

ECLI:NL:RBROT:2022:6548

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Datum uitspraak	04-08-2022
Datum publicatie	08-08-2022
Zaaknummer	ROT 21/1422
Formele relaties	Hoger beroep: ECLI:NL:GHDHA:2024:154, Bekrachtiging/bevestiging
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Wet WOZ, schending hoorplicht, overleggen grondstaffel, overschrijding redelijke termijn
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK ROTTERDAM

Bestuursrecht

zaaknummer: ROT 21/1422

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 4 augustus 2022 in de zaak tussen

[naam eiser], te [woonplaats eiser], eiser,

gemachtigde: mr. A. Bakker,

en

de heffingsambtenaar van de gemeente Papendrecht, verweerder,

gemachtigde: mr. L. Souljé.

Procesverloop

Met het besluit van 29 februari 2020 (de WOZ-beschikking) heeft verweerder de waarde van de onroerende zaak [adres 1] (de onroerende zaak) voor het belastingjaar 2020 vastgesteld op 595.000,-.

Met de uitspraak op bezwaar van 3 maart 2021 (het bestreden besluit) heeft verweerder het bezwaar van eiser hiertegen ongegrond verklaard.

Eiser heeft tegen het bestreden besluit beroep ingesteld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Op 14 juli 2022 heeft eiser aanvullende beroepsgronden ingediend.

De rechtbank heeft het beroep op 25 juli 2022 op zitting behandeld.

Eiser heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde.

Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde, vergezeld door [naam].

Overwegingen

Inleiding

1. In geschil is de waarde van de onroerende zaak op de waardepeildatum 1 januari 2019. Eiser stelt dat de waarde te hoog is vastgesteld, volgens hem bedraagt de waarde 551.000,-. Verweerder is van mening dat hij de waarde niet te hoog heeft vastgesteld.

2. De onroerende zaak is een vrijstaande woning met een inhoud van 726 m³, een perceel van 449 m² en twee dakkapellen. Het bouwjaar is 1988.

Hoorplicht

3. Eiser heeft in zijn bezwaarschrift verzocht om te worden gehoord. Tussen partijen is niet in geschil dat hij daartoe ten onrechte niet in de gelegenheid is gesteld. Het beroep is in zoverre gegrond en het bestreden besluit komt voor vernietiging in aanmerking.

3.1. De rechtbank ziet geen aanleiding om het bestreden besluit met toepassing van artikel 6:22 van de Algemene wet bestuursrecht in stand te laten. Gelet op het verschil van mening over de van belang zijnde feiten en de waardering ten aanzien van de opgelegde naheffingsaanslag, kan niet worden gezegd dat eiser niet is benadeeld door het achterwege blijven van een hoorzitting (zie o.a. het arrest

van de Hoge Raad van 18 april 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF7495). Omdat eiser de rechtbank heeft verzocht om zelf in de zaak te voorzien, zal terugwijzing aan verweerder achterwege worden gelaten en zal de rechtbank beoordelen of de rechtsgevolgen van de te vernietigen uitspraak op bezwaar in stand kunnen blijven.

Grondstaffel

4. Eiser beroept zich op het Black Box-arrest (het arrest van de Hoge Raad van 17 augustus 2018, ECLI:NL:HR:2018:1316). Daartoe voert hij aan dat verweerder in strijd met dit arrest heeft gehandeld nu verweerder desgevraagd geen grondstaffel heeft overgelegd. Eiser stelt dat de waarde hierdoor niet controleerbaar en inzichtelijk is.

