

ECLI:NL:RBLIM:2024:6938

Instantie	Rechtbank Limburg
Datum uitspraak	04-10-2024
Datum publicatie	22-10-2024
Zaaknummer	ROE 24/319
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Woz-waarde. De rechtbank is van oordeel dat verweerder voldoende rekening heeft gehouden met de staat en de ligging van de onroerende zaak. Het beroep is ongegrond.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK limburg

Zittingsplaats Roermond

Bestuursrecht

zaaknummer: ROE 24 / 319

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 4 oktober 2024 in de zaak tussen

[eiser] , wonend te [woonplaats] , eiser

(gemachtigde: [gemachtigde 1])

en

de heffingsambtenaar van de Belasting Samenwerking Gemeenten en Waterschappen,
verweerder (gemachtigde: [gemachtigde 2]).

Procesverloop

Bij besluit met dagtekening 15 februari 2023 (het primaire besluit) heeft verweerder op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet woz) de waarde van de onroerende zaak [adres 1] te [plaats 1] (de onroerende zaak) voor het belastingjaar 2023 vastgesteld op 269.000,-.

Bij besluit van 29 december 2023 (het bestreden besluit) heeft verweerder het bezwaar van eiser ongegrond verklaard en de bepaalde waarde gehandhaafd.

Eiser heeft tegen het bestreden besluit beroep ingesteld.

Verweerder heeft verweer gevoerd.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 27 augustus 2024. Eiser is verschenen, tezamen met [belanghebbende 1], kantoorgenoot van zijn gemachtigde en [belanghebbende 2]. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde.

Overwegingen

1. Eiser is eigenaar van de onroerende zaak. De betreffende onroerende zaak is een omstreeks 1997 gebouwd appartement van 98 m² met een dakterras van 7 m². De onroerende zaak heeft een eigen parkeerplaats in het complex.

2. Eiser stelt zich in zijn beroepschrift op het standpunt dat de waarde van de onroerende zaak te hoog is vastgesteld. Eiser stelt dat verweerder onvoldoende rekening heeft gehouden met de matige uitstraling en ligging van de onroerende zaak. Eiser noemt twee vergelijkingsobjecten ([adres 2] en [adres 3], beide te [plaats 2]) die hij het meest geschikt vindt ter onderbouwing van de waarde van de onroerende zaak. De waarde van de onroerende zaak is volgens eiser 201.000,-.

3. Verweerder beroept zich in zijn verweerschrift op een taxatierapport, opgemaakt op 18 april 2024 door [naam], woz-taxateur. Naast gegevens van de onroerende zaak bevat dit taxatierapport gegevens van de (verkochte) vergelijkingsobjecten [adres 4], [adres 5], [adres 6] en [adres 2], alle te [plaats 2]. Ter ondersteuning van het taxatierapport is een matrix bijgevoegd waarin de waardes van de vergelijkingsobjecten en de onroerende zaak nader zijn gespecificeerd. In de matrix wordt de waarde van de onroerende zaak becijferd op 273.000,-, hetgeen volgens verweerder betekent dat de bepaalde waarde van de onroerende zaak per waardepeildatum 1 januari 2022 van 269.000,- niet te hoog is. Verweerder stelt voldoende rekening te hebben gehouden met de ligging en de uitstraling van de onroerende zaak, nu drie van de vier vergelijkingsobjecten aan een vergelijkbare drukke straat gelegen zijn. Verweerder kwalificeert de voorzieningen in het taxatierapport als matig/slecht (factor 2).

4. Ter zitting stelt eiser dat verweerder ten onrechte de [adres 3] niet heeft toegevoegd aan de taxatiematrix. Het vergelijkingsobject [adres 5] is volgens eiser gerenoveerd, waardoor het door verweerder vermelde bouwjaar van 1993 niet meer klopt. Daarnaast wijkt het vergelijkingsobject [adres 4] volgens eiser wat betreft bouwjaar teveel af van het bouwjaar van de onroerende zaak.

Oordeel van de rechtbank

5. De rechtbank overweegt dat de waarde van de onroerende zaak moet worden 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 die dient te worden vastgesteld op de prijs die bij aanbidding ten verkoop op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meestbiedende gegadigde voor de onroerende zaak zou zijn besteed.

6. De hiervoor bedoelde waarde voor onroerende zaken wordt bepaald door middel van een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn. Verweerder heeft in deze zaak van die methode gebruik gemaakt. Het is niet noodzakelijk dat de in die vergelijking gehanteerde vergelijkingsobjecten identiek zijn aan de onroerende zaak van eiser, wel moeten zij binnen een redelijke termijn van de waardepeildatum zijn verkocht en voldoende vergelijkbaar zijn met de onroerende zaak. Er kunnen dus verschillen bestaan tussen de vergelijkingsobjecten en de onroerende zaak, maar deze verschillen maken de vergelijkingsobjecten nog niet onvergelijkbaar met de onroerende zaak. Wel dient verweerder er blijk van te geven bij de waardebepaling in voldoende mate rekening te hebben gehouden met deze verschillen.

