

ECLI:NL:RBOVE:2017:1500

Instantie	Rechtbank Overijssel
Datum uitspraak	04-04-2017
Datum publicatie	05-04-2017
Zaaknummer	16/651
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	Waardering op grond van Wet WOZ van kinderdagverblijf.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl V-N 2017/28.21.16 V-N Vandaag 2017/820 NLF 2017/0876 met annotatie van

Uitspraak

RECHTBANK OVERIJSEL

Bestuursrecht

Zittingsplaats Zwolle

Registratienummer: Awb 16/651

uitspraak van de meervoudige belastingkamer in het geschil tussen

[naam] ,

gevestigd te Vianen, eiseres,
gemachtigde: G. Gieben,

en

de heffingsambtenaar van het gemeenschappelijk belastingkantoor Lococensus-Tricijn (GBLT),
verweerder.

16/651

1 Ontstaan en loop van het geding

Ingevolge de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de Wet WOZ) heeft verweerder de waarde van de onroerende zaak [adres] in [plaats] vastgesteld bij beschikking van

30 juni 2015. Daarbij is de waarde vastgesteld op 440.000,- per waardepeildatum

1 januari 2014 voor het belastingjaar 2015. Tegelijk met deze beschikking heeft verweerder aan eiseres voor deze onroerende zaak voor het belastingjaar 2015 een aanslag onroerendezaakbelasting (OZB)

gebruiker niet-woning opgelegd van 1.082,40.

Bij uitspraak op bezwaar van 12 januari 2016 heeft verweerder het hiertegen door eiseres gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak op bezwaar heeft eiseres beroep ingesteld.
Verweerder heeft verweer gevoerd.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 2 februari 2017. Namens eiseres is verschenen B.M.T. Claassen, kantoorgenoot van de gemachtigde van eiseres.
Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door P.A.T.M. Niehuis.

De rechtbank heeft vervolgens het onderzoek gesloten.

2 De feiten

Eiseres is gebruiker van de onroerende zaak [adres] in [plaats] (hierna: de onroerende zaak). Deze onroerende zaak betreft een kinderdagverblijf, bouwjaar 1993 en 1997, bestaande uit twee gebouwen met oppervlaktes van 336 m² en 36 m² en een kavel met een oppervlakte van 808 m². Bij de onroerende zaak hoort verder infrastructuur, bestaande uit onder meer betontegels, zachte tegels en hekwerken.
Van deze onroerende zaak is geen op of rond de peildatum gerealiseerde verkoopprijs bekend.

3 Het geschil

In geschil is de WOZ-waarde van de onroerende zaak per waardepeildatum 1 januari 2014.

Eiseres is van mening dat verweerder deze waarde te hoog heeft vastgesteld en dat deze dient te worden verlaagd naar 399.000,-. Ter onderbouwing hiervan heeft zij aangevoerd dat verweerder geen rekening heeft gehouden met de huidige markt. Volgens eiseres is de marktsituatie voor de kinderopvangsector al enkele jaren slecht, waardoor er diverse faillissementen, reorganisaties, sluitingen en samenvoegingen van kinderverblijven zijn. Desondanks is er nog steeds sprake van een forse overcapaciteit in de sector en van een lage bezettingsgraad per individuele locatie. Eiseres stelt dat de daadwerkelijke bezettingsgraad van haar onroerende zaak lager is dan verweerder heeft aangenomen. Als gevolg hiervan heeft verweerder volgens eiseres bij de waardebepaling van haar onroerende zaak een te lage correctiefactor wegens functionele veroudering gehanteerd, waardoor een te hoge eindwaarde is vastgesteld. Daarnaast heeft eiseres ter onderbouwing van de door haar voorgestane waarde verwezen naar het door haar in bezwaar overgelegde taxatierapport van taxateur R. van Els (hierna te noemen: Van Els) van 9 september 2015.

Verweerder heeft zich in verweer op het standpunt gesteld dat de waarde niet te hoog is vastgesteld. Ter onderbouwing hiervan heeft verweerder bij het verweerschrift een taxatierapport overgelegd.

Voor een meer uitvoerige weergave van de standpunten van partijen verwijst de rechtbank naar de gedingstukken.