- 4.1. Verweerder stelt niet te werken met een grondstaffel. In de bezwaarfase is een matrix toegestuurd, bijgevoegd bij het bestreden besluit, waaruit de berekening van de grondwaarde van de onroerende zaak blijkt en de toelichting daarop.
- 4.2. De rechtbank oordeelt als volgt. Uit de toelichting bij de matrix blijkt dat de waarde van het perceel wordt bepaald door de grondquote. De grondquote, het aandeel van de marktwaarde dat toegekend wordt aan de grond, is bepaald op 40 procent. Ook heeft verweerder een bijlage overgelegd met de titel onderbouwing van de grondquote. Hierin zijn gegevens van nieuwbouwwoningen in de regio opgenomen en is bekeken welke prijs is betaald voor de grond en welke voor de woning. Uit dit overzicht blijkt dat de grondquote is gelegen rond de door verweerder gestelde 40 procent. Uit de matrix in het taxatierapport blijkt van welke grondwaarde per vierkante meter verweerder bij een gegeven perceeloppervlakte is uitgegaan en hoe deze waarden zich tot elkaar verhouden. Zo heeft het kleinste perceel van 421 m² een prijs per m² van 499,-. Het (qua oppervlakte) middelste perceel van 449 m² heeft een prijs per m² van 482,- en het grootste perceel van 650 m² een prijs per m² van 374,-. Uit die gegevens blijkt dat de waarde per m² afneemt naarmate het perceel groter is. Voorts is verweerder voor de prijs van de grond van de onroerende zaak uitgegaan van de gemiddelde prijs per m² van de vergelijkbare woningen (zie ook hieronder onder punt 6). Verweerder heeft met deze toelichting voldaan aan zijn verplichting om reeds in de bezwaarfase voldoende inzichtelijk te maken hoe hij tot de gehanteerde prijs per m² van het perceel is gekomen en hoe de grondwaarde van de onroerende zaak is berekend. De omstandigheid dat hij geen grondstaffel heeft gebruikt, maakt dit niet anders. Deze beroepsgrond slaagt niet.

De waarde van de onroerende zaak

5. Op grond van artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ wordt de waarde van de onroerende zaak bepaald op de waarde die eraan moet worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom ervan 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. Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet WOZ blijkt dat de WOZ-waarde gelijk dient te zijn aan de prijs die de meest biedende koper betaalt na de meest geschikte voorbereiding. Dit is het uitgangspunt dat de wetgever heeft gekozen bij de waardering volgens de Wet WOZ. In het algemeen mag verweerder bij zijn waardebepaling gebruik maken van (per waardepeildatum geïndexeerde) verkoopcijfers van vergelijkingsobjecten die zijn verkocht een jaar vóór de waardepeildatum, maar ook van verkoopcijfers van een jaar ná de waardepeildatum.

6. Verweerder moet aannemelijk maken dat hij de waarde van de onroerende zaak niet te hoog heeft vastgesteld. Hiertoe legt hij een taxatierapport over en de daarin opgenomen waardematrix (de matrix). In de matrix is de WOZ-waarde van de onroerende zaak op waardepeildatum 1 januari 2019 getaxeerd op 635.000,-. Deze waarde is tot stand gekomen door vergelijking met verkooptransacties van de woningen [adres 2], [adres 3], [adres 4] en [adres 5] en [adres 6]. Verweerder heeft in de matrix de objectenkenmerken weergegeven van zowel de onroerende zaak als de vergelijkingsobjecten (kubieke meters wooninhoud, perceeloppervlakte, bouwjaar, VOL-factoren (Voorzieningen, Onderhoud en Ligging), aantal dakkapellen en garage).

Om te komen tot de vaststelling van de waarde van de onroerende zaak heeft verweerder de waarde van het hoofdgebouw, perceel en bijgebouwen los berekend en vervolgens bij elkaar opgeteld. De waarde van het hoofdgebouw heeft verweerder berekend aan de hand van de gemiddelde prijs per m³ van de vergelijkingsobjecten. Uit de matrix volgt dat de gemiddelde prijs per m³ voor wooninhoud van de vergelijkingsobjecten 551,- bedraagt. Om tot de waarde van het hoofdgebouw van de onroerende zaak te komen heeft verweerder het aantal kubieke meters wooninhoud van de onroerende zaak vermenigvuldigd met de gemiddelde kubieke meterprijs van de vergelijkingsobjecten rekening houdend met de VOL-correctie. Voorzieningen en Onderhoud zijn beide ten aanzien van de onroerende zaak gekwalificeerd met een 3 wat betekent dat er geen afwijkende correctie plaatsvindt (726 m³ x 551,-) x 1 = 400.000,-).

