond was en er in 2005 verder geen enkel initiatief van de gemeente daarover is genomen- acht de rechtbank deze benadering redelijk. De rechtbank merkt daarbij op dat Gedeputeerde Staten weliswaar op 8 maart 2005 goedkeuring hebben verleend aan het RSP maar daarbij tevens de volgende kanttekening gemaakt hebben ten aanzien van het gebied de [X]wijk (geciteerd uit punt 7.3.7. van het rapport van de deskundige):

2. In het RSP zijn enkele lokaties voor verstedelijking voor wonen en werken opgenomen, die pas na het einde van de planperiode aan snee zullen komen. Nog afgezien van het feit dat met het opnemen van de betreffende lokaties de planperiode van 10 jaar .. wordt overschreden achten wij het opnemen van extra periodieke woon- en werklokaties onwenselijk

.

Het betreft de volgende lokaties:

.

Voor wonen de [X]wijk

Gelet op bovenstaande onthouden wij de goedkeuring aan de aanduiding ..te reserveren woningbouwlokatie 2015-2030 op de plankaart voor wat betreft de bovengenoemde lokaties.

Onze goedkeuring houdt niet in dat wij expliciet met stedelijke uitbreiding op betreffende lokaties instemmen..

Eind 2005 was dus een bestemmingswijziging, ook in de verdere toekomst, hoogst onzeker. De rechtbank stelt derhalve, gelet ook op de inhoud van het rapport, vertrouwen in het oordeel van de deskundige dat de waarde van het perceel in het economische verkeer op de peildatum 16 heeft bedragen. Dat leidt voor het hele perceel tot een waarde van 480.000.

4.9.Nu de boekwaarde van de grond en de landbouwvrijstelling niet in geschil zijn, leidt het voorgaande tot een correctie van het belastbaar inkomen uit werk en woning met $(480.000 -/- 330.000) \times 50\% = 75.000$. Het inkomen uit werk en woning dient te worden verminderd tot 292.746. Na verliesverrekening resulteert een belastbaar inkomen uit werk en woning van nihil. Aldus bedraagt het nog verrekenbare verlies $351.644 -/ 292.746 = 58.898$.

4.10.De inspecteur heeft subsidiair een beroep op interne compensatie gedaan, strekkend tot verhoging van het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen. Nu dit belastbare inkomen niet meer is dan een van de elementen op grond waarvan de aanslag wordt berekend, bestaat daartegen geen bezwaar. Niet in geschil is dat de grond verpacht is. Naar het oordeel van de rechtbank dient hiermee bij de waardering van het perceel rekening gehouden te worden. De pachtdruk van 2,25 per m2 is dan op zich niet in geschil. De waarde in verpachte staat van de drie percelen is dan als volgt te berekenen:

Omschrijving WEV ()

[perceel A] 184.000

[perceel B] 118.540

[perceel C] 480.000

Totaal 10.56.35 ha 782.540

Af: waardedruk wegens verpachting $10.56.35 \times 2,25 = 237.678$. Waarde in verpachte staat $782.540 - 237.678 = 544.862$.

Het voorgaande leidt tot een heffingsgrondslag van sparen en beleggen van:

86,57 % van 544.862 = 471.687

86,57% van 68.000 = 58.867

530.554

2e woning 236.000

Contant geld 6.000

Bank, giro en spaartegoeden 9.619

Totaal per 31-12-2005 782.173

Totaal per 1-1-2005 283.100

$1.065.273 : 2 = 532.636$

Af: gemiddelde schuld -/- 97.368

Af: heffingsvrij vermogen -/- 39.044

Heffingsgrondslag box 3 396.224

Het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen bedraagt dan 4% van 396.224 = 15.848.

4.11. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, dient het beroep gegrond te worden verklaard.

5. Proceskosten

5.1. De rechtbank is van oordeel dat belanghebbende recht heeft op een vergoeding voor de kosten die hij in verband met de behandeling van het beroep redelijkerwijs heeft moeten maken. Echter, de rechtbank acht, anders dan belanghebbende, geen bijzondere omstandigheden aanwezig die een integrale proceskostenveroordeling rechtvaardigen. Het betreft een complexe situatie waarbij alle feiten van het voorliggende geval op hun eigen merites dienen te worden beoordeeld en waarbij de uitkomst niet bij voorbaat vaststond. De inspecteur kan ook in een dergelijke situatie niet verplicht worden om mee te werken aan een gezamenlijke taxatie of aan mediation. Dat de inspecteur tijdens het traject hierbij gebruik heeft gemaakt van een modelwaarderingsmethode en dat belanghebbende daardoor min of meer als proefpersoon fungeerde vormt naar het oordeel van de rechtbank geen bijzondere omstandigheid zoals hierboven bedoeld.

5.2. De kosten worden op de voet van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vastgesteld op 1.967 (1 punt voor het indienen van het beroepschrift, 0,5 punt voor repliek, 0,5 punt voor de schriftelijke zienswijze na verslag deskundigenonderzoek, 1 punt voor het verschijnen ter zitting met een waarde per punt van 437 en een wegingsfactor 1,5). Daarvan wordt 50% of 984 toegekend in deze zaak en 50% in de hiermee samenhangende zaak van belanghebbende (nr. 09/4634).

5.3. De rechtbank ziet geen reden voor een proceskostenveroordeling in bezwaar omdat de inspecteur tegelijk met de uitspraak op bezwaar een kostenvergoeding heeft toegekend en belanghebbende tegen de hoogte daarvan geen grieven heeft aangevoerd.

6. Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt de uitspraken op bezwaar;
- vermindert de aanslag tot een, berekend naar een belastbaar inkomen uit werk en woning van nihil en een belastbaar inkomen uit sparen en beleggen van 15.848;
- wijzigt de beschikking inzake de verrekening van verliezen aldus, dat het bedrag van het met het belastbare inkomen uit werk en woning van het jaar 2005 verrekenende verlies wordt vastgesteld op 292.746;
- veroordeelt de inspecteur in de proceskosten van belanghebbende ten bedrage van 984;
- gelast dat de inspecteur het door belanghebbende betaalde griffierecht van 41 aan deze vergoedt.

Deze uitspraak is gedaan op 15 november 2011 door mr.drs. M.M. de Werd, voorzitter, mr. A.F.M.Q. Beukers-van Dooren en mr. R.W. Otto, rechters, en op dezelfde dag in het openbaar uitgesproken in tegenwoordigheid van mr. M.S.J. Pijnenburg-Braspenning, griffier.

De griffier, De voorzitter,

Afschrift aangetekend verzonden aan partijen op: 16 november 2011.

Aan deze uitspraak hoeft eerst uitvoering te worden gegeven als de uitspraak onherroepelijk is geworden. De uitspraak is onherroepelijk als niet binnen zes weken na verzending van de uitspraak een rechtsmiddel is aangewend of onherroepelijk op het aangewende rechtsmiddel is beslist (artikel 27h, vijfde lid en artikel 28, zevende lid AWR).

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.