

# ECLI:NL:RBDHA:2021:5643

Instantie	Rechtbank Den Haag
Datum uitspraak	13-04-2021
Datum publicatie	07-06-2021
Zaaknummer	SGR 20/1432 en SGR 21/344
Formele relaties	Hoger beroep: ECLI:NL:GHDHA:2022:376, (Gedeeltelijke) vernietiging en zelf afgedaan
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Verweerder heeft de woz-waarde van het woonzorgcentrum aannemelijk gemaakt. Eiseres heeft niet aannemelijk gemaakt dat uitgegaan dient te worden van lagere restwaarden en dat verweerder onvoldoende rekening heeft gehouden met de levensduur van de onroerende zaak.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl V-N Vandaag 2021/1372 Belastingblad 2021/276 met annotatie van S. Kapoerchan Viditax (FutD) 2021060710 FutD 2021-1870

## Uitspraak

### Rechtbank DEN HAAG

Team belastingrecht

zaaknummers: SGR 20/1432 en SGR 21/344

**uitspraak van de enkelvoudige kamer van 13 april 2021 in de zaken tussen**

**Stichting [eiseres] , gevestigd te [vestigingsplaats] , eiseres**

(gemachtigde: G. Gieben),

en

**de heffingsambtenaar van Belastingen Bollenstreek, verweerder.**

### Procesverloop

Verweerder heeft bij beschikking van 28 februari 2019 (de beschikking) de waarde van de onroerende zaak, plaatselijk bekend als [straat] [huisnummer] te [plaats] , (de onroerende zaak), op de voet van artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) op waardepeildatum 1 januari 2018 (de waardepeildatum) voor het kalenderjaar 2019 vastgesteld op 11.296.000 en de heffingsmaatstaf voor de aanslag

onroerende-zaakbelastingen (gebruikersdeel) vastgesteld op 2.664.000. Met de beschikking is in één geschrift bekendgemaakt en verenigd de aan eiseres opgelegde aanslag in de onroerende-zaakbelastingen gebruiker (OZBG) voor het jaar 2019 (de aanslag).

Eiseres heeft tegen zowel de beschikking als de OZBG-aanslag bezwaar gemaakt.

Bij in één geschrift vervatte uitspraken op bezwaar van 10 januari 2020 heeft verweerder de bezwaren van eiseres ongegrond verklaard.

Eiseres heeft daartegen beroep ingesteld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 4 maart 2021. Eiseres heeft zich laten vertegenwoordigen door [A] , vergezeld van [B] (taxateur). Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door [C] .

## **Overwegingen**

### Feiten

1. Eiseres is gebruiker van de onroerende zaak. De onroerende zaak is het Woonzorgcentrum "Bernardus" en doet hoofdzakelijk dienst als een verpleeghuis voor dementerende senioren. De onroerende zaak, een niet-woning met een aantal woondelen, heeft een oppervlakte van ongeveer 18.551 m<sup>2</sup> en bestaat uit verzorgingsruimten en paviljoenen (medisch). Onderdelen van het woonzorgcentrum hebben verschillende bouwjaren (1969, 1971, 1996 en 2002).

### Geschil

2. In geschil is de waarde van de onroerende zaak op de waardepeildatum. Tussen partijen is niet in geschil dat de waarde van de onroerende zaak dient te worden vastgesteld aan de hand van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Ter zitting is vast komen te staan dat de waarde van de gedeelten van de onroerende zaak die in hoofdzaak tot woning dienen dan wel in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woondoeleinden 78% bedraagt van de WOZ-waarde.

3. Eiseres bepleit dat de waarde van de onroerende zaak 8.070.000 bedraagt en wijst daartoe op een taxatierapport van Phydias B.V., opgemaakt op 15 oktober 2019. Eiseres stelt voorts dat de gehanteerde restwaarden voor de ruwbouw, afbouw en installaties lager dienen te zijn dan welke in de Taxatiewijzer 2018, deel 9, Verzorging (Taxatiewijzer) zijn opgenomen. In dit verband voert eiseres aan dat verweerder de door hem gestelde restwaarden niet aannemelijk heeft gemaakt, nu aan de Taxatiewijzer en de daarin vermelde kengetallen geen bewijskracht toekomt, omdat niet van de onderbouwende gegevens kennis

genomen kan worden. Ter ondersteuning van haar standpunt verwijst eiseres naar uitspraken van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden<sup>1</sup> en van het gerechtshof Den Haag<sup>2</sup>. Daarnaast is volgens eiseres ten onrechte uitgegaan van een levensduurverlenging van een gedeelte van de onroerende zaak. Ter ondersteuning van haar standpunt verwijst eiseres naar uitspraken van het gerechtshof Amsterdam<sup>3</sup> en een arrest van de Hoge Raad<sup>4</sup>. Ter zitting heeft eiseres in dit verband nog verwezen naar een uitspraak van gerechtshof 's-Hertogenbosch<sup>5</sup>.

4. Verweerder heeft verwezen naar een waarderapport, opgemaakt op 9 maart 2020 door [C], WOZ-taxateur (waarderapport). Onder toepassing van de methode van de gecorrigeerde vervangingswaarde concludeert de taxateur van verweerder tot een waarde van de onroerende zaak op de waardepeildatum van 11.296.000. Daarin is uitgegaan van de kengetallen van de archetypen N3640000, N3650000 en N3660000. Deze archetypen zijn te vinden in de Taxatiewijzer.

#### Beoordeling van het geschil

5. Ingevolge artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ wordt de waarde van de onroerende zaak 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. 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".<sup>6</sup>

6. Ingevolge artikel 17, derde lid, van de Wet WOZ wordt, in afwijking in zoverre van het tweede lid, de waarde van een onroerende zaak, voor zover die niet tot woning dient, en met uitzondering van onroerende zaken die zijn ingeschreven in een van de ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers van beschermde monumenten, bepaald op de vervangingswaarde indien dit leidt tot een hogere waarde dan die ingevolge het tweede lid. Bij de berekening van de vervangingswaarde wordt rekening gehouden met:

- a. de aard en de bestemming 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.

7. Ingevolge artikel 4, tweede lid, van de Uitvoeringsregeling Wet WOZ wordt de vervangingswaarde, bedoeld in artikel 17, derde lid, van de Wet WOZ berekend door bij de waarde van de grond van de onroerende zaak op te tellen de waarde van de opstal van de onroerende zaak. De waarde van de grond wordt bepaald door middel van een methode van vergelijking als bedoeld in het eerste lid, onder a, rekening houdend met de bestemming van de zaak. De waarde van de opstal wordt gesteld op de kosten die herbouw van een vervangend identiek object zou vergen, gecorrigeerd met een factor wegens technische veroudering en een factor wegens functionele veroudering. De correctie wegens technische veroudering wordt gebaseerd op de verstreken en de resterende gebruiksduur met inachtneming van de restwaarde. De correctie wegens functionele veroudering wordt gebaseerd op economische veroudering, verouderde bouwwijze, ondoelmatigheid en excessieve gebruikskosten.

8. Voor het bepalen van de technische afschrijving baseert verweerder zich op het archetype N5140000 voor gedeelten uit 1969 en 1971, het archetype N5150000 voor delen uit 1996 en het archetype N5161000 voor delen uit 2002. De geschiktheid van deze archetypen, alsmede de archetype genoemd onder 4, is tussen partijen niet in geschil. Verweerder heeft voorts onweersproken gesteld dat de onroerende zaak nog steeds volledig functioneert overeenkomstig haar bestemming en volledig in gebruik is overeenkomstig de strenge wet- en regelgeving ten aanzien van verzorgingshuizen en dat de Inspectie voor de Gezondheidszorg ook daadwerkelijk controleert of aan de wettelijk daaraan gestelde minimale vereisten is voldaan. Niet gesteld of gebleken is dat het huidige gebruik op korte termijn zal worden beëindigd. Voor de delen uit 1969 en 1971 geldt dat er sindsdien aanpassingen en verbeteringen zijn aangebracht, waardoor het pand voor een groot deel is aangepast aan de eisen van deze tijd. Gelet op de Taxatiewijzer heeft verweerder dan ook terecht het standpunt ingenomen dat voor de delen uit 1969 en

1971 sprake is van een verlenging van de levensduur te rekenen vanaf de waardepeildatum met 10 jaar voor de ruwbouw en 5 jaar voor de afbouw en de installaties. De uitspraken van het gerechtshof Amsterdam<sup>7</sup> en het arrest van de Hoge Raad<sup>8</sup>, alsmede het door eiseres overgelegde rapport van Phydias inzake de gecorrigeerde vervangingswaarde, leiden de rechtbank niet tot een ander oordeel.

