

ECLI:NL:RBMNE:2023:4543

Instantie	Rechtbank Midden-Nederland
Datum uitspraak	29-08-2023
Datum publicatie	22-09-2023
Zaaknummer	22/3771
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	WOZ. Hwk. Ongegrond.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Belastingblad 2023/356

Uitspraak

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Zittingsplaats Utrecht

Bestuursrecht

zaaknummer: UTR 22/3771

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 29 augustus 2023 in de zaak tussen

[eiseres] B.V., uit [vestigingsplaats] , eiseres

(gemachtigde: mr. D.A.N. Bartels MRE),

en

de heffingsambtenaar van de Belasting Samenwerking gemeenten & hoogheemraadschap [gemeente], verweerder

(vertegenwoordiger: M.F.M. Boerlage).

Procesverloop

1. Verweerder heeft voor de onroerende zaak [adres 1] in [vestigingsplaats] (*het object*) een beschikking gegeven waarbij de waarde van het object voor het jaar 2021 naar de waardepeildatum 1 januari 2020 is vastgesteld op 410.000,- (*de beschikking*). Ook heeft hij voor het object voor het jaar 2021 een aanslag in de van gebruikers geheven onroerendezaakbelasting van de gemeente [gemeente] opgelegd naar een heffingsmaatstaf die gelijk is aan de voor de woning vastgestelde waarde (*de aanslag*).

De beschikking en de aanslag zijn in één aanslagbiljet met dagtekening 28 februari 2021 verenigd en aan eiseres bekendgemaakt. De dagtekening van het aanslagbiljet geldt als dagtekening van de beschikking en de aanslag.

Eiseres heeft tegen de beschikking en de aanslag op 22 maart 2021 bezwaar gemaakt. In de uitspraak op bezwaar van 18 mei 2022 heeft verweerder het bezwaar van eiseres ongegrond verklaard.

Eiseres heeft tegen de uitspraak op bezwaar beroep ingesteld. Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is behandeld op de digitale zitting van 5 juni 2023. Namens eiseres heeft haar gemachtigde en namens verweerder hebben zijn vertegenwoordiger van verweerder en [taxateur] , taxateur van verweerder, aan de zitting deelgenomen.

Algemeen

2. De gemachtigde van eiseres heeft een beroepschrift ingediend en daarna een aantal brieven aan de rechtbank gezonden. Van veel van de stellingen, vragen en eisen die de gemachtigde in het beroepschrift en de latere brieven formuleert, is onbegrijpelijk welke relevantie zij in het onderhavige geschil hebben. Op de zitting heeft de gemachtigde zijn werkwijze als volgt toegelicht. De gemachtigde heeft een eenmanspraktijk met veel cliënten. Het is voor hem onmogelijk om in zijn correspondentie met alle gerechten waarmee hij te maken heeft, per zaak duidelijk te maken welke grond of gronden hij in die zaak aanvoert. Daarom werkt gemachtigde in elke zaak met een beroepschrift en nadere brieven die niet op die zaak zijn afgestemd. Pas helemaal aan het eind van de procedure, niet lang vóór de zitting waarop de zaak zal worden behandeld, zet de gemachtigde voor zichzelf op een rij welke standpunten hij in die zaken inneemt en welke onderbouwing hij voor die standpunten heeft. Deze standpunten, met de onderbouwing ervan, draagt de gemachtigde op de zitting voor, zoals hij dat ook in deze zaak wil doen. Hij stemt ermee in dat de rechtbank bij de beoordeling van het beroep ervan uitgaat dat de op de zitting door hem voorgedragen standpunten over de vastgestelde waarde van het object en de onderbouwing daarvan, de enige beroepsgronden van eiseres inzake (de onderbouwing van) de vastgestelde waarde van het object zijn.

Overwegingen

Feiten

3. Eiseres is gebruiker van het object. Het object is in 1920 gebouwd. Het object heeft een oppervlakte van 155 m².

Geschil en standpunten van partijen

4 In geschil is

4.1 of verweerder aannemelijk heeft gemaakt dat de vastgestelde waarde van het object niet te hoog is, en zo nee:

4.2 of eiseres aannemelijk heeft gemaakt dat de door haar verdedigde waarde van het object van 299.000 niet te laag is.

5 Daarnaast verzoekt eiseres de rechtbank om verweerder te veroordelen:

5.1 in de kosten die eiseres in verband met de behandeling van het bezwaar en beroep heeft moeten maken, en:

5.2 tot vergoeding van de immateriële schade die eiseres wegens overschrijding van de redelijke termijn heeft geleden.

