

ECLI:NL:RBZWB:2022:5474

Instantie	Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Datum uitspraak	20-09-2022
Datum publicatie	29-09-2022
Zaaknummer	20/8387
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Voor deze uitspraak is geen samenvatting gemaakt.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK ZEELAND-WEST-BRABANT

Zittingsplaats Middelburg

Belastingrecht

Zaaknummer: BRE 20/8387

Uitspraak van de enkelvoudige kamer van 20 september 2022 in de zaak tussen

[belanghebbende] uit [plaats] , belanghebbende,

en

de heffingsambtenaar van SaBeWa Zeeland, de heffingsambtenaar,

en

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

1 Inleiding

- 1.1. Bij beschikking van 29 februari 2020 (hierna: de WOZ-beschikking) is de waarde van de woning gelegen aan de [adres 1] in [plaats] (hierna: de woning) voor het jaar 2020 vastgesteld op 194.000. Tegelijk is ook een aanslag onroerende-zaakbelastingen, rioolheffing eigenaar en watersysteemheffing

gebouwd opgelegd.

- 1.2. Bij uitspraak op bezwaar van 6 augustus 2020 heeft de heffingsambtenaar het bezwaar van belanghebbende tegen de WOZ-beschikking ongegrond verklaard.
- 1.3. In deze uitspraak beoordeelt de rechtbank het beroep van belanghebbende tegen de uitspraak op bezwaar van de heffingsambtenaar van 6 augustus 2020.
- 1.4. De rechtbank heeft het beroep op 30 augustus 2022 op zitting behandeld. Hieraan hebben de gemachtigde van belanghebbende, [gemachtigde] , en, namens de heffingsambtenaar, [naam 1] en [naam 2] , deelgenomen.

2 Beoordeling door de rechtbank

- 2.1. Tussen partijen is in geschil de waarde van de woning voor het jaar 2020 met waardepeildatum 1 januari 2019. Belanghebbende stelt dat de heffingsambtenaar de waarde te hoog heeft vastgesteld. Hij bepleit een waarde van ten hoogste 171.000. De heffingsambtenaar persisteert in de door hem vastgestelde waarde van 194.000.
- 2.2. De heffingsambtenaar moet aannemelijk maken dat hij de waarde van de woning niet op een te hoog bedrag heeft vastgesteld. Naar het oordeel van de rechtbank is de heffingsambtenaar hierin geslaagd. Hierna legt de rechtbank uit hoe zij tot dit oordeel komt en welke gevolgen dit oordeel heeft.
- 2.3. De waarde van een woning wordt bepaald door middel van de vergelijkingsmethode. 1 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 referentiewoningen 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. 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 waarde aannemelijk heeft gemaakt. Indien ook dat laatste niet het geval is, kan de rechtbank schattenderwijs zelf tot een vaststelling van de waarde komen.
- 2.4. De heffingsambtenaar heeft gesteld dat de waardering van de woning is gebaseerd op het door hem overgelegde taxatierapport opgesteld op 9 oktober 2020 door [taxateur] , taxateur. De taxateur heeft de waarde van de woning op de waardepeildatum getaxeerd op 200.522. Als referentiewoningen zijn gebruikt [adres 2] op [datum 1] verkocht voor 185.750, [adres 3] op [datum 2] verkocht voor 140.000 en [adres 4] op [datum 3] verkocht voor 210.000. De referentiewoningen zijn alle gelegen in [plaats] . Het taxatierapport bevat een waardematrix waarin de opbouw van de getaxeerde waarde van de woning wordt onderbouwd. Het taxatierapport is voorzien van beeldmateriaal van de buitenkant van zowel de woning van belanghebbende als van de referentiewoningen. In het taxatierapport is toegelicht dat de taxatiewaarde hoger is dan de vastgestelde waarde omdat in de vastgestelde waarde de carport en een dakkapel niet zijn meegenomen.
- 2.5. Naar het oordeel van de rechtbank heeft de heffingsambtenaar met het hiervoor vermelde taxatierapport aannemelijk gemaakt dat de woning op de waardepeildatum een waarde in het economische verkeer had van niet minder dan 194.000. De referentiewoningen acht de rechtbank voldoende vergelijkbaar met de woning. De referentiewoningen zijn kort voor de waardepeildatum

verkocht en wat betreft uitstraling, bouwjaar, oppervlakte en inhoud voldoende vergelijkbaar met de woning. Weliswaar vertonen de referentiewoningen verschillen met de woning, maar de heffingsambtenaar heeft aannemelijk gemaakt dat met deze verschillen voldoende rekening is gehouden. Daarom kan niet worden gezegd dat de getaxeerde waarde in een onjuiste verhouding staat tot de verkoopprijzen van de referentiewoningen.

