

Proces-verbaal mondelinge uitspraak

GERECHTSHOF 's-HERTOGENBOSCH

Sector belastingrecht
Derde meervoudige Belastingkamer
Kenmerk: 08/00778

Proces-verbaal van de mondelinge uitspraak op het hoger beroep van:

hierna belanghebbende,

tegen de uitspraak van de Rechtbank Breda (hierna: de Rechtbank) van 19 november 2008, nummer AWB 08/78, voor zover betreffende het geding tussen:

belanghebbende

en

de heffingsambtenaar van de gemeente Woudrichem,
hierna: de verweerder,

betreffende de in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) aan belanghebbende gezonden beschikking, waarbij de waarde van de onroerende zaak per de peildatum 1 januari 2005 is vastgesteld voor het tijdvak 1 januari 2007 tot en met 31 december 2007.

Het onderzoek ter zitting

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgehad op 4 december 2009 te 's-Hertogenbosch. Aldaar zijn toen verschenen en gehoord de heer P.O. Minczeles, belastingadviseur te Gorinchem, bijgestaan door mevrouw , echtgenote van belanghebbende, alsmede, namens de verweerder, de heer G.J. van den Born.

Na behandeling van de zaak heeft het Hof heden, 18 december 2009, de volgende mondelinge uitspraak gedaan.

De beslissing

Het Hof:

- verklaart het hoger beroep gegrond,
- vernietigt de uitspraak van de Rechtbank,
- verklaart het beroep gegrond,
- vernietigt de uitspraak op bezwaar van de verweerder,
- wijzigt de beschikking in dier voege dat de vastgestelde waarde van de onroerende zaak op de peildatum nader wordt vastgesteld op € 336.500,
- gelast dat aan belanghebbende wordt vergoed het door deze ter zake van de behandeling van het beroep bij de Rechtbank en het hoger beroep bij het Hof betaalde griffierecht ten bedrage van in totaal € 146, en
- veroordeelt de verweerder in de kosten van het geding bij de Rechtbank en het Hof aan de zijde van belanghebbende, vastgesteld op in totaal € 1.288.

De gronden

1. Aan belanghebbende is met dagtekening 31 maart 2007 in het kader van de Wet WOZ bij beschikking de waarde van de nieuwbouwwoning, gelegen aan de Sportlaan 20 te Almkerk (hierna: de nieuwbouwwoning), per de waardepeildatum 1 januari 2005 voor het tijdvak van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2007 vastgesteld op € 358.000. Tegelijkertijd is aan belanghebbende een aanslag in de onroerende zaakbelasting over het jaar 2007 opgelegd, welke aanslag in één geschrift is verenigd met de beschikking. Belanghebbende heeft tegen de beschikking en de aanslag bij de verweerder in één geschrift bezwaar gemaakt. Bij in één geschrift verenigde uitspraken van de verweerder heeft deze de waarde van de nieuwbouwwoning en de aanslag gehandhaafd.

2. Belanghebbende is van deze uitspraken in beroep gekomen bij de Rechtbank.

Bij mondelinge uitspraak heeft de Rechtbank het beroep ongegrond verklaard.

3.1. Partijen verschillen in hoger beroep in de eerste plaats van mening over het antwoord op de vraag wanneer de nieuwbouwwoning gereed is gekomen.

3.2. De verweerder stelt zich op het standpunt dat een inspecteur van de werkeenheden Bouw- en woningtoezicht van de afdeling Ruimte van de gemeente de nieuwbouwwoning op 28 december 2006 ter plaatse heeft opgenomen en heeft geconstateerd dat het pand bouwkundig gereed en tevens bewoonbaar was. Uit het bepaalde in artikel 18, lid 3, van de Wet WOZ volgt dan, aldus de verweerder, dat de waarde van de nieuwbouwwoning moet worden bepaald naar de staat van die woning op 1 januari 2007 (toestanddatum).

De verweerder heeft desgevraagd ter zitting verklaard geen proces-verbaal van bevindingen en/of een verklaring of verslag van de betreffende inspecteur te kunnen overleggen. Hij gaat ervan uit dat in het gemeentelijk bouwdoosier van de nieuwbouwwoning een dergelijke aantekening aanwezig moet zijn, maar hij heeft op dit punt geen nader onderzoek gedaan.

3.3. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat de nieuwbouwwoning vóór of op 1 januari 2007 niet gereed was. De oplevering heeft pas plaatsgevonden op 7 februari 2007. Op die datum heeft belanghebbende ook pas de sleutels gekregen. Het meerwerk aan de woning (keuken, badkamer, oprit, tuinaanleg en dergelijke) heeft na 7 februari 2007 plaatsgevonden. De woning verkeerde op 1 januari 2007 in een staat, aldus belanghebbende, dat sprake was van een woning in aanbouw. Om al deze redenen geldt in het onderhavige geval, aldus belanghebbende, dat de waarde van de woning moet worden bepaald aan de hand van artikel 17, lid 4, van de Wet WOZ. Belanghebbende heeft desgevraagd ter zitting verklaard dat hij, in het geval het Hof hem in dit standpunt volgt, akkoord gaat met een waardering conform zijn subsidiaire standpunt van € 336.500, zijnde het bedrag van de koop/aanneemsom.

