

ECLI:NL:RBZWB:2023:7826

Instantie	Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Datum uitspraak	10-11-2023
Datum publicatie	06-12-2023
Zaaknummer	21/3835
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	WOZ-woning
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK ZEELAND-WEST-BRABANT

Zittingsplaats Middelburg

Belastingrecht

zaaknummer: BRE 21/3835

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 10 november 2023 in de zaak tussen

[belanghebbende] uit [plaats] , belanghebbende,

(gemachtigde: [gemachtigde 1] , verbonden aan [B.V.]),

en

de heffingsambtenaar van de gemeente Vlissingen, de heffingsambtenaar,

en

de Staat (de Minister van Veiligheid en Justitie), de minister.

Inleiding

1. In deze uitspraak beoordeelt de rechtbank het beroep van belanghebbende tegen de uitspraak op bezwaar van de heffingsambtenaar van 27 juli 2021.

1.1. De heffingsambtenaar heeft bij beschikking op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaak [adres 1] te [plaats] (de woning) op 1 januari 2020 (de waardepeildatum) vastgesteld op 84.000 (de beschikking). Met deze waardevaststelling is aan belanghebbende (onder andere) een aanslag in de onroerendezaakbelastingen van de gemeente Vlissingen voor het jaar 2021 opgelegd.

1.2. De heffingsambtenaar heeft het bezwaar van belanghebbende bij uitspraak op bezwaar ongegrond verklaard.

1.3. De heffingsambtenaar heeft op het beroep gereageerd met een verweerschrift.

1.4. De rechtbank heeft het beroep op 17 oktober 2023 op zitting behandeld. Hieraan hebben deelgenomen de gemachtigde van belanghebbende, [gemachtigde 2] , verbonden aan [B.V.] . en namens de heffingsambtenaar [naam] .

Feiten

2. Belanghebbende is eigenaar van de woning. Het betreft een hoekwoning (bouwjaar 1892) met een inhoud van ongeveer 190 m³ en een perceeloppervlakte van ongeveer 80 m². Niet in geschil is dat de woning slecht is onderhouden en slechte voorzieningen heeft.

Beoordeling door de rechtbank

3. De rechtbank beoordeelt of de waarde van de woning te hoog is vastgesteld. Zij doet dat aan de hand van de beroepsgronden van belanghebbende. Belanghebbende vindt dat de waarde van de woning op de waardepeildatum maximaal 72.000 is. De heffingsambtenaar verdedigt de in de uitspraak op bezwaar gehandhaafde waarde van 84.000.

4. Naar het oordeel van de rechtbank slaagt het beroep van belanghebbende niet en is de waarde van de woning niet te hoog vastgesteld. Hierna legt de rechtbank uit hoe zij tot dit oordeel komt en welke gevolgen dit oordeel heeft.

Schending van artikel 40 Wet WOZ?

5. Belanghebbende heeft aangevoerd dat de heffingsambtenaar tijdens de bezwaarprocedure onvoldoende inzicht heeft gegeven in de waardevaststelling van de woning.

5.1. De rechtbank overweegt als volgt. Belanghebbende heeft in zijn bezwaarschrift gevraagd om alle relevante gegevens aan hem toe te sturen. Met het verstrekken van een taxatiekaart met een opgave van vergelijkbare verkopen en een nadere toelichting heeft de heffingsambtenaar aan deze vraag voldaan. Belanghebbende heeft tijdens de bezwaarprocedure niet gesteld dat deze informatie

onvolledig was en daarom is de rechtbank van oordeel dat geen sprake is van een schending van artikel 40 van de Wet WOZ.

Toetsingskader van de rechtbank

6. Op grond van 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".1

- 6.1. De waarde van de woning is bepaald met de vergelijkingsmethode. Dit houdt in dat de waarde 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 WOZ-waarde niet te hoog heeft vastgesteld.
- 6.2. 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 in artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ bedoelde waarde komen.

De onderbouwing van de WOZ-waarde door de heffingsambtenaar

- 6.3. De heffingsambtenaar heeft aan de waardevaststelling in beroep een taxatiematrix en vastgoedrapportages ten grondslag gelegd. In de bezwaarfase heeft een taxateur de woning in- en uitpandig opgenomen.
- 6.4. In de taxatiematrix is de waarde van de woning op basis van een vergelijking met vergelijkingsobjecten berekend op 88.000 naar de waardepeildatum 1 januari 2020. Als vergelijkingsobjecten zijn gebruikt de woningen aan de [adres 2] , [adres 3] , [adres 4] en [adres 5] te [plaats] . In de taxatiematrix zijn deze objecten vergeleken met de woning.

Zijn de vergelijkingsobjecten voldoende vergelijkbaar met de woning?

- 6.5. De rechtbank acht de gebruikte vergelijkingsobjecten voldoende vergelijkbaar met de woning. De vergelijkingsobjecten zijn bovendien voldoende dichtbij de waardepeildatum, namelijk binnen één jaar daarvoor of daarna, verkocht. De rechtbank concludeert dat de vergelijkingsobjecten kunnen dienen ter onderbouwing van de WOZ-waarde van de woning.