Beoordeling

Met betrekking tot de vastgestelde waarde van het object

6.1 Niet tussen partijen in geschil is dat de waarde van het object dient te worden bepaald op de waarde die daaraan dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de onroerende zaak in de staat waarin deze zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen (*de marktwaarde*)¹. De rechtbank sluit zich aan bij dit gemeenschappelijke standpunt van partijen dat naar haar oordeel geen blijk geeft van een onjuiste rechtsopvatting.

6.2 De marktwaarde 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 voorbereiding² (*de marktwaarde*).

6.3 De bewijslast met betrekking tot deze waarde rust op verweerder.³

7. Ter voldoening aan de op hem rustende bewijslast heeft verweerder in bijlage 4 van het verweerschrift een overzicht opgenomen. Het overzicht is gedateerd 19 januari 2023, is opgesteld door [taxateur] , taxateur, en bestaat uit drie deelopzichten:

- vier losse opsommingen van gegevens van het object en van drie vergelijkingsobjecten ([adres 2] , [adres 3] en [adres 4]);
- de opbouw van de waarde van het object;
- een vergelijking van de belangrijkste gegevens van het object en de drie al genoemde vergelijkingsobjecten

Omdat de deelloverzichten elkaar in belangrijke mate overlappen, zijn ze hierna samengevoegd tot één overzicht (*het Taxatieoverzicht*).

<i>Taxatieoverzicht</i>				
	Object	[adres 2]	[adres 3]	[adres 4]
Waardepeildatum	01-01-2020	--	--	--
Belastingjaar	2021	--	--	--
WEV ()	410.000	--	--	--
Transactiedatum	--	01-12-2020	19-08-2020	22-07-2021
Transactieprijs ()	--	1.250.000	235.000	425.000
Gecorrigeerde transactieprijs ()	--	1.204.000	229.000	399.000
<i>Oppervlakte</i>				
Oppervlakte kantoor (m2)	75	--	--	--
Oppervlakte woning (m2)	--	178	--	--
Oppervlakte winkel (m2)	80	74	60	157
Opslag (m2)	--	--	--	40
Oppervlakte totaal (m2)	155	252	60	197
<i>Huurwaarde</i>				
Huur/m2 kantoor ()	140	--	--	--
Huur/m2 woning ()	--	300	--	--
Huur/m2 winkel ()	300	300	300	250
Huur/m2 opslag ()	--	--	--	75
Gemiddelde huur/ m2 ()	223	300	300	214
Huurwaarde kantoor ()	10.500	--	--	--
Huurwaarde woning ()	--	53.400	--	--
Huurwaarde winkel ()	24.000	22.200	18.000	39.250
Huurwaarde opslag ()	--	--	--	3.000
Huurwaarde totaal ()	34.500	75.600	18.000	42.350
<i>Huurwaarde-kapitalisatiefactor</i>	11,9	15,9	12,7	9,4
<i>Waarde per m2</i>				
WOZ-waarde per m2 ()	2.645	--	--	--
Gecorrigeerde verkoopprijs/m2	--	4.778	3.817	2.025
<i>Overige gegevens</i>				
Soort object	winkel	winkel	winkel	winkel
Locatie	centrum	centrum	[locatie]	centrum
Ligging	B1	B1	B1	B1
Bouwjaar	ca. 1920	ca. 1900	ca. 1900	ca. 1900
Renovatiejaar	niet bekend	niet bekend		niet bekend
Kadastrale oppervlakte (m2)	n.v.t.	n.v.t.	1.717	n.v.t.
Kwaliteit	voldoende	goed	goed	matig
Onderhoud	voldoende	goed	goed	matig

8. Ter onderbouwing van de in het Taxatieoverzicht vermelde huren/m2 en huurwaarden/m2 van delen van het object en de vergelijkingsobjecten heeft verweerder informatie over (de huurtransacties van) drie andere onroerende zaken (*huurreferenties*) overgelegd. De belangrijkste gegevens zijn hieronder samengevat.

<i>Huurreferenties</i>			
adres	[adres 5]	[adres 6]	[adres 7]
gegevens zijn ontleend aan	huurinlichtingen-	huurovereen-	huurovereen-

	formulier	komst	komst
soort object	winkel	winkel	zie hieronder
energielabel	"n.v.t.=vrijstelling"		A
ingangsdatum huurovereenkomst	08-12-2020	01-11-2019	01-09-2018
looptijd huurovereenkomst	5 jaar	5 jaar	7 jaar
aanvangshuur excl. btw en servicekosten	22.500	14.400	40.000
oppervlak	51 m2	40 m2	104,6 m2 (zie hieronder)
huur/m2 (zie hieronder)	435	345	380
<p>In de huurovereenkomst van [adres 7] is het gehuurde omschreven als "bedrijfsruimte ten behoeve van een hoogwaardige pizzeriaformule". In het energielabel staat "Bijeenkomstfunctie met alcoholgebruik</p> <p>De huur/m2 van de huurreferenties is door de Rechtbank toegevoegd en berekend door de "aanvangshuur excl. btw en servicekosten" te delen door het aantal m2 oppervlakte.</p> <p>Wijziging overgenomen Het oppervlak van [adres 7] staat op het energielabel</p>			

