

ECLI:NL:RBSGR:2011:BR1278

Instantie	Rechtbank 's-Gravenhage
Datum uitspraak	01-06-2011
Datum publicatie	12-07-2011
Zaaknummer	AWB 10/8694 WOZ
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	WOZ, naastgelegen seksinrichting, waardeverminderende factor.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl V-N Vandaag 2011/1924 Belastingblad 2011/1067 V-N 2011/43.19.33

Uitspraak

RECHTBANK 'S-GRAVENHAGE

Sector bestuursrecht

Afdeling 4, enkelvoudige kamer

Procedurenummer: AWB 10/8694 WOZ

Uitspraakdatum: 1 juni 2011

Proces-verbaal van de mondelinge UITSPRAAK ingevolge artikel 8:67 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)

in het geding tussen

[X], wonende te [Z], eiser,

en

de heffingsambtenaar van de gemeente Den Haag, verweerder.

De bestreden uitspraak op bezwaar

De uitspraak van verweerder van 27 oktober 2010 op het bezwaar van eiser tegen de na te noemen beschikking en aanslag.

I ZITTING

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 19 mei 2011.

Eiser is daar in persoon verschenen. Namens verweerder is verschenen [A].

II BESLISSING

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt de uitspraak op bezwaar;
- wijzigt de beschikking aldus dat de vastgestelde waarde wordt verminderd tot 710.000;
- vermindert de aanslag onroerendezaakbelasting tot één berekend naar een waarde van 710.000;
- bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;
- gelast dat verweerder het door eiser betaalde griffierecht van 41 aan hem vergoedt.

III OVERWEGINGEN

1. Verweerder heeft bij beschikking van 28 februari 2010 (hierna: de beschikking) de waarde van de onroerende zaak, plaatselijk bekend als [adres 1] te Den Haag (hierna: de woning), op de voet van artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de Wet WOZ) op waardepeildatum 1 januari 2009 (hierna: de waardepeildatum) voor het kalenderjaar 2010 vastgesteld op 801.000.

Met de beschikking is in één geschrift bekendgemaakt en verenigd de aan eiser opgelegde aanslag onroerendezaakbelastingen voor het jaar 2010 (hierna: de aanslag).

2. Eiser heeft tegen de beschikking bezwaar gemaakt. Gelet op artikel 30, tweede lid, van de Wet WOZ wordt dit bezwaar geacht mede te zijn gericht tegen de aanslag.

3. Bij uitspraak op bezwaar heeft verweerder het bezwaar van eiser gegrond verklaard en de waarde van de woning nader vastgesteld op 775.000, alsmede de aanslag dienovereenkomstig verminderd.

4. Eiser is gebruiker en genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van de woning. De woning is een tussen-herenhuis met kelder, schuur en 3 dakkapellen. Het bruto vloeroppervlak is ongeveer 274 m² exclusief de kelder van 20 m².

5. In geschil is de waarde van de woning op de waardepeildatum. Eiser bepleit een waarde van 640.000.

6. Eiser heeft daartoe - zakelijk weergegeven - het volgende aangevoerd.

Ligging naast een naburig pand wat als bordeel wordt geëxploiteerd. Scheefstand als gevolg van weggezakte fundering en de lagere WOZ waarderingen van naburige panden [adressen 2]. Verder stelt eiser dat de uitspraak op bezwaar niet voldoende is gemotiveerd door verweerder.

7. Verweerder stelt zich op het standpunt dat het beroep ongegrond moet worden verklaard. Ter onderbouwing van dit standpunt heeft verweerder een taxatieverslag en matrix overgelegd. In dit taxatieverslag is de waarde van de woning bepaald op 775.000. Naast gegevens van de woning, bevat het gegevens van een aantal vergelijkingsobjecten, waarvan in het bijzonder [adressen 3] als goede vergelijkbare referentieobjecten moeten worden aangemerkt. Voorts voert verweerder - samengevat - aan dat voldoende rekening is gehouden met de naastgelegen seksinrichting.

8. Ingevolge artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ wordt de waarde van de woning bepaald op de waarde die aan de woning 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 1993/94, 22 885, nr.

36, blz. 44).

