

ECLI:NL:RBZWB:2013:1690

Instantie	Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Datum uitspraak	07-03-2013
Datum publicatie	24-01-2014
Zaaknummer	AWB-11_3817
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	Inkomstenbelasting - WUO Belanghebbende is exploitant van een tennispark. Belanghebbende heeft het tennispark en het (naastgelegen) perceel voor 1.000.000 verkocht. Het tennispark behoorde tot belanghebbendes ondernemingsvermogen en het perceel behoorde tot zijn privé vermogen. Belanghebbende heeft van de verkoopprijs van 1.000.000, 450.000 aan het perceel toegerekend. De rechtbank is van oordeel dat de taxateur van belanghebbende bij het waarden van het perceel van een onjuist standpunt is uitgegaan, namelijk dat het perceel afzonderlijk van het tennispark en zonder enige beperking als bouwgrond voor een woning aan een willekeurige derde kon worden verkocht. De rechtbank is van oordeel dat de inspecteur de door hem voorgestane waarde van 205.000 voldoende aannemelijk heeft gemaakt.
Wetsverwijzingen	Wet inkomstenbelasting 2001
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl V-N Vandaag 2014/168 V-N 2014/9.19.29

Uitspraak

RECHTBANK ZEELAND-WEST-BRABANT

Belastingrecht, meervoudige kamer

Zittingsplaats: Breda

Procedurenummer AWB 11/3817

Uitspraakdatum: 7 maart 2013

Proces-verbaal van de mondelinge uitspraak als bedoeld in afdeling 8.2.6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 27d van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) in het geding tussen

[belanghebbende] , wonende te [woonplaats],

belanghebbende,

en

de inspecteur van de Belastingdienst/Zuidwest, kantoor Breda,
de inspecteur.

De bestreden uitspraken op bezwaar

De in één geschrift vervatte uitspraken van de inspecteur van 4 april 2011 op het bezwaar van belanghebbende tegen de aan hem opgelegde aanslag inkomstenbelasting en premie volksverzekeringen over het jaar 2007 naar een belastbaar inkomen uit werk en woning van 538.630 (aanslagnummer [aanslagnummer]H.76) en de daarbij bij beschikking in rekening gebrachte heffingsrente van 14.716.

Zitting

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 21 september 2012. De rechtbank heeft op 5 oktober 2012 een tussenuitspraak gedaan. Het tweede onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 21 februari 2013. Aldaar zijn verschenen en gehoord, namens de inspecteur, [verweerder] en [taxateur 1] (taxateur).

De indiener van het beroep, [gemachtigde], verbonden aan [kantoor naam gemachtigde], heeft per fax van 20 februari 2013 aan de rechtbank te kennen gegeven dat zij omwille van economische redenen niet langer als gemachtigde zou optreden en dat belanghebbende zelf ter zitting zou verschijnen. Belanghebbende is, zonder kennisgeving aan de rechtbank, niet verschenen.

1 Beslissing

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

2 Gronden

Vooraf

- 2.1. Na het onderzoek ter zitting heeft de rechtbank een fax ontvangen waarin staat dat het beroep wordt ingetrokken. Op de fax staat geen faxnummer van de verzender. De fax is niet ondertekend. Nu de fax niet is ondertekend en voor de rechtbank niet is te traceren van wie de fax afkomstig is, is geen sprake van een rechtmatige intrekking van het beroep. Derhalve heeft de rechtbank het onderzoek heropend.
- 2.2. Voor de ontvankelijkheid van het beroep verwijst de rechtbank naar haar tussenuitspraak van 5 oktober 2012 die aan deze uitspraak is gehecht.

Materieel

- 2.3. Belanghebbende is onder meer exploitant van een tennispark. De exploitatie geschiedt in de vorm van een eenmanszaak.
- 2.4.

