ECLI:NL:RBZWB:2022:1828

Instantie	Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Datum uitspraak	29-03-2022
Datum publicatie	08-04-2022
Zaaknummer	AWB - 20 _ 862
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Voor deze uitspraak is geen samenvatting gemaakt.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK ZEELAND-WEST-BRABANT

Belastingrecht

Zaaknummer BRE 20/862 en 20/863

Uitspraak van 29 maart 2022 van de enkelvoudige kamer in de zaken tussen

[belanghebbende] , belanghebbende,

en

de heffingsambtenaar van de gemeente Schouwen-Duiveland, de heffingsambtenaar,

en

de Staat der Nederlanden (de minister van Justitie en Veiligheid).

Procesverloop

De heffingsambtenaar heeft in een beschikking van 27 februari 2019 de waarde van de onroerende zaak [adres 1] te [plaats] voor het kalenderjaar 2019 vastgesteld op 424.000 en de waarde van de onroerende zaak [adres 2] te [plaats] op 330.000.

Belanghebbende heeft hiertegen bezwaar gemaakt. In de uitspraak op bezwaar van 6 december 2019 heeft de heffingsambtenaar het bezwaar ongegrond verklaard.

Belanghebbende heeft daar beroep tegen ingesteld.

De heffingsambtenaar heeft een verweerschrift ingediend.

De zaken zijn behandeld op de zitting van 18 maart 2022, gelijktijdig met de behandeling van de zaak 20/1059. De gemachtigde van belanghebbende, mr. D.A.N. Bartels, heeft door middel van een beeldverbinding deelgenomen aan de zitting. Namens de heffingsambtenaar zijn verschenen [heffingsambtenaar] , [heffingsambtenaar] en [heffingsambtenaar] .

Overwegingen

Inleiding

1. Belanghebbende is zakelijk gerechtigde (erfpachter) van de vrijstaande woningen aan de [adres 1] en [adres 2] uit het bouwjaar 1958. [adres 1] heeft een inhoud van 467 m3 en een perceelgrootte van 607 m2, [adres 2] een inhoud van 261 m3 en een perceelgrootte van 310 m2.

2. Partijen zijn het niet eens over de waardering van de woningen. De waardepeildatum is in dit geval 1 januari 2018. Belanghebbende is van mening dat de heffingsambtenaar de waarde te hoog heeft vastgesteld gelet op de vorige waarderingen, de irreële koopsommen van de nabijgelegen woningen, de drukke ligging en de eenvoudige en gedateerde bouw. Zij heeft deze punten genoemd in haar mailbericht van 23 april 2019, overgelegd in de zaak 20/1059. De heffingsambtenaar verdedigt de in de uitspraak op bezwaar gehandhaafde waardes van 424.000 en 330.000.

3. De waarde van een woning wordt bepaald door middel van de vergelijkingsmethode. Dit houdt in dat de waarde van de woning wordt vastgesteld aan de hand van een vergelijking met de verkoopopbrengst van woningen die rondom de waardepeildatum zijn verkocht en voldoende vergelijkbaar zijn met de woning. De vergelijkingsobjecten hoeven dus niet identiek te zijn aan de woning. Wel moet de heffingsambtenaar inzichtelijk maken op welke manier hij met de onderlinge verschillen rekening heeft gehouden. De heffingsambtenaar moet aannemelijk maken dat hij de waarde niet te hoog heeft vastgesteld. De beantwoording van de vraag of de heffingsambtenaar aan deze bewijslast heeft voldaan, hangt mede af van wat door belanghebbende is aangevoerd.

4. Pas als de heffingsambtenaar niet aan de op hem rustende bewijslast heeft voldaan, komt de rechtbank toe aan de vraag of belanghebbende de door hem verdedigde lagere waarde aannemelijk heeft gemaakt. Indien ook dat laatste niet het geval is, kan de rechtbank schattenderwijs zelf tot een vaststelling van de in artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ bedoelde waarde komen.

5. De heffingsambtenaar mag de waarde in principe in iedere fase van de procedure opnieuw onderbouwen.

Onderbouwing van de WOZ-waarde

6. De heffingsambtenaar heeft de waarde van de woning [adres 1] na een plaatselijke opname gebaseerd op de door hem overgelegde matrix met documentatie van werkelijke verkopen van de nabijgelegen

woningen [object 1] , [object 2] , [object 3] en [object 4] . Daarbij heeft de heffingsambtenaar rekening gehouden met het feit dat de woningen op erfpachtgrond staan en met verschillen in ligging, kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen. Met deze gegevens heeft de heffingsambtenaar aannemelijk gemaakt dat hij de waarde niet op een te hoog bedrag heeft vastgesteld en overeenkomstig het kader als verwoord in overweging 3.