- 9.1 Niet in geschil is dat de waarde van het object kan worden bepaald met behulp van een methode van kapitalisatie van de brutohuur⁴ (brutohuurwaardekapitalisatiemethode, afgekort de *bhwkf-methode*). De rechtbank sluit zich aan bij dit gemeenschappelijke standpunt van partijen dat naar haar oordeel geen blijk geeft van een onjuiste rechtsopvatting.
- 9.2 De *bhwkf*-methode houdt in essentie in dat de waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door de brutohuurwaarde (de *bhw*) van de onroerende zaak te vermenigvuldigen met de brutohuurwaardekapitalisatiefactor (de *bhwkf-factor*).

10. De *bhw* van een onroerende zaak is, bijzondere omstandigheden daargelaten, de huur die voor de onroerende zaak niet te lang voor of na de waardepeildatum tussen niet-gelieerde partijen is overeengekomen. Opmerking verdient dat het enkele feit dat een eerder overeengekomen huur wordt aangepast aan de (huur)prijswontwikkeling na het sluiten van de huurovereenkomst (ook wel *indexering* genoemd), niet voldoende is om de "geïndexeerde huurprijs" als uitgangspunt voor de bepaling van de *bhw* te nemen. Ontbreekt een voor de onroerende zaak tussen niet-gelieerde partijen overeengekomen huur, of is de huur voor de onroerende zaak te lang voor of na de waardepeildatum overeengekomen, dan kan de *bhw* van de onroerende zaak worden herleid uit huren die niet te lang voor of na de waardepeildatum zijn overeengekomen voor met de onroerende zaak vergelijkbare onroerende zaken (de *huurreferenties*). Bij die herleiding dient rekening te worden gehouden met de verschillen tussen de te waarderen onroerende zaak en de *huurreferenties*.

Bepaling van de bhwkf-factor van het object

- 11.1 Om de *bhwkf* van een onroerende zaak te bepalen, moet men over een niet te lang voor af na de waardepeildatum tussen niet-gelieerde partijen overeengekomen verkoopprijs van de onroerende zaak beschikken. Ontbreekt een voor de onroerende zaak tussen niet-gelieerde partijen overeengekomen koopprijs, of is de onroerende zaak te lang voor of na de waardepeildatum verkocht, dan kan de voor de berekening van de *bhwkf* in aanmerking te nemen verkoopprijs worden herleid uit verkoopprijzen die niet te lang voor na de waardepeildatum zijn overeengekomen voor met de onroerende zaak vergelijkbare onroerende zaken (de *koopreferenties*).
- 11.2 Is er een bruikbare "eigen verkoopprijs" van de onroerende zaak of is er een bruikbare uit de verkoopcijfers van *huurreferenties* afgeleide verkoopprijs van de onroerende zaak, dan is de *bhwkf*-factor het quotiënt van de eigen verkoopprijs of de afgeleide verkoopprijs van de onroerende zaak en de *bhw* van de onroerende zaak.

Heeft verweerder aannemelijk gemaakt dat de vastgestelde waarde van het object niet te hoog is?

12.1 In het Taxatieoverzicht is de bhw van het object berekend op 34.500,-. Dit bedrag is de som van de bhw van de begane grond van het object van 24.000,- en de bhw van de kelder van het object van 10.500,-. De bhw van de begane grond is berekend door het aantal m² oppervlak van de begane grond van 80 te vermenigvuldigen met een bhw/m² van 300,-. De bhw van de kelder is berekend door het aantal m² oppervlak van de kelder van 75 te vermenigvuldigen met een met een bhw/m² van 140,-. De gemiddelde bhw/m² van het object bedraagt 34.500 : 155, oftewel 223.

12.2 In het Taxatieoverzicht kon verweerder voor de bepaling van de bhw van het object geen gebruik maken van de huurprijs van het object zelf omdat verweerder niet over bruikbare informatie over de huur van het object beschikte. Verweerder heeft eiseres verzocht om hem deze huurinformatie te verstrekken, maar aan dat verzoek heeft eiseres niet voldaan. Ter zitting heeft de gemachtigde van eiseres verklaard dat eiseres hem deze informatie evenmin heeft verstrekt.

12.3 Omdat verweerder niet beschikte over informatie over de huur van het object zelf, heeft hij bij de bepaling van de bhw van het object gebruik gemaakt van hem wel ter beschikking staande informatie over huren van met het object vergelijkbare onroerende zaken (de huurreferenties; zie onder 8). De taxateur van verweerder heeft ter zitting, ter verduidelijking van de manier waarop hij, uitgaande van deze informatie, tot de in het Taxatieoverzicht vermelde huurwaarden van (delen van) [adres 1] en de verkoopreferenties is gekomen, het volgende opgemerkt.