- 2.6. Wat belanghebbende in beroep heeft aangevoerd, brengt de rechtbank niet tot een ander oordeel. Belanghebbende heeft tegenover de betwisting door de heffingsambtenaar niet aannemelijk gemaakt dat de kwaliteit van de referentiewoning [adres 2] te laag is ingeschat. Fotos van bijvoorbeeld de keuken en badkamer zijn niet overgelegd. Ook de stelling dat de verkoopsom van de woning [adres 5] van 123.750 de door hem voorgestane waarde zou ondersteunen heeft belanghebbende tegenover de betwisting door de heffingsambtenaar niet aannemelijk gemaakt. Een onderbouwing van die stelling is door belanghebbende niet gegeven.
- 2.7. Gelet op wat hiervoor is overwogen, heeft de heffingsambtenaar aannemelijk gemaakt dat de waarde van de woning niet te hoog is vastgesteld. Dat betekent dat de waarde 194.000 blijft.
- 2.8. Ter zitting heeft belanghebbende verzocht om een vergoeding van immateriële schade wegens overschrijding van de redelijke termijn. Een redelijke behandeltermijn voor de bezwaar- en beroepsfase in eerste aanleg bedraagt als regel een periode van twee jaar.² De heffingsambtenaar heeft het bezwaar van belanghebbende ontvangen op 23 maart 2020. De rechtbank doet uitspraak op 20 september 2022. De redelijke termijn is daarmee overschreden met (afgerond) 6 maanden. Naar het oordeel van de rechtbank heeft belanghebbende recht op een schadevergoeding van 500. Dit bedrag komt geheel voor rekening van de Staat vanwege de te lange duur van de beroepsfase. De rechtbank merkt de Staat daarom mede aan als partij in dit geding.

3 Conclusie en gevolgen

- 3.1. Het beroep is ongegrond. De toekenning van een vergoeding voor immateriële schade maakt dat niet anders. Wel bestaat om die reden recht op proceskostenvergoeding.
- 3.2. De rechtbank vindt in de omstandigheid dat het verzoek om vergoeding van immateriële schade wordt gehonoreerd, aanleiding de Staat te veroordelen in de kosten die belanghebbende in verband met de behandeling van het beroep redelijkerwijs heeft moeten maken. De vergoeding wordt met toepassing van het Besluit proceskosten bestuursrecht vastgesteld op 380 (1 punt voor het verschijnen ter zitting met een waarde per punt van 759 en een wegingsfactor 0,5 voor het gewicht van de zaak).

4 Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep ongegrond;
- veroordeelt de Staat der Nederlanden (minister van Justitie en Veiligheid) tot het betalen aan belanghebbende van een vergoeding van schade tot een bedrag van 500 en
- veroordeelt de Staat in de proceskosten van belanghebbende tot een bedrag van 380.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.P.A. Boersma, rechter, in aanwezigheid van mr. M.J. van Balkom, griffier op 20 september 2022 en openbaar gemaakt door geanonimiseerde publicatie op www.rechtspraak.nl.

De griffier	De rechter
-------------	------------

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op:

Aan deze uitspraak hoeft eerst uitvoering te worden gegeven als de uitspraak onherroepelijk is geworden. De uitspraak is onherroepelijk als niet binnen zes weken na verzending van de uitspraak een rechtsmiddel is aangewend of onherroepelijk op het aangewende rechtsmiddel is beslist (artikel 27h, derde lid, en artikel 28, zevende lid, AWR).

Informatie over hoger beroep

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.

Voor burgers is het mogelijk hoger beroep digitaal in te stellen. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de formulieren op [Rechtspraak.nl](https://rechtspraak.nl) / Digitaal loket bestuursrecht.

¹ artikel 17, lid 2, van de Wet WOZ en artikel 4, lid 1, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ

² zie Hoge Raad 19 februari 2016, ECLI:NL:HR:2016:252