7. De heffingsambtenaar heeft de waarde van de woning [adres 2] na een plaatselijke opname gebaseerd op de door hem overgelegde matrix met documentatie van werkelijke verkopen van de nabijgelegen woningen [object 5] en [object 6] . Daarbij heeft de heffingsambtenaar rekening gehouden met het feit dat de woningen op erfpachtgrond staan en met verschillen in kwaliteit, onderhoud en voorzieningen. Met deze gegevens heeft de heffingsambtenaar aannemelijk gemaakt dat hij de waarde niet op een te hoog bedrag heeft vastgesteld en overeenkomstig het kader als verwoord in overweging 3.

Conclusie

8. Gelet op het voorgaande heeft de heffingsambtenaar voldoende aannemelijk gemaakt dat hij de waarde van de woningen [adres 1] en [adres 2] niet te hoog heeft vastgesteld. De beroepen zullen ongegrond worden verklaard.

Vergoeding voor immateriële schade

9. Belanghebbende maakt aanspraak op vergoeding van immateriële schade vanwege de overschrijding van de redelijke termijn waarbinnen het onderhavige geschil beslecht had moeten zijn.

10. De redelijke termijn voor behandeling van bezwaar en beroep bedraagt twee jaar, te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift op 5 april 2019. De rechtbank doet op 29 maart 2022 uitspraak. De redelijke termijn van twee jaar is met afgerond 12 maanden overschreden. Belanghebbende heeft - uitgaande van 500 per overschrijding per half jaar of een deel daarvan - recht op een schadevergoeding van 1.000. Omdat de bezwaarfase afgerond acht maanden heeft geduurd en daarmee twee maanden te lang, komt 2/12 deel (afgerond 167) voor rekening van de heffingsambtenaar, en de rest (833) voor rekening van de Staat (de minister van Justitie en Veiligheid).

Proceskosten en griffierecht

11. Gelet op de uitkomst in overweging 8, dienen de beroepen ongegrond te worden verklaard. De toekenning van immateriële schadevergoeding maakt dat niet anders. Wel bestaat om die reden recht op proceskostenvergoeding voor de beroepsfase en vergoeding van griffierecht.

12. De rechtbank ziet aanleiding de heffingsambtenaar en de Staat der Nederlanden (samen) te veroordelen in de kosten die belanghebbende in verband met de behandeling van het beroep heeft moeten maken. Deze kosten zijn op de voet van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vastgesteld op 541 (1 punt voor het indienen van het beroepschrift, 1 punt voor het verschijnen ter zitting, met een waarde per punt van 541 en een wegingsfactor 0,5). Omdat de vergoeding alleen plaatsvindt in verband met de toekenning van een vergoeding van immateriële schade, is de wegingsfactor voor het gewicht van de zaak gesteld op 0,5 (licht).

13. Nu de overschrijding van de redelijke termijn zowel aan de heffingsambtenaar als aan de rechtbank is te wijten, zullen de heffingsambtenaar en de Staat der Nederlanden ieder voor de helft worden veroordeeld in de proceskosten. Ook dient om die reden het griffierecht van 48 door ieder voor de helft te

worden vergoed.

Beslissing

De rechtbank

- verklaart de beroepen ongegrond;
- veroordeelt de heffingsambtenaar tot vergoeding van immateriële schade tot een bedrag van 167;
- veroordeelt de Staat der Nederlanden tot vergoeding van immateriële schade tot een bedrag van 833;
- veroordeelt de heffingsambtenaar in de proceskosten van belanghebbende tot een bedrag van 270,50;
- veroordeelt de Staat der Nederlanden in de proceskosten van belanghebbende tot een bedrag van 270,50;
- gelast dat de heffingsambtenaar aan belanghebbende vergoedt de helft van het griffierecht, zijnde 24 en
- gelast dat de Staat der Nederlanden aan belanghebbende vergoedt de helft van het griffierecht, zijnde 24.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.P.A. Boersma, rechter, in aanwezigheid van mr. S.A. van Beijsterveldt, griffier, op 29 maart 2022 en openbaar gemaakt door middel van geanonimiseerde publicatie op www.rechtspraak.nl.

De griffier, De rechter,

De griffier is niet in de gelegenheid
om de uitspraak te ondertekenen.

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.