De informatie over de huurreferenties maakt het mogelijk de huren van de huurreferenties met de in het Taxatieoverzicht vermelde huurwaarden van [adres 1] en de verkoopreferenties te vergelijken. Uit het overzicht van de huurreferenties blijkt dat de huurwaarden/m² van huurreferentie (respectievelijk 435, 345 en 380) hoger zijn dan de in het Taxatieoverzicht in aanmerking genomen (gemiddelde) bhw/m² van [adres 1] (233) en de drie verkoopreferenties (respectievelijk 300, 300 en 214). In het Taxatieoverzicht is, met andere woorden, wat betreft de bhw/m² van [adres 1] en de koopreferenties, terughoudend te werk gegaan. Daarbij komt nog dat de bhw/m² van het object (233) zich in de onderste helft van de bhw-en/m² van de koopreferenties (214 - 300) bevindt.

13.1 In het Taxatieoverzicht is de bhwk-factor van [adres 1] bepaald op 11,9. De bhwk-factoren van de verkoopreferenties [adres 2] , [adres 3] en [adres 4] zijn bepaald op respectievelijk 15,9, 12,7 en 9,4. De bhwk-factor van elke verkoopreferentie is berekend door de koopprijs van de koopreferenties, nadat deze is gecorrigeerd voor de ontwikkeling van de waarde van de koopreferentie tussen de waardepeildatum 1 januari 2020 en de verkoopdatum (de *tussentijdse waardeontwikkeling*), te delen door de bhw van de verkoopreferentie.

13.2 Over de correcties van de verkoopprijzen van verkoopreferenties voor de tussentijdse waardeontwikkeling heeft de taxateur van verweerder ter zitting het volgende verklaard.

In het kader van de permanente marktanalyse verzamelt, registreert en analyseert de gemeente voortdurend objectkenmerken en marktgegevens van onroerende zaken. Deze informatie wordt (ook) gebruikt om de correcties voor de tussentijdse waardeontwikkeling te bepalen. In de eerste plaats wordt gekeken naar de lokale waardeontwikkeling maar ook de landelijke gegevens over de waardeontwikkeling worden in de beschouwing betrokken. Op grond hiervan wordt de trend bepaald aan de hand waarvan de verkoopprijzen van verkoopreferenties voor tussentijdse waardeontwikkeling worden gecorrigeerd. Voor de vastgoedsector waartoe het object en de verkoopreferenties behoren, is de trend voor 2020 4 procent. De trend wordt naar tijdsgelang toegepast.

13.3 In het Taxatieoverzicht is een aantal secundaire kenmerken van het object en de koopreferenties genoemd, met name locatie, ligging, bouwjaar, bouwkundige kwaliteit en onderhoud. Dat doet de vraag rijzen of, voorafgaand aan de berekening van de bhwk-factoren van de verkoopreferenties, de voor tussentijdse waardeontwikkeling gecorrigeerde verkoopprijzen van de verkoopreferenties verder zijn gecorrigeerd voor de verschillen tussen de secundaire kenmerken van het object en de koopreferenties. De taxateur van verweerder heeft daarover het volgende verklaard.

In de onderbouwing van de vastgestelde waarde van het object met de bhwk-methode kan de in aanmerking genomen huurwaarde van het object niet los gezien worden van de bhwk-factor van het

object.

Zoals eerder is opgemerkt, is in het Taxatieoverzicht wat betreft de bhw-en/m² van het object en de kooppreferenties, terughoudend te werk gegaan en bevindt de bhw/m² van het object zich bovendien in de onderste helft van de bandbreedte van de bhw-en/m² van de kooppreferenties. Een zelfde terughoudende benadering is gevolgd bij de bepaling van de bhwk-factor van het object. De bhwk-factor van het object is lager dan de bhwk-factoren van [adres 2] en [adres 3] en ook dan het gemiddelde van de bhwk-factoren van alle drie kooppreferenties. Hieraan doet niet af dat de bhwk-factor van de derde kooppreferentie ([adres 4]) lager is dan die van [adres 1] . [adres 4] is onder meer qua kwaliteit en onderhoud veel minder dan [adres 1] en de beide andere kooppreferenties,

Op basis van de in het kader van de permante marktanalyse verzamelde, vastgelegde en geanalyseerde gegevens zijn in het Taxatieoverzicht de secundaire kenmerken benoemd en gekwalificeerd. De invloed die de verschillen in deze secundaire kenmerken van het object en de verkooppreferenties in de waardebepaling hebben, is niet per kenmerk in euros of procenten uitgedrukt. De verschillen tussen de secundaire kenmerken van het object en de verkooppreferenties zijn in het Taxatieoverzicht verdisconteerd in de bhw-en/m² en bhwk-factoren van het object en de kooppreferenties. De bhw/m² en de bhwk-factor van het object zijn duidelijk lager dan het gemiddelde van de bhw-en/m² en het gemiddelde van de bhwk-factoren van de verkooppreferenties. Gelet op het een en ander is, ook zonder dat de invloed op de waarde van de verschillen wordt gekwantificeerd in euros of procenten, duidelijk dat de vastgestelde waarde van het object niet te hoog is.

