ECLI:NL:RBGEL:2016:5854

Instantie	Rechtbank Gelderland
Datum uitspraak	08-11-2016
Datum publicatie	08-11-2016
Zaaknummer	AWB - 16 _ 834
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	WOZ-waarde winkelpand (kalenderjaar 2015). Huurwaardekapitalisatiemethode. Verweerder heeft de kapitalisatiefactor theoretisch onderbouwd. Deze onderbouwing is door eiseres onvoldoende gemotiveerd betwist. Verweerder heeft door de vergelijking met drie andere objecten aannemelijk gemaakt dat het eigen huurcijfer, dat in 2006 tot stand is gekomen, niet meer marktconform is. Het beste vergelijkingspand heeft een huurprijs 33 maanden na de peildatum. Eiseres heeft onvoldoende weersproken dat in de tussentijd de huurwaarde onder druk heeft gestaan. Weliswaar is de hoogte van de door de taxateur gehanteerde primaire meterprijs daarmee nog niet zonder meer gegeven, maar de getaxeerde waarde ligt aanzienlijk boven de beschikte waarde. Aannemelijk is dat de beschikte waarde in elk geval niet te hoog is.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl V-N Vandaag 2016/2387 V-N 2017/7.24.29 FutD 2016-2782 Jurisprudentie Grondzaken 2017/101 met annotatie van Loo, F.M.A. van der NLF 2016/0628 met annotatie van

Uitspraak

RECHTBANK GELDERLAND

Zittingsplaats Arnhem

Belastingrecht

zaaknummer: AWB 16/834

uitspraak van de meervoudige belastingkamer van 8 november 2016

in de zaak tussen

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

(gemachtigde: [gemachtigde]),

en

de heffingsambtenaar van de gemeente Arnhem, verweerder.

Procesverloop

Verweerder heeft bij beschikking krachtens artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaak, plaatselijk bekend als [A-straat 1] te [Q] (hierna: het winkelpand), per waardepeildatum 1 januari 2014 voor het kalenderjaar 2015 vastgesteld op 2.744.000. In het desbetreffende geschrift is ook de aanslag onroerendezaakbelasting (hierna: ozb) bekendgemaakt.

Verweerder heeft bij uitspraak op bezwaar van 30 december 2015 de waarde en de daarop gebaseerde aanslag ozb gehandhaafd.

Eiseres heeft daartegen bij faxbericht van 8 februari 2016, door de rechtbank op dezelfde dag ontvangen, beroep ingesteld.

Verweerder heeft de op de zaak betrekking hebbende stukken overgelegd en een verweerschrift ingediend.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 18 oktober 2016. Namens eiseres is [A] verschenen. Namens verweerder zijn [gemachtigde] en [B] verschenen.

Overwegingen

Feiten

1. Eiseres is gebruiker van het winkelpand, dat is gelegen in de binnenstad van [Q] . Het betreft een rijksmonumentaal pand uit de veertiende eeuw dat in 1994 casco is gerenoveerd. In 2007 is de gevel van de begane grond gewijzigd. Het winkelpand heeft op de begane grond een winkel-/verkoopruimte (primaire ruimte) met een oppervlakte van 170 m². Daarnaast beschikt het winkelpand op de begane grond, in de kelder, op de eerste en tweede verdieping en op de zolder over ruimten voor opslag/magazijn (secundaire ruimte). Exclusief de kelder en de zolder hebben deze secundaire ruimten een oppervlakte van 273 m².

2. Op 12 juni 2006 is een huurovereenkomst gesloten tussen de eigenaar en [C] BV, bestuurder van eiseres. De huurovereenkomst is ingegaan op 15 augustus 2006 en heeft een looptijd van 15 jaar. De aanvangshuurprijs is 110.000 per jaar exclusief btw. De huurprijs wordt op grond van de huurovereenkomst jaarlijks op 15 augustus verhoogd en bedroeg op 1 januari 2014 127.873,64.