9. Verweerder dient aannemelijk te maken dat hij de waarde van de woning niet op een te hoog bedrag heeft vastgesteld. Naar het oordeel van de rechtbank is verweerder, gelet op het door hem overgelegde taxatieverslag en hetgeen hij overigens heeft aangevoerd, hierin niet geslaagd. Naar volgt uit het taxatieverslag en de daarbij gevoegde matrix, is de waarde van de woning bepaald met behulp van een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn. In aanvulling op de in het taxatieverslag vermelde vergelijkingsobjecten, neemt verweerder een aantal objecten gelegen aan de Bezuidenhoutseweg in zijn verweerschrift op.

Naar het oordeel van de rechtbank zijn deze objecten niet als vergelijkingsobjecten aan te merken nu de transactiedata (respectievelijk 1 mei 2007 en 27 december 2007) te ver zijn verwijderd van de waardepeildatum dan wel de objecten (nog) niet zijn verkocht. Naar het oordeel van de rechtbank zijn de in het taxatieverslag vermelde vergelijkingsobjecten wel als zodanig aan te merken. Echter, uit het verweerschrift en het taxatieverslag wordt niet duidelijk op welke wijze de aan de woning toegekende waarde is herleid uit de bij de verkoop van de in het taxatieverslag genoemde vergelijkingsobjecten behaalde verkoopprijzen. De objecten [adres 4] en [adres 5] zijn kort voor de hier in geding zijnde waardepeildatum verkocht. Echter, verweerder heeft niet gesteld dat bij deze objecten sprake is van een minder goede staat van het onderhoud, een eventuele verzakking en/of een naastgelegen seksinrichting. Derhalve maakt verweerder niet aannemelijk dat hij bij de herleiding in voldoende mate rekening heeft gehouden met de verschillen tussen de in het taxatierapport vermelde vergelijkingsobjecten en de woning. Daarnaast volgt de rechtbank verweerder niet in zijn standpunt dat er geen reden is om de WOZ-waarde van de woning te verlagen vanwege de ligging van de woning naast een pand dat als seksinrichting wordt geëxploiteerd. Zij merkt daarbij op dat hoewel niet in geding is dat de mate van overlast binnen de perken blijft, dit niet wegneemt dat de enkele aanwezigheid van een seksinrichting door kopers als een negatief waarde-element zal worden ervaren.

10. Nu verweerder niet aan de op hem rustende bewijslast heeft voldaan, komt de vraag aan de orde of eiser de door hem verdedigde waarde aannemelijk heeft gemaakt. Naar het oordeel van de rechtbank dient deze vraag ontkennend te worden beantwoord. Eiser heeft niet aannemelijk gemaakt dat de verzakking van de woning en de aanwezigheid van een naastgelegen seksinrichting leiden tot een waardedaling van 20% ten opzichte van de vastgestelde waarde.

11. Nu geen van beide partijen naar het oordeel van de rechtbank er in is geslaagd het van haar gevergd bewijs te leveren, bepaalt de rechtbank de waarde van de woning op de waardepeildatum schattenderwijs op 710.000. Hierbij neemt de rechtbank met name de ligging van de woning naast een seksinrichting, in aanmerking.

12. Gelet op wat hiervoor is overwogen, is de rechtbank van oordeel dat de waarde van de woning alsmede de daarop gebaseerde aanslag te hoog is vastgesteld en is het beroep gegrond verklaard.

13. De rechtbank ziet geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling, omdat niet is gesteld dat eiser kosten heeft gemaakt die op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor vergoeding in aanmerking komen.

Aldus vastgesteld door mr. E.I. Batelaan-Boomsma, in tegenwoordigheid van de griffier
mr. M. Molenaar.

Uitgesproken in het openbaar op 1 juni 2011.

RECHTSMIDDEL

Tegen deze uitspraak kunnen partijen binnen zes weken na de verzenddatum hoger beroep instellen bij het gerechtshof te 's-Gravenhage (belastingkamer), Postbus 20021, 2500 EA Den Haag.

Bij het instellen van hoger beroep dient het volgende in acht te worden genomen:

1. - bij het beroepschrift wordt een afschrift van deze uitspraak overgelegd.
2. - het beroepschrift moet ondertekend zijn en ten minste het volgende vermelden:
 - a. de naam en het adres van de indiener;
 - b. een dagtekening;
 - c. een omschrijving van de uitspraak waartegen het hoger beroep is ingesteld;
 - d. de gronden van het hoger beroep.