

ECLI:NL:RBROT:2022:6549

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Datum uitspraak	04-08-2022
Datum publicatie	08-08-2022
Zaaknummer	ROT 21/1298
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Wet WOZ, schending hoorplicht, voldoende rekening gehouden met verschillen, overschrijding redelijke termijn
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK ROTTERDAM

Bestuursrecht

zaaknummer: ROT 21/1298

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 Dordrecht, 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 100.000,-.

Met de uitspraak op bezwaar van 23 februari 2021 (het bestreden besluit) heeft verweerder het bezwaar van eiser hiertegen gegrond verklaard en de waarde nader vastgesteld op 88.000,-.

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 77.000,-. Verweerder is van mening dat hij de waarde niet te hoog heeft vastgesteld.

2. De onroerende zaak is een bovenwoning, met een inhoud van 255 m³. Het bouwjaar is 1920.

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.

De waarde van de onroerende zaak

4. 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.

5. 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 88.000,-. Deze waarde is tot stand gekomen door vergelijking met verkooptransacties van de woningen [adres 2], [adres 3] en [adres 4], [adres 5] en [adres 6]. Verweerder heeft in de matrix de objectenkenmerken weergegeven van zowel de onroerende zaak als de vergelijkingsobjecten (kubieke meters wooninhoud, bouwjaar, VOL-factoren (Voorzieningen, Onderhoud en Ligging) en aantal dakkapellen).

Om te komen tot de vaststelling van de waarde van de onroerende zaak heeft verweerder de verkoopcijfers van de vergelijkingsobjecten geïndexeerd naar de waardepeildatum. Vervolgens heeft verweerder de waarde van de bijgebouwen (dakkapellen) van de geïndexeerde verkoopcijfers afgetrokken. Ten slotte heeft verweerder de prijs per m³ berekend door per woning de waarde van het hoofdgebouw te delen door het aantal kubieke meters wooninhoud gecorrigeerd naar een gemiddelde staat (VOL = 3-3-3). Uit de matrix volgt dat de gemiddelde m³-prijs voor de vergelijkingsobjecten 374,- bedraagt. Om tot de waarde van de onroerende zaak te komen heeft verweerder het aantal kubieke meters wooninhoud vermenigvuldigd met de gemiddelde kubieke meterprijs van de vergelijkingsobjecten gecorrigeerd met de VOL-correctie ((255 m³ x 374,-) x 0.9 = 85.000,-). Vervolgens heeft verweerder de waarde van de bijgebouwen—in dit geval drie dakkapellen (in totaal 7.500,-)—opgeteld bij de waarde. Ten slotte heeft verweerder de VvE-correctie van de waarde afgetrokken (2.000,-). De uiteindelijke waarde komt volgens verweerder neer op een bedrag van 88.000,-.

6. De in het taxatierapport vermelde vergelijkingsobjecten zijn bruikbaar bij de waardering, omdat deze op de belangrijkste waardebepalende kenmerken, zoals ligging, type, bouwjaar, inhoud, oppervlakte en onderhoudstoestand goed vergelijkbaar zijn met de onroerende zaak. Alle vergelijkingsobjecten zijn bovenwoningen met circa 250 m³ aan inhoud. Zij zijn allen gebouwd in 1920.

7. Eiser stelt dat verweerder geen rekening heeft gehouden met de verschillen tussen de vergelijkingsobjecten. Eiser wijst op het verkoopcijfer van het vergelijkingsobject [adres 4]. Deze woning is op 20 oktober 2018 verkocht voor 85.000,-. Eiser stelt dat de prijs per kubieke meter voor dit object lager ligt dan de kubieke meterprijs van de onroerende zaak.

7.1. 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, 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. Verweerder maakt hiermee aannemelijk dat bij de waardering in voldoende mate rekening is gehouden met de verschillen tussen de vergelijkingsobjecten en de onroerende zaak. Het door eiser genoemde vergelijkingsobject aan de [adres 4] is door verweerder meegenomen in zijn vergelijking. De verkoopwaarde van deze woning maakt dan ook onderdeel uit van de berekening van de waarde van de onroerende zaak van 88.000,-. De stelling dat de kubieke meterprijs van dit object lager ligt dan de onroerende zaak treft geen doel. De WOZ-waarde wordt altijd bepaald aan de hand van meerdere vergelijkingsobjecten.

8. Ter zitting heeft eiser gesteld dat ook het onderhoud van de onroerende zaak moet worden gekwalificeerd met een 2. De rechtbank volgt eiser niet in deze stelling, nu hij deze niet heeft

onderbouwd.

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

10. 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

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

11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. In deze zaak is het bezwaarschrift op 2 april 2020 door verweerder ontvangen, terwijl deze uitspraak wordt gedaan op 4 augustus 2022. Daarom is de redelijke termijn in dit geval met 4 maanden overschreden. Het bestreden besluit dateert van 23 februari 2021. Dat is circa 10 maand na het indienen van het bezwaarschrift. Daarom is de overschrijding toe te rekenen aan verweerder. 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

12. Gelet op rechtsoverweging 3.1. en 11.3. 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). De rechtbank stelt vast dat de proceskosten in bezwaar al zijn vergoed in het bestreden besluit (1 punt voor indienen bezwaarschrift met een waarde per punt van 265,- en een wegingsfactor 1).

12.1. 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).