

ECLI:NL:RBZWB:2024:5422

Instantie	Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Datum uitspraak	07-08-2024
Datum publicatie	16-08-2024
Zaaknummer	BRE 23/9748
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	WOZ woning
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK ZEELAND-WEST-BRABANT

Zittingsplaats Middelburg

Belastingrecht

zaaknummer: BRE 23/9748

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 7 augustus 2024 in de zaak tussen

[belanghebbende] uit [plaats 1], belanghebbende,

en

de heffingsambtenaar van Sabewa Zeeland, de heffingsambtenaar.

Inleiding

1. In deze uitspraak beoordeelt de rechtbank het beroep van belanghebbende tegen de uitspraak op bezwaar van de heffingsambtenaar van 22 augustus 2023.

1.1. De heffingsambtenaar heeft bij beschikking van 25 februari 2023 de waarde van de onroerende zaak [adres 1] te [plaats 1] (de woning) op 1 januari 2022 (de waardepeildatum) vastgesteld op 349.000. Tegelijk met deze waardevaststelling zijn aan belanghebbende ook de aanslag in de onroerendezaakbelastingen van de gemeente Hulst (de aanslag OZB) en de aanslag

watersysteemheffing gebouwd voor het jaar 2023 opgelegd.

- 1.2. De heffingsambtenaar heeft het bezwaar van belanghebbende gegrond verklaard en de waarde van de woning verlaagd naar 339.000.
- 1.3. De rechtbank heeft het beroep op 16 juli 2024 op zitting behandeld. Hieraan heeft namens de heffingsambtenaar [naam] deelgenomen. De griffier heeft belanghebbende op 24 juni 2024 digitaal uitgenodigd om op de zitting te verschijnen en belanghebbende heeft van de uitnodiging kennis kunnen nemen.¹ Namens belanghebbende is niemand verschenen.

Feiten

2. Belanghebbende is eigenaar van de woning. Het is een vrijstaande semibungalow (bouwjaar 1955) met een oppervlakte van 151 m² en een perceeloppervlakte van 609 m².

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.

3.1. 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.

Toetsingskader van de rechtbank

3.2. 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".²

3.3. 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 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.

3.4. 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 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 waarde door de heffingsambtenaar

3.5. De heffingsambtenaar heeft aan de waardevaststelling in beroep een waarderapport ten grondslag gelegd dat op 28 juni 2024 door [taxateur] is opgemaakt.

3.6. In dit rapport is de waarde van de woning op basis van een vergelijking met referentiewoningen berekend op 404.000 naar de waardepeildatum 1 januari 2022. Als referentiewoningen zijn gebruikt de woningen aan de [adres 2] en de [adres 3] te [plaats 1] en aan de [adres 4] te [plaats 2]. In het taxatierapport zijn deze referentiewoningen vergeleken met de woning.

Zijn de referentiewoningen voldoende vergelijkbaar met de woning?

3.7. De rechtbank acht de gebruikte referentiewoningen voldoende vergelijkbaar met de woning. Dat de referentiewoningen in meer of mindere mate afwijken in bouwjaar en in perceel- en woonoppervlakte maakt niet dat de referentiewoningen per definitie onbruikbaar zijn, zolang voldoende rekening wordt gehouden met de onderlinge verschillen tussen de woningen. De referentiewoningen zijn daarnaast voldoende dichtbij de waardepeildatum, namelijk binnen één jaar daarvoor of daarna, verkocht. De rechtbank concludeert dat de referentiewoningen kunnen dienen ter onderbouwing van de waarde van de woning.

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

3.8. 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 referentiewoningen en de woning van belanghebbende. De woningen vertonen weliswaar onderlinge verschillen, maar de heffingsambtenaar heeft aannemelijk gemaakt dat voldoende rekening is gehouden met deze verschillen door (onder meer) aan losse onderdelen, zoals een loods en serre, afzonderlijke waarden toe te kennen, door de verkoopprijzen van de referentiewoningen te indexeren naar de waardepeildatum, en door een correctie op de prijs per vierkante meter toe te passen vanwege afwijkingen in factoren zoals onderhoudstoestand, doelmatigheid en voorzieningenniveau.

3.9. Belanghebbende heeft aangevoerd dat de heffingsambtenaar bij de waardering onvoldoende rekening heeft gehouden met de gedateerde staat van de woning. De rechtbank overweegt dat op basis van de stukken niet aannemelijk is geworden dat de woning dermate gedateerd is dat dit tot een lagere waarde zou moeten leiden. Bovendien heeft de taxateur bij de waardering rekening gehouden met de gedateerde staat van de woning door het voorzieningenniveau te corrigeren naar beneden gemiddeld (score 2). Belanghebbende heeft daar niets tegenover gesteld op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat een hogere correctie dient te worden toegepast vanwege de (gedateerde) staat van de woning.

3.10. Voor zover belanghebbende heeft gewezen op de waardeontwikkeling van de woning ten opzichte van de vorige waarde dan wel ten opzichte van de waardeontwikkeling van panden in de omgeving overweegt de rechtbank dat dit belanghebbende niet kan baten. Doel en strekking van de Wet WOZ brengen met zich dat de waarde van een onroerende zaak voor elk tijdvak opnieuw wordt bepaald aan de hand van feiten en omstandigheden die zich op of rond de waardepeildatum voordoen. Daarbij is niet bepalend de waarde die op de vorige waardepeildatum aan de onroerende zaak is toegekend en evenmin algemene indexcijfers.³

3.11. Gelet op wat hiervoor is overwogen, is de waarde van de woning voor het belastingjaar 2023 niet te hoog vastgesteld.

Conclusie en gevolgen

4. Het beroep is ongegrond. Dit betekent dat de waarde en de aanslag OZB gehandhaafd blijven.

4.1. Omdat het beroep ongegrond is krijgt belanghebbende het griffierecht niet vergoed. De rechtbank ziet geen aanleiding voor een proceskostenvergoeding.

Beslissing

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.P.A. Boersma, rechter, in aanwezigheid van mr. C.C. van den Berg, griffier, op 7 augustus 2024, 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 art. 8:36c, tweede lid, van de Awb.

² Kamerstukken II 1992/93, 22 885, nr. 3, blz. 44 .

³ vgl. Gerechtshof s-Hertogenbosch 5 oktober 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:3373.