Verweerder heeft per vergelijkingsobject de waarde van de grond berekend per m². De waarde van de grond van de onroerende zaak heeft verweerder berekend door het aantal vierkante meters perceeloppervlakte te vermenigvuldigen met de gemiddelde vierkante meterprijs van de grondoppervlakte van de vergelijkingsobjecten. Daarnaast is dit bedrag gecorrigeerd met een verhoging van 15% vanwege het toekennen van een factor 4 voor de ligging van de woning (449 m² x 448,- x 1,15 = 231.000,-). Vervolgens heeft verweerder de waarde van de bijgebouwen □ in het geval van de onroerende zaak twee dakkapellen (in totaal 5.000,-) □ hierbij opgeteld.

De uiteindelijke waarde van de woning en de grond komt volgens verweerder neer op een bedrag van 635.000,- (afgerond). Deze waarde ligt ruim (40.000,-) boven de vastgestelde WOZ-waarde.

7. De in het taxatierapport vermelde vergelijkingsobjecten zijn bruikbaar bij de waardering, omdat deze op de belangrijkste waardebepalende kenmerken, zoals ligging, type, bouwjaar, inhoud, perceel oppervlakte en onderhoudstoestand voldoende vergelijkbaar zijn met de onroerende zaak. Alle vergelijkingsobjecten zijn vrijstaande woningen met een inhoud van 600 m³ tot 765 m³. De woningen zijn gebouwd tussen 1986 en 1993.

8. Eiser stelt dat verweerder geen rekening heeft gehouden met de verschillen tussen de vergelijkingsobjecten. Bij vergelijkingsobject [adres 2] had verweerder het onderhoud moeten kwalificeren met een 4.

8.1. Met de matrix en de bijlage Toelichting bij cijfermatige benadering van de taxatie maakt verweerder inzichtelijk hoe rekening is gehouden met de verschillen in onder meer inhoud, perceel oppervlakte, voorzieningen, onderhoud en ligging. Met deze verschillen is rekening gehouden door de onroerende zaak en de vergelijkingsobjecten te kwalificeren aan de hand van VOL-codering. Zoals hiervoor is overwogen is de waarde van de inhoud van de vergelijkbare woningen per woning teruggebracht naar de waarde per één kubieke meter. Deze waarde is vervolgens per woning aangepast naar een gemiddelde VOL-kwalificatie, waardoor de verschillen zijn verdisconteerd. Vervolgens heeft verweerder het gemiddelde van deze kubieke meterprijzen vastgesteld. De waarde van het hoofdgebouw van de onroerende zaak heeft verweerder berekend door deze gemiddelde kubieke meterprijs te vermenigvuldigen met het aantal kubieke meters wooninhoud van de onroerende zaak rekening houdend met de VOL-correctie. Hetzelfde geldt voor de waarde per vierkante meter perceel oppervlakte (zie ook punt 6). Verweerder maakt hiermee aannemelijk dat bij de waardering in voldoende mate rekening is gehouden met de verschillen tussen de vergelijkingsobjecten en de onroerende zaak. Dat het onderhoud van [adres 2] gekwalificeerd moet worden als bovengemiddeld acht de rechtbank onvoldoende onderbouwd.

9. Eiser betwist dat verweerder de waarde inzichtelijk en controleerbaar heeft gemaakt nu verweerder de deelwaarden van de opstal niet in absolute getallen benoemt. Niet is af te leiden op welke wijze een dubbele garage, serre en wijnkelder in verhouding staan tot de eindwaarde.

9.1. De rechtbank is van oordeel dat de deelwaarden van de opstal niet direct ter toetsing staan. Het gaat om de eindwaarde van de opstal die onderbouwd moet worden met verkoopcijfers van vergelijkbare objecten rond de waardepeildatum. Getoetst wordt of de eindwaarde van de onroerende zaak niet te hoog is vastgesteld. Ter zitting heeft verweerder toegelicht dat hij een deel van de aankoopsom

(20.000,-) van vergelijkingsobject [adres 5] heeft toegerekend aan de (niet-inpandige) meeverkochte garage. Ten aanzien van inpandige garages, serres en andere extra onderdelen merkt verweerder op dat de waarde hiervan al is verwerkt in het aantal kubieke meters wooninhoud. Tevens strekt het volgens verweerder te ver om onderdelen zoals een wijnkelder apart bij de waardering te betrekken. De rechtbank kan zich in deze stelling vinden. Ook heeft de rechtbank geen reden om te twijfelen aan de waarden die verweerder heeft toegekend aan de bijgebouwen (garage en dakkapellen).