14. Naar het oordeel van de rechtbank blijkt uit het Taxatieoverzicht, de huurreferenties en wat verweerder ter toelichting daarop heeft verklaard, dat de vastgestelde waarde van het object niet te hoog is. Daarbij neem de rechtbank in aanmerking dat de koop- en huurreferenties geschikt zijn om bij de waardebepaling door middel van een methode van kapitalisatie van de bruto huur te worden gebruikt, dat verweerder, gebruik makend van de koop- en huurreferenties, zowel de bhw-en als de bhwk-factoren op systematische wijze heeft bepaald en dat verweerder, met wat hij heeft overgelegd en aangevoerd, de bij de waardebepaling gemaakte keuzes en gebruikte gegevens en aannames inzichtelijk heeft gemaakt. Gelet op het een en ander heeft verweerder voldaan aan de op hem rustende bewijslast met betrekking tot de vastgestelde waarden het object.

15. Op grond van wat onder 2. is overwogen zal de rechtbank bij de beoordeling van het beroep ervan uitgaan dat de op de zitting door de gemachtigde van eiseres voorgedragen standpunten over de vastgestelde waarde van het object en de onderbouwing daarvan, de enige beroepsgronden van eiseres inzake (de onderbouwing van) de vastgestelde waarde van het object zijn.

16.1 De gemachtigde van eiseres heeft betwist dat verweerder de "trend" aan de hand waarvan hij de verkoopprijzen van de kooppreferenties heeft gecorrigeerd voor de tussentijdse waardeontwikkeling, aannemelijk heeft gemaakt.

De rechtbank volgt de gemachtigde van eiseres hierin niet. Met wat verweerder in de van hem afkomstige stukken en ter zitting heeft aangevoerd, heeft hij de rechtbank ervan overtuigd dat de trend" de gemiddelde waardeontwikkeling in 2020 weergeeft van de vastgoedsector waartoe de kooppreferenties behoren en dat verweerder aan de hand van de trend de verkoopprijzen van de kooppreferenties in voldoende mate voor de tussentijdse waardeontwikkeling heeft gecorrigeerd. De gemachtigde van eiseres heeft over de trend en de correctie voor de tussentijdse waardeontwikkeling geen feiten aangevoerd die, indien aannemelijk bevonden, grond opleveren voor een gerede twijfel aan de trend en de aan de hand daarvan toegepaste correcties van de verkoopprijzen van de verkooppreferenties.

Deze beroepsgrond faalt.

16.2 Volgens de gemachtigde van eiseres is het object geen winkel, zoals in het Taxatieoverzicht staat, maar een van de vestigingen van eiseres waarin zij [consumpties] " verkoopt. Daarom is de bhw/m² van 300, die verweerder ook gebruikt voor de kooppreferenties [adres 2] en [adres 3] , voor het object te hoog. Ook betwist de gemachtigde van eiseres de stelling van verweerder dat de kelder onder het

object wordt gebruikt als kantoor. De bhw/m² van 140 die in het Taxatieoverzicht voor de kelder van het object is vermeld, is gebaseerd op de volgens hem ontorechte aanname dat de kelder als kantoor wordt gebruikt en moet daarom verlaagd worden tot 75, welk bedrag verweerder ook voor de opslagruimte van de verkooppreferentie [adres 4] heeft gebruikt.

Wat de gemachtigde van eiseres heeft aangevoerd over de samenstelling van het object (begane grond met kelder) in het object ontplooiden activiteiten (verkoop van [consumpties]) is onvoldoende om enkel op grond daarvan te oordelen dat de bhw-en/m² van 300 (voor de begane grond) en 140 (voor de kelder) te hoog zijn. Marktgegevens of andere objectieve, controleerbare gegevens die zijn stellingen zouden kunnen onderbouwen, heeft de gemachtigde van eiseres niet aangevoerd. Ook anderszins heeft hij geen feiten aangevoerd die, indien aannemelijk bevonden, de rechtbank tot een ander oordeel kunnen brengen dat het oordeel dat zij onder 14 heeft gegeven.

Deze beroepsgrond slaagt niet.

