

ECLI:NL:RBMNE:2020:4267

Instantie	Rechtbank Midden-Nederland
Datum uitspraak	30-06-2020
Datum publicatie	13-10-2021
Zaaknummer	UTR - 19 _ 4057
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Wet WOZ. Gedateerde voorzieningen. Onderbouwing van de grondstaffel en de correcties voor KOUDV-factoren. Beroep ongegrond.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Zittingsplaats Utrecht

Bestuursrecht

zaaknummer: UTR 19/4057

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 30 juni 2020 in de zaak tussen

[eiseres] , te [woonplaats] , eiseres
(gemachtigde: J.L.G. van Herk).

en

de heffingsambtenaar van de Belasting Samenwerking gemeenten & hoogheemraadschap Utrecht,
verweerder
(gemachtigde: P.E. Boersma).

Procesverloop

In de beschikking van 28 februari 2019 heeft verweerder op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaak aan [adres 1] te [woonplaats] (de woning) voor het belastingjaar 2019 vastgesteld op 253.000,- naar de waardepeildatum 1 januari 2018. Verweerder heeft bij deze beschikking aan eiseres als eigenaar van de woning ook een aanslag onroerendezaakbelastingen opgelegd, waarbij deze waarde als heffingsmaatstaf is gehanteerd.

In de uitspraak op bezwaar van 30 augustus 2019 heeft verweerder het bezwaar van eiseres ongegrond verklaard.

Eiseres heeft tegen de uitspraak op bezwaar beroep ingesteld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend met een taxatiematrix. Eiseres heeft een taxatierapport ingediend.

De zaak is behandeld op de skypezitting van 3 juni 2020. Eiseres heeft zich laten vertegenwoordigen door haar gemachtigde. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde, bijgestaan door de heer [naam] , taxateur.

Overwegingen

1. De woning is een in 1977 gebouwde woning met berging. De woning staat op een perceel van 124 m² en heeft een gebruiksoppervlakte van 111 m².
2. De WOZ-waarde van de woning is de waarde in het economisch verkeer. Dat is de prijs die bij verkoop op de voor die woning meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde voor die woning zou zijn betaald.
3. Eiseres bepleit een lagere waarde, namelijk 218.000,-. Verweerder handhaaft in beroep de door hem vastgestelde waarde.
4. Verweerder dient aannemelijk te maken dat de waarde van de woning op de waardepeildatum niet hoger is vastgesteld dan de waarde in het economisch verkeer. Dat is de prijs die bij verkoop op de voor die woning meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde voor die woning zou zijn betaald. De waarde wordt bepaald door middel van de vergelijkingsmethode, waarbij rekening moet worden gehouden met de verschillen tussen de woning en de referentiewoningen. Dit volgt uit de artikelen 17 en 18 van de Wet WOZ, de Uitvoeringsregeling en de rechtspraak in woz-zaken.
5. Verweerder heeft ter onderbouwing van de door hem voorgestane waarde een taxatiematrix overgelegd, waarin de woning is vergeleken met vier referentiewoningen. Het betreft de volgende, alle in [woonplaats] gelegen, referentiewoningen:
 - [adres 2] , verkocht op 21 juni 2017 voor 256.000,-;
 - [adres 3] , verkocht op 12 oktober 2017 voor 230.000,-;
 - [adres 4] , verkocht op 2 juni 2017 voor 293.000,-;
 - [adres 5] , datum overeenkomst niet gespecificeerd (transactiedatum is 8 oktober 2018), voor 287.500,-.
6. De rechtbank is van oordeel dat verweerder met de taxatiematrix, en de toelichting die

daarop ter zitting is gegeven, aannemelijk heeft gemaakt dat de waarde van de woning niet te hoog is vastgesteld. Uit de taxatiematrix blijkt dat de waarde van de woning is bepaald met behulp van een methode van vergelijking met referentiewoningen van hetzelfde type, waarvan marktgegevens beschikbaar zijn. Met de taxatiematrix maakt verweerder aannemelijk dat bij de waardebepaling in voldoende mate rekening is gehouden met de verschillen tussen de referentiewoningen en de woning wat betreft onder meer gebruiks- en perceeloppervlakte. Met de taxatiematrix heeft verweerder de waardeverhouding tussen de woning en de referentiewoningen inzichtelijk gemaakt.

7. Wat eiseres in beroep aanvoert, brengt de rechtbank niet tot een ander oordeel.

8. Eiseres heeft haar beroepsgrond over de brandgang ter zitting ingetrokken, omdat uit de matrix blijkt dat verweerder hier rekening mee heeft gehouden.

9. Eiseres voert aan dat verweerder onvoldoende rekening heeft gehouden met de gedateerde voorzieningen in de woning. Daarnaast stelt zij dat de vergelijkingsobjecten [adres 2] , [adres 3] en [adres 4] in het taxatieverslag van verweerder juist aantonen dat de WOZ-waarde te hoog is vastgesteld. Dit standpunt onderbouwt eiseres met een eigen taxatierapport, waarin dezelfde referentiewoningen zijn geselecteerd. De rechtbank oordeelt over deze gronden als volgt. Weliswaar staan de voorzieningen in de woning in eisers taxatierapport als matig gekwalificeerd, maar verweerder heeft dit voldoende weersproken op basis van de fotos van de woning en zijn toelichting op de zitting. Mede gelet op de makelaarsadvertentie blijkt dat het gaat om een goed onderhouden hoekwoning. De rechtbank concludeert dan ook dat de kwalificatie van het voorzieningenniveau in de taxatiematrix voldoende is onderbouwd. Verder volgt de rechtbank het standpunt van verweerder dat de taxatiematrix aantoont dat de woningwaarde per m² in lijn ligt met de vergelijkingsobjecten.

10. Eiseres heeft verder aangevoerd dat verweerder onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de vastgestelde waarde niet te hoog is, omdat er maar twee van de vier referentiewoningen een hogere m²-prijs hebben dan de woning. De rechtbank merkt op dat het verweerder vrij staat om vergelijkingsobjecten met een lagere waarde dan de woning te selecteren. Ook woningen met een lagere prijs per m² kunnen gebruikt worden om de waarde aannemelijk te maken. Niet gebleken is dat verweerder de waarde niet voldoende aannemelijk heeft gemaakt.

11. Eiseres heeft, op de zitting voor het eerst, om de onderbouwing van de grondstaffel en de correcties voor KOUDV-factoren verzocht. Nu eiseres daar niet eerder om heeft gevraagd, heeft verweerder naar het oordeel van de rechtbank met de eerder verstrekte gegevens kunnen volstaan. Verder heeft verweerder met zijn toelichting op de zitting voldoende inzicht gegeven in de waardebepaling.

12. Gelet op wat hiervoor is overwogen, heeft verweerder aannemelijk gemaakt dat de door hem vastgestelde WOZ-waarde niet te hoog is vastgesteld. Het beroep is ongegrond. Er is geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Beslissing

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

Deze uitspraak is op 30 juni 2020 gedaan door mr. R.C. Stijnen, rechter, in aanwezigheid van mr. L.M.A. Koeman, griffier. Als gevolg van maatregelen rondom het coronavirus is deze uitspraak niet uitgesproken op een openbare uitsprakenzitting. Zodra het openbaar uitspreken weer mogelijk is, wordt de uitspraak,

voor zover nodig, alsnog in het openbaar uitgesproken.

griffier rechter

Afschrift verzonden aan partijen op:

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden.