

ECLI:NL:RBZWB:2023:8897

Instantie	Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Datum uitspraak	19-12-2023
Datum publicatie	11-01-2024
Zaaknummer	AWB - 22_1472
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	WOZ woning, ongegrond.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK ZEELAND-WEST-BRABANT

Belastingrecht

zaaknummer: BRE 22/1472 WOZ

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 19 december 2023 in de zaak tussen

[belanghebbende] , te [plaats] , belanghebbende,

(gemachtigde: [gemachtigde])

en

de heffingsambtenaar van de Belasting Samenwerking West-Brabant (gemeente Breda), de heffingsambtenaar,

en

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

Inleiding

1. In deze uitspraak beoordeelt de rechtbank het beroep van belanghebbende tegen de uitspraak op bezwaar van de heffingsambtenaar van 15 februari 2022.

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 724.000 (de beschikking). Met deze waardevaststelling is aan belanghebbende ook de aanslag in de onroerendezaakbelastingen van de gemeente Breda voor het jaar 2021 opgelegd (de aanslag OZB).

1.2. De heffingsambtenaar heeft het bezwaar van belanghebbende afgewezen en de WOZ-beschikking en de aanslag OZB gehandhaafd.

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

1.4. De rechtbank heeft het beroep op 15 november 2023 op zitting behandeld. Hieraan hebben deelgenomen: namens belanghebbende [naam 1] , verbonden aan [gemachtigde] . Namens de heffingsambtenaar zijn verschenen [taxateur] en [naam 2] .

Feiten

2. Belanghebbende is eigenaar en gebruiker van de woning. De woning betreft een vrijstaande woning (bouwjaar 2011) met een gebruiksoppervlakte van 208m², aangebouwde garage, overkapping en zwembad. De woning beschikt over zonnepanelen en een warmtepomp. Het geheel is gelegen op een perceel van 735m².

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 argumenten die belanghebbende heeft aangevoerd, de beroepsgronden.

4. Naar het oordeel van de rechtbank slaagt het beroep van belanghebbende niet en heeft de heffingsambtenaar 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.

Overwegingen

5. Partijen zijn het niet eens over de hoogte van de WOZ-waarde van de woning per de waardepeildatum. Belanghebbende stelt dat de waarde van de woning maximaal 659.000 bedraagt. De heffingsambtenaar verdedigt de bij uitspraak op bezwaar gehandhaafde waarde van 724.000.

6. Een beroep tegen de waardebeschikking is tegelijk ook een beroep tegen de aanslag OZB (artikel 24, negende lid, van de Wet WOZ). Tegen de aanslag OZB zijn geen zelfstandige gronden aangevoerd. Het oordeel over de aanslag OZB volgt daarom het oordeel over de waarde.

Toetsingskader van de rechtbank

7. 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

7.1. 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 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 mag de waarde in principe in iedere fase van de procedure opnieuw onderbouwen.

7.2. De heffingsambtenaar moet aannemelijk maken dat hij de waarde niet te hoog heeft vastgesteld. 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.

Onderbouwing van de WOZ-waarde

8. De heffingsambtenaar heeft een gecertificeerd WOZ-taxateur ingeschakeld die de woning heeft getaxeerd. De taxateur heeft een in pandige taxatie van de woning uitgevoerd en de woning door middel van vergelijking van de woning met verkoopprijzen van woningen die omstreeks de waardepeildatum zijn verkocht getaxeerd. De mate waarin de woningen onderling van elkaar verschillen, heeft de taxateur tot uiting laten komen in de waardeberekening. Deze is inzichtelijk gemaakt door middel van een cijfermatig overzicht (de matrix). Als vergelijkingsobjecten voor de woning heeft de heffingsambtenaar [adres 2] , [adres 3] en [adres 4] , allen gelegen te [plaats] gebruikt. Uit de taxatie volgt een waarde van 730.000.

Zijn de vergelijkingsobjecten voldoende vergelijkbaar met de woning?

9. Tussen partijen is niet in geschil dat het vergelijkingsobject [adres 2] bruikbaar is. Dit object hebben beide partijen aangedragen als vergelijkingsobject. Ter zitting heeft gemachtigde verklaard dat ook [adres 3] kan worden gebruikt als vergelijkingsobject, maar dat er vanwege het verschil in ligging een grote(re) correctie op de ligging moet plaatsvinden. [adres 4] heeft volgens belanghebbende een dusdanig andere ligging dat deze niet als vergelijkingsobject kan worden gebruikt. De rechtbank gaat hier hieronder nader op in.

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

10. De heffingsambtenaar heeft voldoende inzichtelijk gemaakt op welke wijze rekening is gehouden met de verschillen tussen de vergelijkingsobjecten en de woning. Bij het bepalen van de waarde is immers rekening gehouden met een indexering van de verkoopprijzen naar de waardepeildatum.

10.1. De grondprijs voor de woning en de vergelijkingsobjecten is bepaald aan de hand van een grondstaffel. De heffingsambtenaar heeft naar het oordeel van de rechtbank voldoende rekening gehouden met het verschil in ligging tussen de woning en de vergelijkingsobjecten. Belanghebbende stelt dat er een (grotere) correctie voor de ligging moet worden toegepast. Deze stelling is echter niet nader onderbouwd. De rechtbank gaat daar dan ook aan voorbij.

De heffingsambtenaar heeft verder rekening gehouden met gemiddelde KOUDV-factoren. Dat vindt de rechtbank redelijk. De stellingen van belanghebbende over een gedateerde keuken, badkamer en toilet en over de matige kwaliteit binnen en buiten worden onvoldoende onderbouwd door de fotos of anderszins. Daar komt bij dat het door belanghebbende overgelegde (aanpaste) taxatierapport een bureautaxatie betreft (zie pagina 12 van het taxatierapport).

10.2. Belanghebbende heeft een taxatierapport overgelegd waaruit een waarde volgt van 659.000, maar uit dat taxatierapport blijkt niet hoe rekening is gehouden met de verschillen tussen de woning en de vergelijkingsobjecten in de totstandkoming van de gestelde waarde.

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

Immateriële schadevergoeding

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

12.1. 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 26 maart 2021. De rechtbank doet uitspraak op 19 december 2023, waarmee de redelijke termijn is overschreden met afgerond 9 maanden.

12.2. Voor wat betreft de hoogte van de schadevergoeding bij overschrijding van de redelijke termijn in gevallen waar sprake is van een waardebeperking in het kader van de Wet waardering onroerende zaken, 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. Anders dan belanghebbende ziet de rechtbank in het arrest van de Hoge Raad² geen aanleiding om haar standpunt te wijzigen omdat in dat arrest door de Hoge Raad een schadevergoeding wegens overschrijding van de redelijke termijn wordt toegekend waar de rechtbank dat ten onrechte niet heeft gedaan. Anders dan belanghebbende meent heeft de Hoge Raad geen oordeel gegeven over de mogelijk afwijkende hoogte van de vergoeding in WOZ-zaken. Naar het oordeel van de rechtbank heeft belanghebbende dan ook recht op een schadevergoeding van 100.

12.3. De bezwaarfase is geëindigd met het op de voorgeschreven wijze bekendmaken van de uitspraak op bezwaar op 15 februari 2022. De bezwaarfase heeft afgerond twaalf maanden geduurd, waarmee de redelijke termijn voor de bezwaarfase met vijf maanden is overschreden. Het restant wordt toegerekend aan de beroepsfase. De heffingsambtenaar moet daarom 5/9 deel van 100 betalen aan belanghebbende (55,56) en de minister 4/9 deel van 100 (44,44). De minister moet daarom worden aangemerkt als partij in dit geding.

Conclusie en gevolgen

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

14. Omdat het verzoek om schadevergoeding wordt toegewezen, komt belanghebbende in aanmerking voor een vergoeding van zijn proceskosten voor het indienen van dat verzoek. Hiervoor kent de rechtbank 1 punt toe als bedoeld in het Besluit proceskosten bestuursrecht, met een waarde van 837 en de wegingsfactor 0,253. De vergoeding bedraagt dus 209,25 te betalen door de heffingsambtenaar en de minister. Ook het griffierecht moet door de heffingsambtenaar en de minister aan belanghebbende worden vergoed.

Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep ongegrond;
- veroordeelt de heffingsambtenaar tot het betalen van een vergoeding van immateriële schade aan belanghebbende tot een bedrag van 55,56;
- veroordeelt de minister tot het betalen van een vergoeding van immateriële schade aan belanghebbende tot een bedrag van 44,44;
- veroordeelt de heffingsambtenaar tot betaling van 104,63 aan proceskosten aan belanghebbende;
- veroordeelt de minister tot betaling van 104,62 aan proceskosten aan belanghebbende;
- gelast dat de heffingsambtenaar het door belanghebbende betaalde griffierecht aan hem vergoedt, zijnde 25;
- gelast dat de minister het door belanghebbende betaalde griffierecht aan hem vergoedt, zijnde 25.

Deze uitspraak is gedaan door mr. M.Z.B. Sterk, rechter, in aanwezigheid van mr. W.C.C. Koreman-de Bok, griffier, op 19 december 2023 en openbaar gemaakt door middel van geanonimiseerde publicatie op www.rechtspraak.nl.

griffier rechter

Afschrift verzonden aan partijen op:

Wat kunt u doen als u het niet eens bent met deze uitspraak?

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

(belastingkamer), Postbus 70583, 5201 CZ 's-Hertogenbosch.

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

² Hoge Raad 29 september 2023, ECLI:NL:HR:2023:1338.

³ Vgl Hoge Raad 10 november 2023, ECLI:NL:HR:2023:1526.