16.3 Volgens de gemachtigde van eiseres heeft de huurreferentie [adres 5] een heel andere locatie dan het object. Met deze omstandigheid zou verweerder onvoldoende rekening hebben gehouden.

Gemachtigde van eiseres heeft niet toegelicht wat hij onder een heel andere locatie verstaat en evenmin welk effect de gestelde heel andere locatie van de huurreferentie [adres 5] zou moeten hebben op de bhw/m² van het object. Reeds om die reden faalt deze beroepsgrond.

16.4 Gemachtigde van eiseres is het niet eens met de opvatting van verweerder dat de verschillen tussen de secundaire kenmerken van het object en die van de verkooppreferenties in het Taxatieoverzicht verdisconteerd zijn in de bhw-en/m² en bhwk-factoren van het object en de kooppreferenties. Gemachtigde van eiseres stelt zich op het standpunt dat verweerder de invloed van verschillen in de kenmerken van het object en de verkooppreferenties op de bhw-en/m² en bhwk-factoren van het object en de kooppreferenties per kenmerk had moeten kwantificeren en onderbouwen.

Een partij is vrij in de keuze van de manier waarop zij haar standpunten onderbouwt. Geen rechtsregel verplichtte verweerder om de invloed van verschillen in de kenmerken van het object en de verkooppreferenties op de bhw-en/m² en bhwk-factoren van het object en de kooppreferenties per kenmerk te kwantificeren en te onderbouwen. Met wat verweerder in de van hem afkomstige stukken en ter zitting heeft aangevoerd, heeft hij de rechtbank ervan overtuigd dat de verschillen tussen de secundaire kenmerken van het object en de verkooppreferenties in het Taxatieoverzicht verdisconteerd zijn in de bhw-en/m² en bhwk-factoren van het object en de kooppreferenties. Wat de gemachtigde van eiseres op dit punt heeft aangevoerd, brengt hierin geen verandering.

Deze beroepsgrond faalt.

16.5 De gemachtigde van eiseres stelt zich op het standpunt dat verweerder rekening had moeten houden met de onvoorziene gevolgen die de COVID-19 pandemie voor de waarde van het object heeft gehad en nog heeft. Dat verweerder daarmee rekening heeft gehouden, blijkt volgens de gemachtigde van eiseres niet uit verweerders onderbouwing van de vastgestelde waarde.

De rechtbank volgt de gemachtigde van eiseres hierin niet en overweegt daartoe het volgende. In de Wet WOZ5 is bepaald dat de waarde van een onroerende zaak wordt bepaald naar de waarde die de zaak op de waardepeildatum dat is in dit geval 1 januari 2020 heeft naar de staat waarin de zaak op die datum verkeert (*de hoofdregel*). Op de waardepeildatum 1 januari 2020 was er nog geen sprake van een COVID 19-pandemie. Volgens de hoofdregel zijn de door de gemachtigde gestelde onvoorziene gevolgen die de COVID-19 pandemie voor de waarden van het object heeft zo van dergelijke gevolgen sprake is voor de bepaling van de waarden van het object dus niet van belang. De Wet WOZ maakt op de hoofdregel echter drie uitzonderingen waarvan er in dit geval één van relevant is, althans kan zijn, voor de beantwoording van de vraag of de onderhavige beroepsgrond slaagt. Die uitzondering houdt in dat, in afwijking van de hoofdregel, de waarde van de onroerende zaak wordt bepaald naar de staat van de zaak bij het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld in dit geval 1 januari 2021 als de zaak in het jaar vóór dat tijdstip in dit geval in de loop van 2020 een verandering in waarde ondergaat als gevolg van een specifiek voor de onroerende zaak geldende bijzondere omstandigheid.

De gemachtigde van eiseres stelt dat de waarden van het object in de loop van 2020 een verandering hebben ondergaan als gevolg van een specifiek voor het object geldende bijzondere omstandigheid. Deze specifiek voor het object geldende omstandigheid is volgens de gemachtigde van eiseres dat COVID-19 zich in de loop van 2020 tot een pandemie heeft ontwikkeld en dat deze pandemie in dat jaar ook in Nederland manifest is geworden.

De gemachtigde van eiseres, op wie in deze de bewijslast rust, heeft geen feiten gesteld die, indien aannemelijk bevonden, zouden kunnen leiden tot het oordeel dat de waarde van het object is veranderd (in positieve of in negatieve zin) als gevolg van de omstandigheid dat COVID-19 zich in 2020 tot een pandemie heeft ontwikkeld en in dat jaar ook in Nederland manifest is geworden. Alleen al om die reden is de uitzondering op de hoofdregel op grond waarvan de waarde moet worden bepaald naar de staat van de zaak bij het begin van het kalenderjaar, niet van toepassing. Daarbij komt nog dat de gemachtigde van eiseres op geen enkele wijze aannemelijk heeft gemaakt dat de omstandigheid dat COVID-19 zich in 2020 tot een pandemie heeft ontwikkeld en in dat jaar ook in Nederland manifest is geworden, een *specifiek voor het object* geldende omstandigheid is.

