

ECLI:NL:RBMNE:2020:4276

Instantie	Rechtbank Midden-Nederland
Datum uitspraak	11-08-2020
Datum publicatie	06-04-2021
Zaaknummer	UTR - 20/75
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Wet WOZ. Achterstallig onderhoud. Niet verstrekken grondstaffels en de correcties voor KOUDV-factoren. Beroep ongegrond.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Zittingsplaats Utrecht

Bestuursrecht

zaaknummer: UTR 20/75

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 11 augustus 2020 in de zaak tussen

[eiseres] , te [woonplaats] , eiseres
(gemachtigde: mr. P.L.J.A. van Rosmalen),

en

de heffingsambtenaar van de gemeente [gemeente] , verweerder
(gemachtigde: D. Ruiter).

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 190.000,- 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 22 november 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 taxatierapport.

Partijen hebben vervolgens toestemming verleend om uitspraak te doen zonder dat zij gehoord zijn op een zitting. De rechtbank heeft op 2 juli 2020 het onderzoek gesloten.

Overwegingen

1. Ten eerste merkt de rechtbank het volgende op. Verweerder geeft in het verweerschrift aan dat het beroepschrift niet binnen de wettelijke termijn van zes weken is ingediend. Daarom is het beroep volgens hem niet-ontvankelijk.

De rechtbank overweegt dat een beroep moet worden ingediend binnen zes weken nadat het besluit bekend is gemaakt. Dat volgt uit artikelen 6:7 en 6:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In artikel 3:41 van de Awb staat hoe dat bekendmaken gebeurt.

In dit geval is de uitspraak op bezwaar bekendgemaakt op 22 november 2019. De laatste dag van de beroepstermijn is 3 januari 2020. Het beroepschrift had dus uiterlijk op 3 januari 2020 door de rechtbank ontvangen moeten zijn. De rechtbank heeft het beroepschrift op 7 januari 2020 ontvangen. De envelop waarmee eiseres het beroepschrift heeft gestuurd, heeft een poststempel van 3 januari 2020. Volgens vaste rechtspraak mag ervan uit worden gegaan dat een brief ter post bezorgd is op de dag die op het poststempel staat. Het beroep is daarom tijdig ingediend en wordt ontvankelijk verklaard.

2. De woning is een in 1982 gebouwde hoekwoning met carport, dakkapel en berging. De woning staat op een perceel van 167 m² en heeft een gebruiksoppervlakte van 97 m².

3. 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.

4. Eiseres bepleit een lagere waarde, namelijk 170.000,-. Verweerder handhaaft in beroep de door hem vastgestelde waarde.

5. 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.

6. Verweerder heeft een taxatierapport overgelegd, waarin de woning is vergeleken met de volgende vijf, allen in [woonplaats] gelegen, referentiewoningen. [adres 2] , verkocht op 31 maart 2017 voor 187.000,-, [adres 3] , verkocht op 29 januari 2018 voor 207.500,-, [adres 4] , verkocht op 30 mei 2018 voor 205.000,-, [adres 5] , verkocht op 18 juni 2018 voor 227.000,- en [adres 6] , verkocht op 15 december 2017 voor 200.000,-.

7. De rechtbank is van oordeel dat verweerder met het taxatierapport aannemelijk heeft gemaakt dat de waarde van de woning niet te hoog is vastgesteld. Uit het taxatierapport 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 het taxatierapport 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 het taxatierapport heeft verweerder de waardeverhouding tussen de woning en de referentiewoningen inzichtelijk gemaakt.

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

9. Eiseres voert aan dat het achterstallig onderhoud van de woning bij het herzien van de taxatie onvoldoende is meegewogen. De woning is sterk verouderd en nagenoeg in geheel originele staat. Ook zijn de voorzieningen zeer gebrekkig en is de huidige bewoonster zeer op leeftijd. Huidi

10. De rechtbank merkt op dat de woning in het taxatierapport op het onderdeel onderhoud lager is gekwalificeerd dan de referentiewoningen. Daarom concludeert de rechtbank dat verweerder bij de waardebeoordeling voldoende rekening heeft gehouden met het achterstallige onderhoud en de zeer gebrekkige voorzieningen van de woning ten opzichte van de referentiewoningen. De grond slaagt niet.

11. Daarnaast voert eiseres aan dat de best vergelijkbare woning [adres 2] is. Deze woning is recentelijk helemaal verbouwd en beschikt over een moderne keuken en badkamer. Het object is in 2017 verkocht voor 187.000,-.

12. Verweerder heeft [adres 2] als referentiewoning in zijn taxatierapport opgenomen. De rechtbank stelt vast dat uit het taxatierapport blijkt dat verweerder voldoende rekening heeft gehouden met de onderlinge verschillen tussen de woning en [adres 2]. Zoals in overweging 10 geconcludeerd, is bij de waardebeoordeling voldoende rekening gehouden met de verschillen op het onderdeel onderhoud. In dat verband merkt de rechtbank op dat eiseres in haar taxatierapport [adres 2] ook een betere onderhoudsscore geeft dan de woning. Verder scoren de woning en [adres 2] in het taxatierapport van verweerder hetzelfde op de onderdelen kwaliteit en ligging. Daarbij heeft de woning zowel in het taxatierapport van eiseres als van verweerder een lagere prijs per m² na correctie van de verkoopprijs vergeleken met [adres 2]. De grond slaagt niet.

13. Verder brengt eiseres naar voren dat verweerder heeft nagelaten om de toepasselijke grondstaffels en de correcties voor KOUDV-factoren te verstrekken. Verweerder handelt daarom volgens hem in strijd met artikel 40, tweede lid, Wet WOZ.

14. De rechtbank constateert dat eiseres voor het eerst in haar brief van 12 december 2019 om deze gegevens heeft verzocht. Dit is na de uitspraak op bezwaar. Naar het oordeel van de rechtbank heeft verweerder met zijn taxatierapport voldoende inzicht gegeven in de waardebeoordeling en kan hij daarmee volstaan. De grond slaagt niet.

15. 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 11 augustus 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.