9. Verweerder dient aannemelijk te maken dat hij de waarde van de onroerende zaak niet op een te hoog bedrag heeft vastgesteld. Naar het oordeel van de rechtbank is verweerder daarin geslaagd. Verweerder heeft verwezen naar het waarderapport dat is opgesteld met inachtneming van de kengetallen uit de Taxatiewijzer. De rechtbank is van oordeel dat verweerder de waarde van de onroerende zaak als zodanig op een voldoende verifieerbare en controleerbare wijze heeft onderbouwd. De rechtbank heeft geen reden tot twijfel aan de toepasbaarheid van de in de Taxatiewijzer opgenomen kengetallen en de daarin opgenomen prijzen per m<sup>2</sup> voor -onder meer- ruwbouw en afbouw en installaties. De door verweerder gehanteerde Taxatiewijzer is immers opgesteld in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en is inhoudelijk opgebouwd aan de hand van een analyse van marktgegevens van vergelijkbare objecten. Het standpunt van eiseres dat de Taxatiewijzer onvoldoende onderbouwing vormt, slaagt dan ook niet. De uitspraken van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden<sup>9</sup> en het gerechtshof Den Haag<sup>10</sup>, leiden de rechtbank niet tot een ander oordeel. Evenmin heeft de rechtbank aanleiding uit te gaan van andere restwaarden dan opgenomen in de Taxatiewijzer, mede in het licht van hetgeen onder 8 is opgenomen over de aanpassingen in de loop van de jaren, het huidige gebruik en de mate waarin aan de huidige kwaliteitseisen wordt voldaan. Er is aldus voldoende rekening gehouden met de technische veroudering van (delen van) de onroerende zaak. Om diezelfde reden ziet de rechtbank ook geen aanleiding verdergaand rekening te houden met functionele veroudering van (delen van) de onroerende zaak. Ook het beroep van eiseres ter zitting op een uitspraak van het gerechtshof s-Hertogenbosch<sup>11</sup> slaagt niet, omdat daaruit volgt dat de bewijslast ter zake van de correctie voor de technische veroudering bij verweerder ligt en naar het oordeel van de rechtbank heeft verweerder aan zijn bewijslast voldaan.

10. Hetgeen overigens nog door eiseres is aangevoerd kan niet tot een ander oordeel leiden. Eiseres stelt dat uit recente jurisprudentie zou volgen dat bij de bepaling van de correctie voor technische veroudering moet worden uitgegaan van lagere restwaarden dan die, welke in de Taxatiewijzer zijn vermeld. Wat er ook zij van de juistheid van deze stelling, zonder onderbouwing met voor de bepaling van de waarde van de onroerende zaak relevante marktgegevens of andere voor de rechtbank toetsbare, objectieve gegevens, ziet de rechtbank daarin geen reden om te oordelen dat de door eiseres voorgestane restwaarden voor de ruwbouw, de afbouw en de installaties juist zijn. Eiseres heeft voorts niet aannemelijk gemaakt dat verweerder onvoldoende rekening heeft gehouden met de levensduur van de onroerende zaak. Eiseres baseert haar standpunt dat verweerder de waarde op een te hoog bedrag heeft vastgesteld ook op het door haar overgelegde taxatierapport. Nu uit 9 volgt dat verweerder de waarde aannemelijk heeft gemaakt, kent de rechtbank aan dit rapport niet dat gewicht toe dat eiseres eraan toekent.

11. Gelet op wat hiervoor is overwogen, is de rechtbank van oordeel dat de waarde van de onroerende zaak alsmede de daarop gebaseerde aanslag niet te hoog zijn vastgesteld en dienen de beroepen ongegrond te worden verklaard.

#### Proceskosten

12. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

## **Beslissing**

De rechtbank verklaart de beroepen ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. D.M. Drok, rechter, in aanwezigheid van mr. H.J. Habetian, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 13 april 2021.

## **De griffier is verhinderd**

### **te ondertekenen.**

griffier rechter

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.

---

1 ECLI:NL:GHARL:2015:6339 en ECLI:NL:GHARL:2018:3824

2 ECLI:NL:GHDHA:2017:3378

3 ECLI:NL:GHAMS:2001:AA9410 en ECLI:NL:GHAMS:2015:5017

4 ECLI:NL:HR:2020:169

5 ECLI:NL:GHSHE:2020:4097

6 Kamerstukken II 1993/94, 22 885, nr. 36, blz. 44

7 ECLI:NL:GHAMS:2001:AA9410 en ECLI:NL:GHAMS:2015:5017

8 ECLI:NL:HR:2020:169

9 ECLI:NL:GHARL:2015:6339 en ECLI:NL:GHARL:2018:3824

10 ECLI:NL:GHDHA:2017:3378

11 ECLI:NL:GHSHE:2020:4097, de verwijzingsuitspraak van het arrest van de Hoge Raad van 23 oktober 2020, ECLI:NL:HR:2020:1671

---