Geschil

3. In geschil is de waarde van het winkelpand op de waardepeildatum.

4. Eiseres bepleit een waarde van 1.739.000. Daartoe heeft zij aangevoerd dat het eigen huurcijfer op de peildatum van 127.873,64 vermenigvuldigd dient te worden met een kapitalisatiefactor van 13,6.

5. Verweerder heeft ter onderbouwing van de vastgestelde waarde onder meer verwezen naar een door hem overgelegd taxatierapport, opgemaakt op 3 oktober 2016 door [B] , taxateur. Daarin is de waarde van het winkelpand getaxeerd op 2.892.000. Naast gegevens van het winkelpand bevat dit taxatierapport gegevens van een aantal vergelijkingsobjecten: een verkocht object ([A-straat 2] te [Q]) en drie verhuurde objecten ([A-straat 3] , [A-straat 4] en [A-straat 5] , alle te [Q]). De taxateur is uitgegaan van een huurwaarde van 198.143 en een kapitalisatiefactor van 14,6.

Beoordeling van het geschil

6. Op grond van 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, oftewel de prijs, die bij aanbieding 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.

7. Ingevolge artikel 4, eerste lid, aanhef en onder b, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ wordt de in artikel 17, tweede lid, van de wet bedoelde waarde voor niet-woningen bepaald door middel van een methode van kapitalisatie van de bruto huur, door middel van een methode van vergelijking dan wel door middel van een discounted-cashflowmethode.

8. De bewijslast van de juistheid van de aan het winkelpand toegekende waarde ligt bij verweerder. Daarbij gaat het om de vraag of verweerder aannemelijk heeft gemaakt dat de aan het winkelpand toegekende waarde niet te hoog is.

9. Tussen partijen is niet in geschil dat de waarde in het economisch verkeer van het winkelpand dient te worden bepaald aan de hand van de huurwaardekapitalisatiemethode. Zowel de huurwaarde als de kapitalisatiefactor is echter in geschil.

10. In het taxatierapport dat verweerder heeft overgelegd is uitgegaan van een kapitalisatiefactor van 14,6. Deze is bepaald met gebruikmaking van de theoretische (bottom up) benadering conform de Taxatiewijzer huurwaardekapitalisatie van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: de taxatiewijzer). Verweerder heeft erop gewezen dat met een leegstandsrisico van 10% (12 maanden per 10 jaar) rekening is gehouden, hoewel uit de beschikbare transacties blijkt dat het risico lager is. De vergelijkingsobjecten hebben alle korter leeggestaan. Voorts is het opslagrisico voor deze locatie in overeenstemming met de taxatiewijzer. Deze kent aan de beste locaties voor winkels in Oost-Nederland een risico-opslag toe variërend van 2,77 tot 4,52%. De onderhavige straat is volgens verweerder de Alocatie van [Q] , dat tot de absolute top van Oost-Nederland behoort. Dit zou een opslagrisico van 2,77 rechtvaardigen. De taxateur is daar met 2,9 nog iets boven gebleven.

11. Eiseres heeft zich op het standpunt gesteld dat met een hoger opslagrisico dient te worden gerekend, maar heeft dit niet concreet onderbouwd. Zij heeft weliswaar gesteld dat een groter risico op leegstand bestaat, maar dit niet met voorbeelden toegelicht. Daarmee heeft zij naar het oordeel van de rechtbank de gemotiveerde stellingen van verweerder onvoldoende betwist. Verweerder heeft daarmee aannemelijk gemaakt dat een kapitalisatiefactor van 14,6 niet te hoog is.

12. Vervolgens verschillen partijen van mening over de huurwaarde. In de kern spitst het geschil zich toe op de vraag of het eigen huurcijfer bruikbaar is.