4. De verweerder, op wie te dezen de bewijslast rust, is er naar het oordeel van het Hof tegenover de uitdrukkelijke en gemotiveerde weerspreking van belanghebbende, niet in geslaagd aannemelijk te maken dat de nieuwbouwwoning eind december 2006 bouwkundig gereed en bewoonbaar was. De enkele stelling dat een inspecteur van de werkeenheden Bouw- en woningtoezicht een plaatsopneming zou hebben gedaan op 28 december 2006, is daartoe onvoldoende.

5. Het onder 4 gegeven oordeel en het aldaar overwogene leidt het Hof tot de gevolgtrekking dat de heffingsambtenaar bij het vaststellen van de waarde in het economische verkeer van de nieuwbouwwoning op de waardepeildatum 1 januari 2005 is uitgegaan van onjuiste uitgangspunten en daarom niet is geslaagd in de op hem rustende bewijslast van de op € 358.000 vastgestelde waarde.

6. Belanghebbende heeft de door hem ter zitting verdedigde waarde van € 336.500 onderbouwd met een verwijzing naar de voor dat bedrag op 28 februari 2006 gesloten koop-aanneemovereenkomst. Naar het oordeel van het Hof is belanghebbende er hiermee in geslaagd aannemelijk te maken dat de op de grond van artikel 17, lid 4, WOZ vast te stellen waarde van de nieuwbouwwoning op de waardepeildatum 1 januari 2005, gerekend naar de staat waarin deze zich op die datum bevond, in ieder geval niet meer heeft bedragen dan € 336.500. Het Hof stelt derhalve de bestreden waarde vast op genoemd bedrag.

7. Gelet op het vorenstaande, behoeven de overige in hoger beroep aangevoerde grieven geen behandeling meer.

Ten aanzien van het griffierecht

8. De gemeente Woudrichem dient aan belanghebbende het door hem ter zake van de behandeling van het beroep bij de Rechtbank en het hoger beroep bij het Hof betaalde griffierecht ten bedrage van respectievelijk € 39 en € 107 te vergoeden.

Ten aanzien van de proceskosten

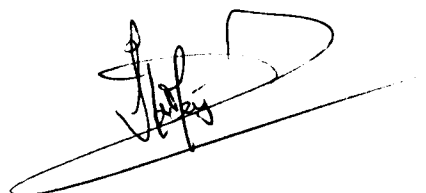
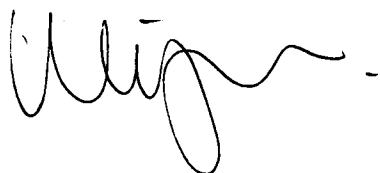
9. Nu het door belanghebbende ingestelde hoger beroep gegrond is, acht het Hof termen aanwezig de verweerder te veroordelen in de kosten die belanghebbende in verband met de behandeling van het beroep bij de Rechtbank en het hoger beroep bij het Hof redelijkerwijs heeft moeten maken.

10. Het Hof stelt deze kosten, mede gelet op het bepaalde in het Besluit proceskosten bestuursrecht, voor het beroep bij de Rechtbank op 2 (punten) x € 322 (waarde per punt) x 1 (factor gewicht van de zaak) x 1 (factor samenhangende zaken) is € 644 en voor het hoger beroep bij het Hof eveneens op 2 (punten) x € 322 (waarde per punt) x 1 (factor gewicht van de zaak) x 1 (factor samenhangende zaken) is € 644, derhalve in totaal op € 1.288.

11. Gesteld noch gebleken is dat belanghebbende overige voor vergoeding in aanmerking komende kosten als bedoeld in artikel 1 van het Besluit proceskosten bestuursrecht heeft gemaakt.

Waarvan is opgemaakt dit proces-verbaal.

Aldus gedaan door W.E.M. van Nispen tot Sevenaer, voorzitter,
G.J. van Muijen en N. van Beelen, en voor wat betreft de
beslissing in tegenwoordigheid van J.W.J. van der Heijden,
griffier, in het openbaar uitgesproken op 18 december 2009.



Aangetekend in afschrift aan partijen verzonden
op: **18 DEC. 2009**

Het aanwenden van een rechtsmiddel:

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de verzenddatum
beroep in cassatie worden ingesteld bij de Hoge Raad der
Nederlanden (belastingkamer), Postbus 20303, 2500 EH Den Haag.
Daarbij moet het volgende in acht 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 beroep in cassatie is gericht.
 - d. de gronden van het beroep in cassatie

Tenzij de Hoge Raad anders bepaalt, zal het gerechtshof deze mondelinge uitspraak vervangen door een schriftelijke. In dat geval krijgt de indiener de gelegenheid de gronden van het beroep in cassatie alsnog aan te voeren of aan te vullen.

Voor het instellen van beroep in cassatie is griffierecht verschuldigd. Na het instellen van beroep ontvangt de indiener een nota griffierecht van de Hoge Raad.

In het beroepschrift kan de Hoge Raad verzocht worden om de wederpartij te veroordelen in de proceskosten.