Op 29 juni 2000 hebben belanghebbende en zijn echtgenote een perceel grond (hierna: het perceel) gekocht naast het tennispark. Het perceel is gelegen te[woonplaats] aan de [adres]. De koopprijs was f 141.125 (64.039,74). Verkoper was de [gemeente X](hierna: de gemeente). Het perceel is 1160 m² groot en is gelegen op het [bedrijventerrein] van de gemeente. Belanghebbende heeft het perceel tot zijn privévermogen gerekend. Tussen partijen is niet in geschil dat dat mogelijk was.

- 2.5. Het perceel is bij notariële akte van [datum] 2000 aan belanghebbende geleverd. In de akte is vermeld dat koper het perceel zou gebruiken voor de bouw van een woning met garage/berging en de aanleg van parkeerplaatsen. Tevens is een kettingbeding opgenomen, waarin onder meer is bepaald dat het perceel met de eventuele opstallen alleen mag worden verkocht tezamen met het naastgelegen[tennispark](Sectie D nummers 1538 en 1641).
- 2.6. Belanghebbende heeft het tennispark en het perceel op [datum] 2007 aan de gemeente verkocht en op [datum] 2007 geleverd voor 1.000.000 waarvan 750.000 voor de ondergrond en 250.000 voor de opstallen.
- 2.7. In het bestemmingsplan voor het [bedrijventerrein] zoals geldig in 2007 stond onder meer dat op de voor sportieve recreatie aangewezen gronden (waaronder het perceel) als gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht clubhuizen, kantines, kleedlokalen, sanitaire voorzieningen alsmede fietsenstallingen. De bouw van een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen is alleen mogelijk met een vrijstelling die slechts wordt verleend als in relatie tot de bedrijfsvoering de noodzaak is aangetoond. Per bouwperceel mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd.
- 2.8. Op 8 maart 2007 heeft belanghebbende aan [taxateur 2], taxateur van [kantoor naam taxateur 2], de opdracht gegeven om het tennispark en het perceel te waarderen. Dat heeft geleid tot de volgende taxatie per opnamedatum 27 maart 2007:

1. Het perceel (groot 1.160 m²) 450.000
2. Percelen Sectie D nrs. 1538 en 1641 (totaal groot 7.785 m²) 550.000

inclusief tennispaviljoen

Het tennispaviljoen als loutere opstal is getaxeerd op 250.000.

Op pagina 3 van het taxatierapport staat over het perceel, voor zover hier van belang, het volgende vermeld:

" G. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. . ()
2. . **Bijzonderheden**

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur onder meer de volgende waardebeïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

- De publieke bestemming is: sport en recreatie terzake van het bouwperceel geschikt voor het bouwen van een woning, (), is in deze taxatie uitgegaan van de fictie dat alle Beperkende bepalingen t.a.v. dit bouwperceel terzake en verband houdende met het naast gelegen kleinschalige tennispark zijn komen te vervallen en dat derhalve het getaxeerde bouwperceel solitair verkocht kan worden."

- 2.9. De inspecteur heeft het perceel ook laten taxeren. In het taxatierapport, opgesteld door taxateur [taxateur 1] van de Belastingdienst Zuidwest/kantoor Breda, is aan het perceel - vermeld als "1160 m² privé grond met mogelijkheid bedr.woning" - een waarde toegekend van 205.000.
- 2.10. Belanghebbende heeft over 2007 een bedrag aan winst uit onderneming aangegeven van 361.045. Daarbij is van de onder 2.6. vermelde verkoopprijs 550.000 toegerekend aan de onderneming en 450.000 aan privé (onbelast). De inspecteur heeft de winst gecorrigeerd met het verschil tussen 450.000 en 205.000 of 245.000. Dat leidde tevens tot een correctie van de MKB-winstvrijstelling. De juistheid van de berekening van de aanslag is als zodanig niet in geschil.