13. Als uitgangspunt bij de huurwaardekapitalisatiemethode geldt een marktconforme huur. Hierbij geldt in beginsel dat een door partijen overeengekomen huursom als marktconform dient te worden aangemerkt, tenzij de huurovereenkomst niet op zakelijke gronden is overeengekomen. Verweerder heeft niet betwist

dat de overeengekomen huurprijs indertijd zakelijk was. Hij heeft echter aangevoerd dat de huurprijs in 2006 is overeengekomen en daarmee te ver van de waardepeildatum is gelegen. De toegepaste indexering is volgens hem niet voldoende om ervoor te zorgen dat de huurprijs op de peildatum nog marktconform is. Daarbij heeft hij mede gewezen op de huurtransacties en de kooptransactie in het taxatierapport. Uit de koopsom die is betaald voor het object [A-straat 2] van 1.660.000 destilleert verweerder bij een kapitalisatiefactor van 14,6 een huurwaarde van afgerond 113.000, terwijl de geïndexeerde huur van dit object (die in 2007 is overeengekomen) slechts 98.625 bedraagt. Ook uit de vergeleken huurobjecten valt een hogere huurwaarde af te leiden.

14. De rechtbank stelt voorop dat het feit dat de huur is geïndexeerd niet zonder meer betekent dat deze in 2014 nog marktconform was. Deze overeenkomst geeft hooguit aan hoe de partijen in 2006 de marktsituatie in de daaropvolgende jaren hebben ingeschat. Naar het oordeel van de rechtbank heeft verweerder met het overgelegde taxatierapport aannemelijk gemaakt dat het eigen huurcijfer niet meer marktconform is en dat er een relevante stijging van de huurwaarde heeft plaatsgevonden. Gelet op de staffeling die verweerder in het taxatierapport heeft gebruikt, en die tussen partijen niet in geschil is, leidt een huur van 127.873,64 bij benadering tot een primaire meterprijs van 508. Dit ligt ruim onder de primaire meterprijs van alle vergelijkingsobjecten. Verweerder mocht daarom voorbijgaan aan het eigen huurcijfer en aansluiting zoeken bij de huren van vergelijkingsobjecten.

15. Partijen zijn het erover eens dat het object [A-straat 5] het best vergelijkbaar is, gelet op de locatie, grootte en verhouding tussen primaire en secundaire ruimtes. De primaire meterprijs voor dit object bedraagt 697. Het enige bezwaar met betrekking tot dit object is dat de huurovereenkomst van september 2016, 33 maanden na de peildatum, dateert. Daardoor is niet zonder meer gezegd dat de primaire meterprijs van 697 toepasbaar is op het onderhavige winkelpand.

16. De taxateur van verweerder heeft de primaire meterprijs voor het winkelpand vastgesteld op 787. Hij heeft ter onderbouwing daarvan aangevoerd dat de huurwaarde de afgelopen jaren onder druk heeft gestaan en dat de huurwaarde in 2014 dus hoger lag dan in 2016. De rechtbank is van oordeel dat eiseres deze stelling onvoldoende heeft weersproken (zij heeft slechts aangevoerd dat 33 maanden een te lange periode is). Daarom kan ervan worden uitgegaan dat de primaire meterprijs in 2014 inderdaad hoger was dan 697. Nadere aanknopingspunten voor de hoogte van de primaire meterprijs in 2014 zijn nauwelijks voorhanden, behalve het feit dat de twee andere - minder bruikbare - huurcijfers nog hoger liggen. Weliswaar is daarom niet zonder meer de juistheid van het bedrag van 787 gegeven, maar de rechtbank constateert dat de taxateur, uitgaande van het bedrag van 787, de waarde heeft bepaald op 2.892.000. Dit is aanzienlijk boven de beschikte waarde van 2.744.000. In het licht van hetgeen partijen hebben aangevoerd en hetgeen aannemelijk is geworden op basis van het taxatierapport is de rechtbank van oordeel dat verweerder aannemelijk heeft gemaakt dat de beschikte waarde in elk geval niet te hoog is.

17. Gelet op het voorgaande dient het beroep ongegrond te worden verklaard.

18. De rechtbank ziet geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Beslissing

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. R.A. Eskes, voorzitter, mr. J.M.W. van de Sande en mr. A.F. Germs-de Goede, rechters, in tegenwoordigheid van mr. S. Kranenbarg, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op: 8 november 2016

griffier	voorzitter
Afschrift verzonden aan partijen op:	

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kunnen partijen binnen zes weken na de verzenddatum hoger beroep instellen bij het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden (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.