4 Beoordeling van het geschil

Ingevolge artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ wordt de waarde van de onroerende zaak 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. Deze waarde 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 voorbereiding (Kamerstukken II 1992/93, 22 885, nr. 3, blz. 44, te raadplegen op www.statengeneraaldigitaal.nl).

Ingevolge artikel 17, derde lid, van de Wet WOZ wordt, in afwijking van het tweede lid, de waarde van een onroerende zaak bepaald op de vervangingswaarde indien dit leidt tot een hogere waarde dan die ingevolge het tweede lid. Uit dit artikellid volgt verder dat bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde (hierna: GVW) rekening wordt gehouden met:

- a. de aard van de zaak;
- b. de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.

Uit artikel 4, tweede lid, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken (hierna: de Uitvoeringsregeling) volgt onder meer dat de waarde van de opstal wordt gesteld op de kosten die herbouw van een vervangend identiek object zou vergen, gecorrigeerd met een factor wegens technische veroudering gebaseerd op de verstreken en de resterende gebruiksduur en met inachtneming van de restwaarde en gecorrigeerd met een factor wegens functionele veroudering gebaseerd op economische veroudering, verouderde bouwwijze, ondoelmatigheid en excessieve gebruikskosten.

Ingevolge artikel 4, vierde lid, van de Uitvoeringsregeling wordt bij de berekening van de GVW voor bedrijfsmatig gebruikte onroerende zaken een zodanige factor voor functionele veroudering toegepast dat de waarde overeenkomt met de bedrijfswaarde van die onroerende zaak rekening houdend met de economische situatie in de desbetreffende branche of bedrijfstak.

Ter voorlichting van eiseres merkt de rechtbank op dat het verweerder vrij staat om in elke fase van het geding de vastgestelde waarde met nieuwe gegevens te onderbouwen.

Verweerder dient aannemelijk te maken dat hij de waarde van de onroerende zaak niet op een te hoog bedrag heeft vastgesteld. Verweerder heeft daartoe verwezen naar het in beroep overgelegde taxatierapport, opgesteld door P.A.T.M. Niehuis, gediplomeerd WOZ-taxateur. In dit rapport wordt geconcludeerd tot een waarde van de onroerende zaak op de waardepeildatum 1 januari 2014 van 440.000,-.

De rechtbank overweegt dat de waarde die in het taxatierapport van verweerder voor de onroerende zaak van eiseres is vastgesteld, de GVW van die onroerende zaak betreft en dat deze is bepaald met gebruikmaking van het archetype crèche/peuterspeelzaal (O115PL12) uit de Taxatiewijzer Onderwijs. Ook in het taxatierapport van Van Els is de waarde van de onroerende zaak van eiseres bepaald met toepassing van de gegevens van dit archetype uit deze Taxatiewijzer. De rechtbank is van oordeel dat partijen de door hun voorgestane waarde van de onroerende zaak hebben kunnen bepalen op basis van het hiervoor genoemde archetype. De rechtbank stelt voorts vast dat in de taxatierapporten van verweerder en Van Els voor de twee gebouwen van eiseres nagenoeg dezelfde vervangingswaarden zijn gehanteerd (1.295,- per m² versus 1.257,- per m²), welk verschil in inzicht, gelet ook op de omvang van de gebouwen, dermate klein is dat daarmee niet in geschil is dat de door verweerder voor de twee gebouwen vastgestelde vervangingswaarde niet te hoog is.

Uit het taxatierapport van verweerder blijkt dat, ten behoeve van het bepalen van de correctiefactor wegens technische veroudering, voor het aspect installaties van de twee gebouwen een levensduur is gehanteerd van 26 en 22 jaar, terwijl in de Taxatiewijzer Onderwijs is bepaald dat voor dit aspect een levensduur geldt van 15 tot 20 jaar. Op basis van deze verlengde levensduur zijn in het taxatierapport van verweerder voor de installaties van beide gebouwen correctiefactoren wegens technische afschrijvingen gehanteerd van 67% en 64,1%. Van Els heeft in zijn taxatierapport voor de installaties van beide gebouwen een levensduur bepaald van 17 jaar en, net als verweerder, een restwaarde van 17%. Op basis hiervan heeft Van Els voor de installaties correctiefactoren wegens technische veroudering gehanteerd van 83%.