7. Het vergelijkingsobject [adres 4] is negen jaar na de onroerende zaak gebouwd en komt wat betreft bouwtype en gebruiksoppervlakte overeen met de onroerende zaak. De rechtbank is van oordeel dat het bouwjaar van dit vergelijkingsobject niet significant afwijkt van het bouwjaar van de onroerende zaak en dat verweerder kenbaar rekening heeft gehouden met de verschillen in bouwjaar in de taxatiematrix. Dit vergelijkingsobject is naar het oordeel van de rechtbank daarom geschikt om de waarde van de onroerende zaak te onderbouwen. De rechtbank stelt vast dat de overige door verweerder gekozen vergelijkingsobjecten geschikt zijn omdat ze wat betreft bouwtype, gebruiksoppervlakte en bouwjaar overeenkomen. Eiser heeft ter zitting verwezen naar fotos van google maps waarop zichtbaar zou zijn dat het vergelijkingsobject [adres 5] voorzien is van steigers teneinde dit vergelijkingsobject te renoveren. Gelet op verweerders betwisting is de rechtbank van oordeel dat eiser onvoldoende heeft onderbouwd dat door renovatie moet worden uitgegaan van een ander bouwjaar. De rechtbank gaat daarom uit van het bouwjaar 1993 voor het vergelijkingsobject [adres 5] .

8. Verweerder heeft het door eiser aangedragen vergelijkingsobject [adres 3] niet opgenomen in de taxatiematrix. Rekenend met de gecorrigeerde eenheidsprijs (2.775,-) van dit vergelijkingsobject, zoals door verweerder berekend in de andere zaak van eiser met rechtbanknummer ROE 24/318, constateert de rechtbank dat de eenheidsprijs van de onroerende zaak door het opnemen van dit vergelijkingsobject hoger wordt. Het al dan niet opnemen van dit vergelijkingsobject leidt daarom niet tot het oordeel dat de beschikte waarde te hoog is vastgesteld.

9. Omtrent de ligging oordeelt de rechtbank dat de door eiser ervaren overlast in meer of mindere mate ook van toepassing is op drie van de vier vergelijkingsobjecten, waardoor mogelijke waardedruk hierdoor verdisconteerd is in de waarde. Deze vergelijkingsobjecten zijn immers ook gelegen aan drukke, doorgaande wegen. De rechtbank is niet gebleken dat de onroerende zaak aan zodanig vergaande overlast is onderworpen vergeleken met de vergelijkingsobjecten dat de ligging hierdoor in verhouding tot de ligging van de vergelijkingsobjecten aanzienlijk slechter is.

10. De rechtbank is daarnaast niet gebleken dat de uitstraling van de onroerende zaak matig of slecht is en dat verweerder hiervoor had moeten corrigeren. Hoewel eiser dit heeft aangevoerd, heeft eiser geen beeldmateriaal of ander bewijs overgelegd waaruit zou blijken dat de uitstraling van de onroerende zaak minder goed is dan door verweerder aangenomen. Uit de door verweerder overgelegde fotos maakt de rechtbank op dat verweerder de uitstraling terecht als gemiddeld (factor 3) heeft aangemerkt. Verweerder heeft de kwaliteit van de onroerende zaak in het taxatierapport als gemiddeld (factor 3) aangemerkt, terwijl de kwaliteit in het taxatieverslag als matig/slecht (factor 2) werd aangemerkt. Daarentegen heeft verweerder de voorzieningen van de onroerende zaak in het taxatierapport als matig/slecht (factor 2) aangemerkt, terwijl dit in het taxatieverslag nog gemiddeld (factor 3) was. Deze twee correcties strepen elkaar weg. De rechtbank ziet verder geen aanknopingspunten om de waardering van verweerder zodanig als onjuist te beschouwen, dat de beschikte waarde te hoog is.

11. Verweerder heeft aannemelijk gemaakt dat de beschikte waarde niet te hoog is. Het beroep is ongegrond en voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. B.F.A. van Huijgevoort, rechter, in aanwezigheid van mr. L. van der Genugten, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 4 oktober 2024

griffier rechter

Afschrift verzonden aan partijen op: 4 oktober 2024

Rechtsmiddel

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

U kunt digitaal beroep instellen via www.rechtspraak.nl. Daar klikt u op "Formulieren en inloggen". Hoger beroep instellen kan eventueel ook nog steeds door verzending van een brief aan het gerechtshof s-Hertogenbosch (belastingkamer).

Bij het instellen van het hoger beroep dient het volgende in acht te worden genomen:

1. bij het hogerberoepschrift wordt een afschrift van deze uitspraak overgelegd;
- 2 - het hogerberoepschrift moet, indien het op papier wordt ingediend, ondertekend zijn. Verder moet het ten minste het volgende vermelden:
 - a. de naam en het adres van de indiener;
 - b. de datum van verzending;
 - c. een omschrijving van de uitspraak waartegen het hoger beroep is ingesteld;
 - d. de redenen waarom u het niet eens bent met de uitspraak (de gronden van het hoger beroep).