10. De beroepsgrond dat de waarde te hoog is vastgesteld slaagt niet.

11. Het beroep is, gelet op hetgeen in rechtsoverweging 3.1 is overwogen, gegrond. Het bestreden besluit zal worden vernietigd. Gelet op wat hiervoor over de waarde is overwogen kunnen de rechtsgevolgen van het vernietigde bestreden besluit in stand blijven en dient verweerder het door eiser betaalde griffierecht te vergoeden.

Overschrijding redelijke termijn

12. Eiser verzoekt verder tot een schadevergoeding omdat de procedure onredelijk lang heeft geduurd.

12.1. Op basis van de richtlijnen van de Hoge Raad, zoals omschreven in zijn arrest van 19 februari 2016, ECLI:NL:HR:2016:252, oordeelt de rechtbank als volgt.

12.2. Geschillen behoren binnen een redelijke termijn te worden berecht. Hierbij geldt dat, behoudens bijzondere omstandigheden, de berechting van een zaak door de rechtbank niet binnen een redelijke termijn geschiedt indien zij niet binnen twee jaar nadat de termijn is aangevangen uitspraak doet, waarbij de behandeling van het bezwaar ten hoogste een half jaar en de behandeling van het beroep ten hoogste anderhalf jaar mag duren. De termijn vangt in beginsel aan op het moment dat verweerder het bezwaarschrift ontvangt.

12.3. In deze zaak is het bezwaarschrift op 19 maart 2020 door verweerder ontvangen, terwijl deze uitspraak wordt gedaan op 4 augustus 2022. Daarom is de redelijke termijn in dit geval met 4,5 maand overschreden. Het bestreden besluit dateert van 3 maart 2021. Dat is bijna één jaar na ontvangst van het bezwaarschrift. Daarmee is sprake van een overschrijding van een half jaar in de bezwaarfase. Uitgaande van een tarief van 500,- per half jaar dat de redelijke termijn is overschreden heeft eiser recht op een schadevergoeding van 500,-, die voor rekening van verweerder komt.

Proceskostenvergoeding

13. Gelet op rechtsoverweging 3.1 en 12.3 ziet de rechtbank aanleiding verweerder te veroordelen in de door eiser in beroep gemaakte proceskosten. De rechtbank stelt deze op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht (Bpb) voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast op (in totaal) 1.518,- (1 punt voor het indienen van een beroepschrift en 1 punt voor het verschijnen ter zitting met een waarde per punt van 759,- en een wegingsfactor 1). Nu het primaire besluit in stand blijft, worden de proceskosten in bezwaar niet vergoed.

13.1. In dit geval krijgt eiser gelijk over zijn standpunt dat verweerder heeft nagelaten hem in de gelegenheid te stellen om te worden gehoord, maar krijgt hij geen gelijk in zijn standpunt over de WOZ-waarde. Die wordt niet verlaagd. Omdat eiser gedeeltelijk in het gelijk is gesteld, ziet de rechtbank op grond van artikel 2, lid 2, Bpb aanleiding de proceskostenvergoeding te verminderen. De rechtbank vindt het redelijk om de helft van de gebruikelijke vergoeding voor door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand toe te kennen.

Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt de uitspraak op bezwaar;
- bepaalt dat de rechtsgevolgen van het vernietigde bestreden besluit in stand blijven;
- veroordeelt verweerder in de proceskosten van eiser tot een bedrag van 759,-;
- draagt verweerder op het betaalde griffierecht van 49,- aan eiser te vergoeden;
- veroordeelt verweerder tot vergoeding van de aan de bezwaarfase toerekenbare immateriële schade, vastgesteld op 500,-.

Deze uitspraak is gedaan door mr. S.N. Abdoelkadir, rechter, in aanwezigheid van mr. H. Tchang, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 4 augustus 2022.

Rechter Griffier

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 Den Haag (team belastingrecht).