In de uitspraak van 26 november 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:5017, oordeelde het Gerechtshof Amsterdam dat het toepassen van een verlengde levensduur niet zonder meer de conclusie rechtvaardigt dat ook de vastgestelde restwaarde in een later jaar wordt bereikt. Verweerder heeft in dit geval ter zitting weliswaar gesteld dat met betrekking tot de installaties van beide gebouwen investeringen zijn gedaan om deze aan de eisen van de huidige tijd te laten voldoen, maar verweerder heeft dit niet met concrete stukken onderbouwd. Verweerder heeft dan ook niet aangetoond dat investeringen of renovaties hebben plaatsgevonden die hebben geleid tot verbeteringen van de installaties of die anderszins aanleiding kunnen vormen om aan te nemen dat de restwaarden van 17% in een later jaar dan 2010 (17 jaar na het stichtingsjaar 1993, zijnde de gemiddelde levensduur voor installaties volgens uit de Taxatiewijzer) respectievelijk 2014 (17 jaar na het stichtingsjaar 1997) werden bereikt. Verweerder heeft derhalve niet met verifieerbare feiten en omstandigheden onderbouwd dat de restwaarde van de installaties van beide gebouwen op de waardepeildatum nog niet was bereikt. Met eiseres is de rechtbank dan ook van oordeel dat in dit geval voor de installaties van beide gebouwen een correctiefactor wegens technische veroudering dient te worden gehanteerd van 83%.

De rechtbank stelt vast dat de taxatierapporten van verweerder en Van Els voor wat betreft de gehanteerde correctiefactoren wegens technische veroudering voor de overige onderdelen van beide gebouwen niet verschillen.

Uit beide taxatierapporten blijkt verder dat de daarin vastgestelde correctiefactoren wegens functionele veroudering op de onderdelen verouderde bouwwijze, ondoelmatigheid en excessieve gebruikskosten niet of nauwelijks van elkaar verschillen. Alleen op het onderdeel economische veroudering verschillen de door partijen vastgestelde correctiefactoren wegens functionele veroudering. Verweerder heeft de vervangingswaarde van de onroerende zaak niet gecorrigeerd wegens economische veroudering, terwijl Van Els op dit punt een correctiefactor van 10% heeft gehanteerd. Eiseres heeft ter onderbouwing van deze factor in beroep en ter zitting gesteld dat het in 2014 niet goed ging in de kinderopvangsector en dat sprake was van een lage bezettingsgraad van haar onroerende zaak. Verweerder heeft ter zitting gesteld dat Zwolle geen krimpregio is, dat de onroerende zaak van eiseres is gelegen in een jonge wijk en dat uit een rapport van de GGD blijkt dat bij eiseres geen sprake is van overcapaciteit.

De rechtbank ziet geen aanleiding om verweerder niet te volgen in zijn betoog met betrekking tot de economische veroudering van de onroerende zaak van eiseres. Eiseres heeft haar stelling dat sprake is van een lage bezettingsgraad niet met concrete stukken onderbouwd. De rechtbank is van oordeel dat eiseres met hetgeen zij heeft gesteld niet aannemelijk heeft gemaakt dat in dit geval een correctiefactor wegens economische veroudering moet worden gehanteerd. Dit betekent dat de rechtbank voor wat betreft de correctiefactoren wegens technische veroudering het taxatierapport van verweerder volgt.

In de taxatierapporten van verweerder en Van Els is de GVW van de infrastructuur (dan wel de terreininrichting) op bijna hetzelfde bedrag vastgesteld. Daarbij is verweerder uitgegaan van een oppervlakte aan infrastructuur van 400 m² en Van Els van een oppervlakte aan verharde terreininrichting van 378 m². Verweerder heeft ter zitting gesteld dat de oppervlakte van de verharding met behulp van drie digitale systemen en op basis van een luchtfoto is bepaald. Mede vanwege de kleine verschillen in oppervlak en GVW, is de rechtbank van oordeel dat het aannemelijk is dat verweerder bij de waardebepaling van het verharde gedeelte van het terrein van eiseres niet is uitgegaan van een te groot oppervlak. Dit geldt ook voor de totale oppervlakte van de onroerende zaak. Naar het oordeel van de rechtbank heeft eiseres niet aannemelijk gemaakt dat verweerder bij de waardebepaling van haar onroerende zaak is uitgegaan van een te groot grondoppervlak en dat het perceel van haar onroerende zaak feitelijk 750 m² bedraagt. Daarbij acht de rechtbank mede van belang dat verweerder ter zitting onweersproken heeft gesteld dat hij eiseres meerdere malen heeft gevraagd om inzicht te geven in de huurgegevens met betrekking tot de onroerende zaak, maar dat eiseres daar om haar moverende redenen geen gevolg aan heeft gegeven.