2.11. In geschil is het antwoord op de vraag of de inspecteur de aanslag terecht heeft gecorrigeerd.

2.12. De rechtbank overweegt als volgt.

2.12.1. Bij de waardering van het perceel is de taxateur van belanghebbende er, gelet op de in 2.8 vermelde "fictie", van uitgegaan dat het perceel bouwgrond afzonderlijk van het naastgelegen [tennispark] en voorts zonder enige beperking als bouwgrond voor een woning aan een derde kon worden verkocht. Dat uitgangspunt is onjuist gezien het onder 2.5 genoemde kettingbeding. Ook het bestemmingsplan stond uitsluitend de bouw van bedrijfswoningen toe en daarmee verdraagt zich dit uitgangspunt niet. De rechtbank acht aannemelijk dat dit onjuiste uitgangspunt een wezenlijke invloed heeft gehad op de waardering van het perceel. Derhalve acht de rechtbank het taxatierapport niet bruikbaar als bewijs van de waarde van het perceel ten tijde van de verkoop in 2007.

2.12.2. De taxateur van de inspecteur is blijkens de taxatie uitgegaan van de mogelijkheid tot bouw van een bedrijfswoning. De taxateur heeft het perceel gewaardeerd op 205.000 gedeeld door 1160 m² of 177 per m². Volgens de inspecteur was dat de prijs waarvoor de gemeente in 2007 grond voor bedrijfswoningen uitgaf. In het taxatierapport staat met de hand aangetekend dat die uitgifteprijs per 1 januari 2008 192 was. Naar het oordeel van de rechtbank heeft de taxateur van de inspecteur door uit te gaan van de uitgifteprijs voor bedrijfswoningen een juiste maatstaf gehanteerd. Het is niet aannemelijk dat de gemeente die uitgifteprijzen bewust te laag heeft vastgesteld. Belanghebbende heeft dat ook niet gesteld en uit de door de inspecteur overgelegde verkoopakten blijkt dat de gemiddelde uitgifteprijzen voor bedrijfsgronden, bestemd voor bedrijfsgebouwen, aanmerkelijk lager waren namelijk variërend van 72 tot 92 - dan die voor bedrijfswoningen. Er is dan geen reden om aan de juistheid van de vermelde uitgifteprijzen te twijfelen. De rechtbank is van oordeel dat de inspecteur de juistheid van de taxatie voldoende aannemelijk heeft gemaakt. Daarvan uitgaande kan in het midden blijven of een deel van het perceel had moeten worden getaxeerd als ondergrond voor parkeerterrein, zoals de inspecteur heeft gesteld, waardoor de waardering te hoog is geweest. De correctie is juist.

2.13. Gelet op het vorenstaande is het beroep ongegrond verklaard.

Heffingsrente

2.14. Het beroep wordt geacht mede betrekking te hebben op de heffingsrente (zie Hoge Raad 27 november 2009, nr. 07/13621, LJN BJ7907). Belanghebbende heeft tegen de heffingsrente geen zelfstandige grieven aangevoerd. Nu de rechtbank niet is gebleken dat de bepalingen met betrekking tot de heffingsrente onjuist zijn toegepast, is ook het beroep met betrekking tot de beschikking inzake heffingsrente ongegrond.

2.15. De rechtbank ziet geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Deze uitspraak is gedaan op 7 maart 2013 door, mr.drs. J.W.J. Huige voorzitter, mr. A.F.M.Q. Beukers-van Dooren en prof.mr. I.J.F.A. van Vijfeijken, rechters, en op dezelfde dag in het openbaar uitgesproken in tegenwoordigheid van

mr. B.W. van Eeken-Liu, griffier.

De griffier, De voorzitter,

Afschrift aangetekend verzonden aan partijen op:

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kunnen partijen binnen zes weken na de verzenddatum hoger beroep instellen bij het gerechtshof te s-Hertogenbosch (belastingkamer), Postbus 70583, 5201 CZ s-Hertogenbosch.

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.