

# ECLI:NL:RBHAA:2006:AY3842

Instantie	Rechtbank Haarlem
Datum uitspraak	11-07-2006
Datum publicatie	02-08-2006
Zaaknummer	05/5344
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	In de meerderheid van de met eiser vergelijkbare gevallen (drie van de vier) is ten gevolge van een fout bij de waardering van de woning de waarde van de (erfpacht-)grond buiten beschouwing gelaten. Daarom stelt de rechtbank de waarde van eisers woning vast op de waarde van de opstal.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Belastingblad 2006/1169 FutD 2006-1458 Viditax (FutD) 2006080306

## Uitspraak

RECHTBANK HAARLEM

Sector bestuursrecht, enkelvoudige belastingkamer

Procedurenummer: AWB 05/5344

Uitspraakdatum: 11 juli 2006

Uitspraak als bedoeld in afdeling 8.2.6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in het geding tussen

X, wonende te Z, eiser,

en

de heffingsambtenaar van de gemeente Wormerland, verweerder.

### 1. Ontstaan en loop van het geding

1.1. Verweerder heeft bij beschikking krachtens artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet woz) met dagtekening 28 februari 2005 de waarde van de onroerende zaak, plaatselijk bekend als A-straat 1 te Z, per waardepeildatum 1 januari 2003, voor het tijdvak 1 januari 2005 tot en met 31 december 2006 vastgesteld op 85.740. In het desbetreffende geschrift zijn ook de aanslagen onroerende-zaakbelastingen 2005 bekend gemaakt.

1.2. Bij brief van 31 maart 2005, door verweerder ontvangen op 4 april 2005, heeft eiser een bezwaarschrift tegen de vastgestelde waarde ingediend. Bij uitspraak op bezwaar van 23 september 2005 heeft verweerder de beschikking en de aanslagen gehandhaafd.

1.3. Bij brief van 12 oktober 2005, door de rechtbank ontvangen op 13 oktober 2005, heeft eiser beroep ingesteld bij de rechtbank. Verweerder heeft de op de zaak betrekking hebbende stukken overgelegd en een verweerschrift ingediend. Bij brief van 24 januari 2006 en bij fax van 21 juni 2006 heeft verweerder nadere stukken ingediend, waarvan eiser een afschrift is gezonden.

1.4. Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 27 juni 2006 te Haarlem, alwaar eiser in persoon is verschenen. Namens verweerder is A, tot bijstand vergezeld van B, verschenen.

## 2. Feiten

2.1. Eiser is eigenaar en gebruiker van een houten recreatiewoning met een vrijstaande berging op in erfpacht uitgegeven grond in een vakantiepark (de onroerende zaak). De woning heeft een inhoud van 137 m<sup>3</sup>. Het bouwjaar van de woning is 1965. Het recht van erfpacht eindigt in 2011.

2.2. Tot de gedingstukken behoort een in opdracht van verweerder opgemaakt taxatierapport van taxateur B, gedagtekend 12 januari 2006, waarin de waarde van de onroerende zaak is vastgesteld op 86.265. De waardering is tot stand gekomen door vergelijking met de volgende objecten:

Straat en huisnummer Bijgebouw Inhoud m<sup>3</sup> Verkoopdatum Verkoopprijs woz-waarde

A-straat 2 Berging 137 12.08.2002 65.000 29.900

A-straat 3 Berging 122 11.03.2005 75.000 33.000

A-straat 4 Berging 134 03.07.2003 68.000 29.640

In het taxatierapport is over de waardebepaling van de onroerende zaak onder meer het volgende opgenomen:

A-straat 1 Oppervlakte 560 m<sup>2</sup> 55.125

Inhoud 137 m<sup>3</sup> 30.140

Vrijstaande berging 1.000

Totaal 86.265

2.3. In de bezwaarfase is gebruikt gemaakt van de volgende vergelijkingsobjecten:

Straat en huisnummer Verkoopdatum Verkoopprijs

B-straat 1 29-03-2001 55.588

B-straat 2 13-09-2002 40.000

B-straat 3 13-11-2002 55.815

## 3. Geschil

In geschil is de woz-waarde van de onroerende zaak per de waardepeildatum 1 januari 2003.

## 4. Standpunten van partijen

4.1. Kort samengevat betwist eiser de vergelijkbaarheid van de vergelijkingsobjecten in de B-straat. Verder is volgens eiser sprake van onbehoorlijk bestuur nu verweerder een prijsstijging van 160% ten opzichte van de vorige periode heeft doorgevoerd, terwijl de landelijke prijsstijging in die periode circa 50% bedroeg. Verweerder heeft volgens eiser de hoge waarde niet aannemelijk gemaakt. Zoals eiser in zijn bezwaar aangaf, is naar zijn mening de waarde, gelet op de verkoopprijzen van vergelijkbare woningen in het park, veel te hoog vastgesteld. Een waarde van maximaal 62.500 zou meer voor de hand

liggen.

4.2. Verweerder voert, kort samengevat, aan dat vergelijking met de verkoopcijfers van andere op het park gelegen recreatiewoningen niet juist is. Bij verkoop is de erfpacht waardedrukkende factor. Bij het vaststellen van de woz-waarde moet deze factor buiten beschouwing worden gelaten. Bij de taxatie van de onroerende zaak is dan ook uitgegaan van de volle en onbezwaarde eigendom.

4.3. Ter zitting hebben partijen, zakelijk weergegeven, hieraan nog het volgende toegevoegd:

Eiser: De aanslag is te hoog in vergelijking met andere woningen op het park. Ik heb het huisje in 1997 gekocht met het lopende erfpachtcontract. De kosten van de erfpachtcanon, circa 00 per jaar, moeten meegenomen worden. Het erfpachtcontract kan na twintig jaar worden verlengd. Men gaat dan de canon verhogen. Door verweerder wordt als vergelijkbaar aangemerkt A-straat 3. Deze vergelijking gaat mank vanwege de bij dit huisje onder architectuur aangelegde X- tuin ter waarde van ca. 20.000. De vergelijking met de woningen in de B-straat is niet relevant omdat de parken niet vergelijkbaar zijn. Taxatiebureau C is gevestigd in Q en heeft onvoldoende expertise en binding met de Zaanstreek.

Verweerder: Bij alle woningen is sprake van dezelfde situatie: een opstal op in erfpacht uitgegeven grond. Uit de verkoopakten blijkt dat de notaris voor de overdrachtsbelasting de canon heeft gekapitaliseerd (factor canon is 7% van de grondwaarde). Bij toerekening van de waarde aan de opstal en de grondwaarde leidt dit tot de volgende waarden: voor A-straat 3, opstal 71.000, gekapitaliseerde canon 30.290, totale waarde 101.290, voor A-straat 2, opstal 62.500, gekapitaliseerde canon 21.461, totale waarde 83.961, voor A-straat 4, opstal 68.000, gekapitaliseerde canon 37.050, totale waarde 105.050. Wat de vaststelling van de woz-waarden voor de overige woningen betreft, is gebleken dat de grondwaarden per abuis buiten beschouwing zijn gelaten. Dit komt doordat in de administratie van de gemeente de overgang van HARVO, een huurcontract voor de duur van het opstalrecht, naar erfpacht niet is verwerkt.

## 5. Beoordeling van het geschil

5.1. Krachtens artikel 17, eerste en tweede lid, van de Wet woz, wordt de waarde van een onroerende zaak bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak 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. Daarbij heeft als waarde te gelden de waarde in het economische verkeer, ofwel de prijs, die bij aanbidding ten verkoop op de voor die onroerende zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde voor de onroerende zaak zou zijn betaald.

5.2. Op verweerder rust de last aannemelijk te maken dat de waarde van de onroerende zaak niet op een te hoog bedrag is vastgesteld. Voor de door hem op 85.740 vastgestelde waarde heeft verweerder zich beroepen op de verkoopprijzen van de onder 2.2. genoemde objecten en de omstandigheid dat de onroerende zaak een woning op in erfpacht uitgegeven grond betreft. Nu tussen partijen niet in geschil is dat de objecten qua ligging, omvang en wijze waarop rechten ter zake zijn verleend goed vergelijkbaar zijn, sluit de rechtbank zich bij dit oordeel van partijen omtrent de feitelijke situatie aan, met dien verstande dat in aanmerking wordt genomen dat bij A-straat 3 een onder architectuur aangelegde tuin behoort.

