

ECLI:NL:RBDHA:2019:6261

Instantie	Rechtbank Den Haag
Datum uitspraak	27-05-2019
Datum publicatie	19-07-2019
Zaaknummer	AWB - 18 _ 5699
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	Eiser is huurder van de woning. In geschil is de WOZ-waarde van de woning. De rechtbank heeft de zogenoemde derde-partij, de verhuurder van de woning, uitgenodigd om deel te nemen aan de onderhavige procedure. Derde belanghebbende is op deze uitnodiging ingegaan. De rechtbank oordeelt dat er een leemte in de rechtsbescherming is nu er in de Algemene wet rijksbelastingen geen bepaling is opgenomen vergelijkbaar met artikel 8:26 Algemene wet bestuursrecht (Awb) en oordeelt dat artikel 8:26 Awb van overeenkomstige toepassing dient te zijn op deze procedure. Het had op de weg van verweerder gelegen om derde belanghebbende in de gelegenheid te stellen zich over het geschil uit te laten. Aangezien derde belanghebbende in beroep als procespartij heeft deelgenomen aan het geding verbindt de rechtbank hieraan geen verdere gevolgen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Viditax (FutD), 22-07-2019 FutD 2019-2051 NLF 2019/1845 met annotatie van

Uitspraak

Rechtbank DEN HAAG

Team belastingrecht

zaaknummer: SGR 18/5699

uitspraak van de meervoudige kamer van 27 mei 2019 in de zaak tussen

[EISER], wonende te [plaats], eiser

(gemachtigde: M. Uijen),

en

de heffingsambtenaar van de Belastingssamenwerking [plaats], verweerder.

Als derde partij heeft aan het geding deelgenomen: [stichting]

Procesverloop

Verweerder heeft bij beschikking van 28 februari 2018 (de beschikking) de waarde van de onroerende zaak, plaatselijk bekend als [adres] te [plaats] (de woning), op de voet van artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) op waardepeildatum 1 januari 2017 (de waardepeildatum) voor het tijdvak 1 januari 2018 tot 1 januari 2019 vastgesteld op 125.000.

Eiser heeft tegen de beschikking bezwaar gemaakt.

Bij uitspraak op bezwaar van 10 juli 2018 heeft verweerder het bezwaar van eiser ongegrond verklaard.

Eiser heeft daartegen beroep ingesteld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Nadat de rechtbank de derde partij in de gelegenheid heeft gesteld als zodanig deel te nemen aan de onderhavige procedure zijn deze de gedingstukken toegestuurd. De derde partij heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een schriftelijke reactie daarop in te dienen.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 15 april 2019.

Namens eiser is zijn gemachtigde verschenen. Namens verweerder zijn [A] en [B] verschenen. De derde partij is verschenen en heeft zich laten vertegenwoordigen door [C] en [D].

Overwegingen

Feiten

1. Eiser is huurder van de woning. Eigenaar van de woning is derde-partij in dit geding. De woning is een appartement met berging uit 1975. De inhoud van de woning is ongeveer 229m³.

Geschil

2. In geschil is de waarde van de woning op de waardepeildatum.

3. Eiser bepleit een waarde van 110.000. Eiser heeft onder andere aangevoerd dat de woning een gedateerde keuken en badkamer van 20 jaar oud heeft. Hiermee is onvoldoende rekening gehouden. De referentie woningen die verweerder heeft gehanteerd ter bepaling van de waarde van de woning zijn minder gedateerd en luxer afgewerkt. Ook is de onderhoudstoestand beter. Verder heeft eiser aangevoerd dat de woning gelegen is nabij een GSM-mast. Met de waardedrukkende werking die hier vanuit gaat is eveneens onvoldoende rekening gehouden. Verder wijst eiser erop dat de verkoopprijzen van de referentiewoningen gecorrigeerd moeten worden met het bedrag aan VVE-reserves.

4. Verweerder heeft onder meer verwezen naar de door hem overgelegde matrix. In deze matrix is de waarde van de woning berekend op 126.413. Naast gegevens van de woning, bevat deze matrix gegevens

van een aantal vergelijkingsobjecten. Verweerder stelt zich op het standpunt dat met het lagere voorzieningenniveau van de woning en de slechtere onderhoudstoestand ten opzichte van de referentiewoningen voldoende rekening is gehouden. De ligging van de woning is niet slechter dan die van de referentiewoningen. Verder voert verweerder aan dat vlak bij de referentiewoningen eveneens een GSM mast aanwezig is.