Heeft de heffingsambtenaar voldoende rekening gehouden met de verschillen tussen de woning en de vergelijkingsobjecten?

- 6.6. De heffingsambtenaar heeft naar het oordeel van de rechtbank in voldoende mate inzichtelijk gemaakt op welke wijze rekening is gehouden met de verschillen tussen de vergelijkingsobjecten en de woning. De gemiddelde inhoudsprijs van de referentiewoningen is 474,00. Voor de woning is uitgegaan van een inhoudsprijs van 325,00. De heffingsambtenaar heeft hiermee inzichtelijk gemaakt dat met de verschillen, in het bijzonder de verschillen in onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen, rekening is gehouden. Verder heeft belanghebbende ter zitting nog gesteld dat er onvoldoende gecorrigeerd is ten aanzien van de ligging. De rechtbank is van oordeel dat er geen reden is voor een nadere correctie voor de ligging nu voor een dergelijke correctie geen onderbouwing is gegeven en zeker de woning aan de [adres 5] in de directe omgeving staat.

6.7. Gelet op wat hiervoor is overwogen, is de waarde van de woning voor het belastingjaar 2021 niet te hoog vastgesteld.

Schadevergoeding wegens overschrijding van de redelijke termijn

7. Belanghebbende maakt aanspraak op vergoeding van immateriële schade wegens overschrijding van de redelijke termijn.

7.1. De redelijke behandeltermijn voor de bezwaar- en beroepsfase in eerste aanleg bedraagt een periode van twee jaar, te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift. De heffingsambtenaar heeft het bezwaarschrift van belanghebbende ontvangen op 25 februari 2022. De rechtbank doet uitspraak op 10 november, waarmee de redelijke termijn is overschreden met afgerond 9 maanden.

7.2. Voor wat betreft de hoogte van de schadevergoeding bij overschrijding van de redelijke termijn in gevallen waar sprake is van een waardebepaling in het kader van de Wet WOZ, dan wel van aanslagen opgelegd door een heffingsambtenaar ziet de rechtbank aanleiding de omvang van deze vergoeding te bepalen op 50 per (gedeelte van een) half jaar waarmee de redelijke termijn is overschreden. Daarbij acht de rechtbank bepalend dat het financiële belang in de regel minder is dan een bedrag van 500 en de veronderstelde spanning en frustratie een vergoeding tot ten hoogste 50 per half jaar overschrijding rechtvaardigt. Naar het oordeel van de rechtbank heeft belanghebbende dan ook recht op een schadevergoeding van 100.

7.3. De bezwaarfase is geëindigd met het op de voorgeschreven wijze bekendmaken van de uitspraak op bezwaar op 27 juli 2021. De bezwaarfase heeft afgerond zes maanden geduurd, waarmee de redelijke termijn voor de bezwaarfase niet is overschreden. Dit betekent dat de termijnoverschrijding in zijn geheel wordt toegerekend aan de beroepsfase. Dit brengt mee dat het gehele bedrag voor rekening komt van de minister. De minister moet daarom worden aangemerkt als partij in dit geding.

Conclusie en gevolgen

8. Het beroep is ongegrond. Dat betekent dat de WOZ-waarde en de aanslag gehandhaafd blijven. Het verzoek om schadevergoeding wegens overschrijding van de redelijke termijn wordt toegewezen.

8.1. Omdat het verzoek om schadevergoeding wordt toegewezen, komt belanghebbende in aanmerking voor een vergoeding van zijn proceskosten voor het indienen van dat verzoek. Voor de rechtsbijstand door een gemachtigde kent de rechtbank 1 punt toe als bedoeld in het Besluit proceskosten bestuursrecht, met een waarde van 837 en de wegingsfactor 0,5. De vergoeding bedraagt dus 418,50, te betalen door de minister. Ook het griffierecht moet door de minister aan belanghebbende worden vergoed.

Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep ongegrond;
- veroordeelt de minister tot het betalen van een vergoeding van immateriële schade aan belanghebbende tot een bedrag van 100;

- veroordeelt de minister tot betaling van 418,50 aan proceskosten aan belanghebbende;
- gelast dat de minister het door belanghebbende betaalde griffierecht aan hem vergoedt, zijnde 49.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.P.A Boersma, rechter, in aanwezigheid van M.J.D.I.M. Vinken, griffier, op 10 november 2023 en openbaar gemaakt door middel van geanonimiseerde publicatie op www.rechtspraak.nl.

griffier	rechter
----------	---------

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op:

Informatie over hoger beroep

Een partij die het niet eens is met deze uitspraak, kan een hogerberoepschrift sturen naar het gerechtshof s-Hertogenbosch waarin wordt uitgelegd waarom deze partij het niet eens is met deze uitspraak. Het hogerberoepschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop deze uitspraak is verzonden.

Digitaal beroep instellen kan via Formulieren en inloggen op www.rechtspraak.nl. Hoger beroep instellen kan eventueel ook nog steeds door verzending van een brief aan het gerechtshof s-Hertogenbosch.

¹ Kamerstukken II 1992/93, 22 885, nr. 3, blz. 44