De gemachtigde van eiseres heeft in dit verband ook nog aangevoerd dat andere heffingsambtenaren naar aanleiding van de COVID-19 epidemie wel hebben besloten om belanghebbenden tegemoet te komen. Naar het oordeel van de rechtbank nopen tegemoetkomingen van andere heffingsambtenaren, zo daarvan sprake is, verweerder niet om ook aan eiseres een soortgelijke tegemoetkoming te verlenen.

Ook deze beroepsgrond slaagt niet.

17. Omdat verweerder naar het oordeel van de rechtbank heeft voldaan aan de op hem rustende bewijslast met betrekking tot de vastgestelde waarde van het object, komt de rechtbank niet meer toe aan de vraag of eiseres de door haar verdedigde waarde van het object van 299.000 niet te laag is.

Met betrekking tot het verzoek om vergoeding van immateriële schade.

18.1 Gemachtigde van eiseres heeft verzocht om vergoeding van immateriële schade wegens overschrijding van de redelijke termijn. Bij de beoordeling van dit verzoek neemt de rechtbank de jurisprudentie van de Hoge Raad tot uitgangspunt. Deze jurisprudentie houdt, voor zover voor de onderhavige zaak van belang, het volgende in:

- Belastinggeschillen moeten binnen een redelijke termijn worden beslecht.
- Dit vereiste berust op een rechtsbeginsel dat ten grondslag ligt aan artikel 6 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden (EVRM). Uit jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens volgt dat bij overschrijding van de redelijke termijn, behoudens bijzondere omstandigheden, spanning en frustratie als grond voor vergoeding van immateriële schade worden verondersteld.
- De heffingsambtenaar wordt tot vergoeding van de immateriële schade wegens termijnoverschrijding veroordeeld.
- De in aanmerking te nemen termijn begint op het moment waarop de heffingsambtenaar het bezwaarschrift ontvangt.
- Voor de berechting van de zaak in eerste aanleg geldt als uitgangspunt dat deze niet binnen een redelijke termijn geschiedt indien de rechtbank niet binnen twee jaar nadat die termijn is aangevangen uitspraak doet, tenzij sprake is van bijzondere omstandigheden. In deze termijn is de duur van de bezwaarfase inbegrepen.
- Indien de redelijke termijn is overschreden dient als uitgangspunt voor de schadevergoeding een tarief te worden gehanteerd van 500 per halfjaar dat de redelijke termijn is overschreden, waarbij het totaal van de overschrijding naar boven wordt afgerond.

18.2. Verweerder heeft het bezwaarschrift ontvangen op 22 maart 2021. De uitspraak op bezwaar is gedagtekend 18 mei 2022 en verzonden op 1 juni 2022. De uitspraak van de rechtbank is gedagtekend 28 augustus 2023. Daarmee is sprake van een overschrijding van de redelijke termijn met afgerond zes maanden. Deze overschrijding dient volledig te worden toegerekend aan de

bezwaarfase.

18.3. Bij het bezwaarschrift heeft de gemachtigde van eiseres een "VOLMACHT INZAKE WOZ/OZB/WATERSCHAPSLASTEN/ZUIVERINGSHEFFING/BIZ C.A." (*de volmacht*) overgelegd. De volmacht is in "Februari/maart/april 2021" opgesteld en op 26 april 2021 door [A] namens eiseres ondertekend. In de volmacht wordt Bartels Consultancy B.V. (*de BV van gemachtigde*) voor zover hier van belang en kort samengevat gemachtigd om eiseres in bezwaar, beroep, hoger beroep en beroep in cassatie "ter zake uitsluitend het in de aanhef van deze volmacht genoemde onderwerp" te vertegenwoordigen. De volmacht bevat de volgende passage:

"Onder deze machtiging wordt ook uitdrukkelijk geschaard de bevoegdheid om de van de gemeente c.q. het fiscale samenwerkingsverband (waarbij de gemeente is aangesloten) bij (gedeeltelijke) gegrondverklaring te ontvangen bijdrage c.q. tegemoetkoming in de door mij noodzakelijkerwijs te maken proceskosten te laten storten op [de bankrekening van de BV van gemachtigde]. Ondergetekende draagt al zijn/haar bestaande en toekomstige vorderingen uit hoofde van proceskostenvergoedingen als bedoeld in de artikelen 7:15 en 8:75 Awb waarbij [de BV van gemachtigde] is opgetreden als gemachtigde over aan [de BV van gemachtigde] en gelast hierbij de gemeente c.q. het fiscale samenwerkingsverband c.q. de Ministerie van Justitie en Veiligheid om de proceskostenvergoeding rechtstreeks over te maken aan [de BV van gemachtigde] op [de eerder genoemde bankrekening]. Mutatis mutandis geldt dat ook voor alle andere daarmee gelijk te stellen (proces)kostenvergoedingen, waaronder de immateriële vanwege onredelijke termijnoverschrijdingen. Uiteraard dient het teveel betaalde aan lokale heffingen rechtstreeks [de bankrekening] van mij, volmachtgever, gestort te worden []"