Beoordeling van het geschil

Derde-belanghebbende

5. In onderhavige procedure is eiser huurder van de woning. De uitkomst van deze procedure tegen de hoogte van de WOZ-waarde kan echter een direct gevolg hebben voor de eigenaresse van de woning, in casu [stichting]. Voor de eigenaresse is er ingevolge de wettelijke bepalingen geen aparte rechtsingang. De Algemene wet bestuursrecht (Awb) kent in artikel 8:26, eerste lid een regeling waarin een belanghebbende in de gelegenheid wordt gesteld als zogenoemde derde-partij aan het geding deel te nemen. Artikel 30 van de Wet WOZ verwijst naar de Algemene wet rijksbelastingen (Awr). In de Awr is echter geen bepaling opgenomen vergelijkbaar met artikel 8:26 Awb. Naar het oordeel van de rechtbank is hier sprake van een leemte in de rechtsbescherming en dient artikel 8:26 Awb van overeenkomstige toepassing op onderhavige procedure te zijn. Dit brengt mee dat het in voorkomende gevallen op de weg van verweerder ligt om een derde-belanghebbende in de gelegenheid te stellen zich desgewenst over het voorliggende geschil uit te laten. In de onderhavige zaak heeft dit niet plaatsgevonden. De rechtbank verbindt hieraan echter geen verdere gevolgen, aangezien derde belanghebbende in beroep als procespartij heeft deel genomen aan het geding maar verder geen aanleiding heeft gezien tot een inhoudelijke inbreng.

Waarde van de woning

6. Ingevolge artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ wordt de waarde van de woning bepaald op de waarde die aan de woning 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. Deze waarde 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 1992/93, 22 885, nr. 3, blz. 44).

7. Verweerder dient aannemelijk te maken dat hij de waarde van de woning niet op een te hoog bedrag heeft vastgesteld. Naar het oordeel van de rechtbank is verweerder, gelet op de door hem overgelegde matrix en hetgeen hij overigens heeft aangevoerd, hierin geslaagd. Naar volgt uit de matrix, is de waarde van de woning bepaald met behulp van een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn. Met de matrix maakt verweerder aannemelijk dat bij de herleiding van de aan de woning toegekende waarde uit de bij de verkoop van de in de matrix genoemde vergelijkingsobjecten behaalde verkoopprijzen, in voldoende mate rekening is gehouden met de verschillen tussen de vergelijkingsobjecten en de woning. Verweerder heeft de woning vergeleken met een drietal vergelijkingsobjecten gelegen aan de Heuvellaan. Deze vergelijkbare woningen zijn weliswaar van een recenter bouwjaar (1982) en hebben een andere uitstraling dan eisers woning, maar zijn qua grootte en ligging voldoende vergelijkbaar. Met de minder luxe uitvoering van de (huur)woning van eiser heeft verweerder rekening gehouden door hiervoor een lagere vlok-codering toe te kennen dan bij de vergelijkingsobjecten.

Eiser heeft aangevoerd dat verweerder ten onrechte de VVE-reserves die opgenomen zijn in de verkoopcijfers van de vergelijkingsobjecten niet heeft geëlimineerd. Ten aanzien hiervan overweegt de rechtbank als volgt. Uit de jurisprudentie van de Hoge Raad (zie onder meer het arrest van 8 september 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC5446) volgt dat ter bepaling van de waarde in het economische verkeer van een onroerende zaak, gelet op verkoopprijzen van vergelijkbare onroerende zaken, de invloed van de aanwezigheid van een VVE-reserve dient te worden uitgeschakeld door met dat gedeelte van de

verkoopprijzen dat aan die reserve kan worden toegerekend geen rekening te houden. Nu geen gegevens voorhanden zijn over de hoogte van de VVE-reserves kon verweerder daar geen rekening mee houden en is hij terecht uitgegaan van de (ongecorrigeerde) verkoopcijfers van de vergelijkingsobjecten.

8.

Hetgeen eiser heeft aangevoerd, doet aan het hier boven gegeven oordeel niet af. Eisers stelling dat de vergelijkbare woningen luxer zijn uitgevoerd en dat dit onvoldoende tot uitdrukking komt in de matrix heeft hij onvoldoende onderbouwd. Met de mogelijke waardedrukkende werking van een GSM mast in de buurt van de woning heeft verweerder voldoende rekening gehouden aangezien hij onweersproken heeft gesteld dat ook vlak bij de vergelijkbare woningen een GSM mast is gesitueerd en dit aldus is verdisconteerd in de verkoopprijzen van de vergelijkbare woningen.

9. Gelet op wat hiervoor is overwogen is de rechtbank van oordeel dat de waarde van de woning niet te hoog is vastgesteld en dient het beroep ongegrond te worden verklaard.

Proceskosten

10. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. E. Kouwenhoven, voorzitter, en mr. M.C.J.A. Huijgens en mr. A.D. van Riel, leden, in aanwezigheid van mr. B. van Eeuwijk, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 27 mei 2019.

griffier voorzitter

Afschrift verzonden aan partijen op:

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kunnen partijen binnen zes weken na verzending hoger beroep instellen bij het gerechtshof Den Haag (team belastingrecht), Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.