5.3. Voordat de rechtbank ingaat op de vraag of verweerder aannemelijk heeft gemaakt of de waarde van de onroerende zaak op een bedrag van 85.740 niet te hoog is vastgesteld, zal de rechtbank eerst de door eiser aangevoerde gronden behandelen. Eiser heeft aangevoerd dat een waardestijging van de onroerende zaak van 160% ten opzichte van de vorige periode niet verdedigbaar is. Doel en strekking van de Wet woz brengen echter mee 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, met voorbijgaan aan de waarde die per een vorige waardepeildatum aan de onroerende zaak is toegekend. De waarde van

de onroerende zaak dient te worden vastgesteld op basis van rond de waardepeildatum behaalde verkoopcijfers van de onroerende zaak vergelijkbare objecten, waarbij ook in aanmerking moet worden genomen dat de grond waarop de onroerende zaak is gebouwd in erfpacht is uitgegeven. De desbetreffende beroepsgrond van eiser faalt daarom.

5.4. De rechtbank vat het beroep van eiser op vergelijking met andere woningen in het park op als een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Van schending van het gelijkheids-beginsel kan sprake zijn indien verweerder een begunstigend beleid voert, indien ten aanzien van een bepaalde belastingplichtige sprake is van een oogmerk tot begunstiging of indien de zogenaamde meerderheidsregel wordt geschonden. Bij een geslaagd beroep op het gelijkheidsbeginsel is de woz-waarde voor de onroerende zaak in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur vastgesteld. Gelet op het taxatierapport, de verkoopprijzen en de vastgestelde woz-waarden van de referentieobjecten, is aannemelijk dat bij het vaststellen van de waarden van de aan de A-sstraat 2, 3 en 4 gelegen onroerende zaken op 29.640 tot 33.000, geen rekening is gehouden met de waarde van de in erfpacht uitgegeven grond. Nu in een meerderheid van de met eiser vergelijkbare gevallen, namelijk drie van de vier gevallen, bij waardering de waarde van de grond buiten beschouwing is gelaten en uitsluitend de waarde van de opstal in de beoordeling is betrokken, dient toepassing van het gelijkheidsbeginsel in dit geval te leiden tot een waardering waarbij eveneens geen rekening wordt gehouden met de waarde van de grond. De waarde van 85.740 voor de onroerende zaak, welke voor 55.125 betrekking heeft op de grond, is dan ook in strijd met het gelijkheidsbeginsel vastgesteld.

5.5. Gelet op het taxatierapport is aannemelijk dat de waarde van de onroerende zaak zonder de grond 31.140 bedraagt. Niet aannemelijk dat de waarde van 31.140 overigens nog te hoog is, zodat de rechtbank de waarde hierop vaststelt. Op grond van vorenoverwogene dient het beroep gegrond te worden verklaard.

## 6. Proceskosten

De rechtbank ziet geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling, omdat niet is gesteld dat eiser kosten heeft gemaakt die op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor vergoeding in aanmerking komen.

## 7. Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt de uitspraak op bezwaar en de beschikking;
- stelt de waarde ingevolge de Wet woz van de woning per peildatum 1 januari 2003 en per toestandsdatum 1 januari 2003 voor het tijdvak 1 januari 2005 tot en met 31 december 2006 vast op 31.140;
- vermindert de aanslag onroerende zaakbelasting tot een aanslag berekend naar een waarde van 31.140 en bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit,
- gelast dat de gemeente Wormerland het door eiser betaalde griffierecht van 37 vergoedt.

Deze uitspraak is gedaan op 11 juli 2006 en op dezelfde dag in het openbaar uitgesproken door mr. A. Roelvink-Verhoeff, in tegenwoordigheid van mr. J.P. Wismeijer, griffier.

Afschrift verzonden aan partijen op:

De rechtbank heeft geen bezwaar tegen afgifte door de griffier van een afschrift van de uitspraak in geanonimiseerde vorm.

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kunnen partijen binnen zes weken na de verzenddatum:

- hoger beroep instellen bij het gerechtshof te Amsterdam (belastingkamer), Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam, dan wel
- beroep in cassatie instellen bij de Hoge Raad der Nederlanden (belastingkamer), Postbus 20303, 2500 EH Den Haag, mits de wederpartij daarmee schriftelijk instemt.

N.B. Bij het bestuursorgaan berust de bevoegdheid tot het instellen van beroep in cassatie niet bij de ambtenaar die de procedure voor de rechtbank heeft gevoerd.

Bij het instellen van hoger beroep dan wel beroep in cassatie 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 dan wel het beroep in cassatie is ingesteld;
  - d. de gronden van het hoger beroep dan wel het beroep in cassatie.

Bij het instellen van beroep in cassatie dient daarnaast in acht te worden genomen dat bij het beroepschrift een schriftelijke verklaring van de wederpartij wordt gevoegd, inhoudende dat wordt ingestemd met het instellen van beroep in cassatie tegen de uitspraak van de rechtbank.