Gelet op deze passage in de volmacht zou inwilliging van het door de gemachtigde van eiseres ingediende verzoek om verweerder te veroordelen tot vergoeding van de door eiseres geleden immateriële schade wegens overschrijding van de redelijke termijn, niet ertoe leiden dat eiseres wordt gecompenseerd voor de door haar geleden immateriële schade in de vorm van spanning en frustratie als gevolg van het uitblijven van een beslissing op het beroep binnen een redelijke termijn, maar zou wat als compensatie van spanning en frustratie van eiseres is bedoeld, in werkelijkheid winst voor de BV van de gemachtigde van eiseres vormen. Het belang van eiseres is derhalve niet rechtstreeks bij het door de gemachtigde van eiseres ingediende verzoek om schadevergoeding betrokken. Op deze grond wijst de rechtbank het door de gemachtigde van eiseres ingediende verzoek om vergoeding van immateriële schade af.

De rechtbank volstaat met het oordeel dat de redelijke termijn is overschreden.

Conclusie en gevolgen

Het beroep is ongegrond. Dat betekent dat de uitspraak op bezwaar in stand blijft. Eiseres krijgt daarom het griffierecht niet terug. Ook wordt verweerder niet veroordeeld in de proceskosten van eiseres.

Beslissing

De rechtbank

- verklaart het beroep ongegrond;
- wijst de verzoeken van de gemachtigde om veroordeling van verweerder in de proceskosten van verweerder en tot vergoeding van immateriële schade wegens overschrijding van de redelijke termijn af.

Deze uitspraak is gedaan door mr. G.J. van Leijenhorst, rechter, in aanwezigheid van mr. D. Burggraaf, griffier. De uitspraak is uitgesproken in het openbaar op 29 augustus 2023.

griffier	<i>de rechter is verhinderd de uitspraak te ondertekenen</i>
----------	--

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op:

Informatie over hoger beroep

Een partij die het niet eens is met deze uitspraak, kan een hogerberoepschrift sturen naar het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden waarin wordt uitgelegd waarom deze partij het niet eens is met deze uitspraak. Het hogerberoepschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop deze uitspraak is verzonden.

Digitaal beroep instellen kan via "Formulieren en inloggen" op www.rechtspraak.nl. Hoger beroep instellen kan eventueel ook nog steeds door verzending van een brief aan het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden (belastingkamer), Locatie Arnhem, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Kan de indiener de behandeling van het hoger beroep niet afwachten, omdat de zaak spoed heeft, dan kan de indiener de voorzieningenrechter van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden vragen om een voorlopige voorziening (een tijdelijke maatregel) te treffen.

¹ Artikel 17 lid 2 van de Wet WOZ.

- ² Kamerstukken II 1992/93, 22 885, nr. 3, p. 43-44.
- ³ Zie het arrest van de Hoge Raad van 10 oktober 2005, nr. 40299, ECLI:NL:HR:2006:AU4300 (Oostflakkee-arrest), r.o. 3.2.
- ⁴ Vergelijk artikel 4, lid 1, aanhef en onderdeel b, van de Uitvoeringsregeling instructiewaardebepaling Wet Waardering onroerende zaken.
- ⁵ Art. 18 lid 1 Wet WOZ.
- ⁶ Zie artikel 18 lid 2 Wet WOZ
- ⁷ Zie art. 18 lid 3 aanhef en onderdeel c. Wet WOZ.
- ⁸ Hoge Raad 10 juni 2011, nr. 09/02639, ECLI:NL:HR:2011:BO5046, gelezen in samenhang met Hoge Raad, 22 april 2005, nr. 37984, ECLI:NL:HR:2005:AO9006, Hoge Raad 9 augustus 2013, nr. 12/06009, ECLI:NL:HR:2013: ECLI:NL:HR:2013:199, gelezen in samenhang met Hoge Raad 22 maart 2013, nr. 11/04270, ECLI:NL:HR:2013, BX6666, HR 29 november 2013, nr. 12/04301, ECLI:NL:HR:2013: 1361, Hoge Raad 20 juni 2014, nr. 13/01045, ECLI:NL:HR:2014:1461
- ⁹ Voor WOZ-geschillen geldt hetzelfde.
-