Op grond van het voorgaande is de rechtbank van oordeel dat verweerder met het overgelegde taxatierapport en met hetgeen hij overigens heeft aangevoerd niet aannemelijk heeft gemaakt dat de WOZ-waarde van de onroerende zaak van eiseres niet op een te hoog bedrag is vastgesteld. Het beroep is derhalve gegrond. De rechtbank zal de uitspraak op bezwaar van 12 januari 2016 vernietigen en de WOZ-waarde van de onroerende zaak lager vaststellen op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten. Dit betekent dat de WOZ-waarde van de onroerende zaak van eiseres voor wat betreft de grond en de infrastructuur wordt bepaald conform de daarvoor in het taxatierapport van verweerder vastgestelde GVW. Voor de beide gebouwen wordt de GVW bepaald op basis van de daarvoor door verweerder vastgestelde vervangingswaarde van 1.259,- per m² (onderverdeeld in 50% ruwbouw,

30% afbouw en 20% installaties) en correctiefactoren wegens functionele veroudering van 15,4% en 9,8%. Verder wordt voor de GVW van deze gebouwen uitgegaan van de door beide partijen gehanteerde correctiefactoren wegens technische veroudering voor ruwbouw van 32,6% en 26,4% en voor afbouw van 60,7% en 49,1%. Voor de installaties van beide gebouwen zullen correctiefactoren wegens technische veroudering van 83% worden gehanteerd.

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten wordt de GVW van de gebouwen vastgesteld op 175.046,- en 22.688,- (exclusief BTW). Dit leidt voor de onroerende zaak van eiseres tot een totale GVW en WOZ-waarde per waardepeildatum 1 januari 2014 van 424.000,- (inclusief BTW).

5 Proceskosten

Nu het beroep gegrond is, bestaat er aanleiding om verweerder te veroordelen in de proceskosten van eiseres. Deze bestaan allereerst uit kosten van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand. Voor de bezwaarfase worden deze vastgesteld op 492,- (1 punt voor het indienen van het bezwaar en 1 punt voor de hoorzitting; waarde per punt: 246,-; wegingsfactor 1) en voor de beroepsfase op 990,- (1 punt voor het indienen van het beroep en 1 punt voor het verschijnen ter zitting; waarde per punt: 495,-; wegingsfactor 1). Daarnaast ziet de rechtbank aanleiding om de door eiseres gevraagde kostenvergoeding van 774,40 (inclusief BTW) voor het opstellen van het taxatierapport toe te kennen, nu verweerder deze kosten niet heeft bestreden. Ook dient verweerder de kosten voor het verkrijgen van kadastrale uittreksels ter hoogte van 7,- te vergoeden.

Voor het terugbetalen van het griffierecht bestaat geen aanleiding, omdat verweerder daartoe in de procedure met zaaknummer AWB 16/581 al is veroordeeld.

6 Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt de uitspraak op bezwaar van 12 januari 2016;
- stelt de WOZ-waarde van de onroerende zaak [adres] in Zwolle per waardepeildatum 1 januari 2014 vast op 424.000,-;
- verlaagt de voor deze onroerende zaak opgelegde aanslag OZB dienovereenkomstig;
- bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van de vernietigde uitspraak op bezwaar;
- veroordeelt verweerder in de proceskosten van eiseres tot een bedrag van 2.263,40.

Deze uitspraak is gedaan door mr. W.F. Bijloo, voorzitter, en mr. J.W.M. Bunt en mr. L.Y. Gramsbergen, leden, in aanwezigheid van mr. P.J.H. Bijleveld, griffier.

De beslissing is in het openbaar uitgesproken op

Afschrift verzonden op:

Rechtsmiddel

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