

uitspraak

RECHTBANK ARNHEM

Sector bestuursrecht, enkelvoudige belastingkamer

registratienummer: AWB 07/5452

**uitspraak ingevolge artikel 8:77 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)
van 26 SEP. 2008**

inzake

....., wonende te, eiseres,

tegen

de heffingsambtenaar van de Belastingamenwerking Rivierenland,
rechtsopvolger van de heffingsambtenaar van de gemeente Lingewaal, verweerder.

1. Ontstaan en loop van het geding

Verweerder heeft bij beschikking krachtens artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaak, plaatselijk bekend als (hierna: de woning), per waardepeildatum 1 januari 2005, voor het tijdvak 1 januari 2007 tot en met 31 december 2007 vastgesteld op € 306.000.

Verweerder heeft bij uitspraak op bezwaar van 29 oktober 2007 de waarde verminderd tot € 293.000.

Eiseres heeft daartegen bij brief van 7 december 2007, ontvangen bij de rechtbank op 10 december 2007, beroep ingesteld.

Verweerder heeft de op de zaak betrekking hebbende stukken overgelegd en een verweerschrift alsmede een aanvulling op het verweerschrift ingediend.

Eiseres heeft, na ontvangst van het verweerschrift, een aanvulling op het beroepschrift ingediend. Verweerder heeft hiervan een kopie ontvangen.

Verweerder heeft bij brief van 4 augustus 2008 op de aanvulling op het beroepschrift gereageerd. De gemachtigde van eiseres heeft hiervan een kopie ontvangen.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 15 augustus 2008 te Arnhem.

Namens eiseres is verschenen P.O. Minczeles (hierna: de gemachtigde).

Namens verweerder zijn verschenen S. Rieuwers en Y.C.M van de Leijgraaf (taxateur).

De gemachtigde heeft ter zitting een pleitnota overgelegd en voorgelezen.

2. Feiten

Eiseres is eigenaar van de woning. De woning, gebouwd in 1900, is een twee-onder-één-kapwoning met dakkapel. De inhoud van de woning is 272 m³, dit is exclusief de deel van 593 m³. De oppervlakte van het perceel is 555 m².

De woning is in het kader van de behandeling van het bezwaar op 12 september 2007 in pandig opgenomen door ing. A.H. Kleiberg.

Verweerder heeft een taxatierapport overgelegd. Dit taxatierapport is opgemaakt op 22 april 2008 door Y.C.M. van de Leijgraaf, taxateur verbonden aan Taxatie Specialist RVT. In dit rapport is de waarde van de woning getaxeerd op € 293.415. Naast gegevens van de woning, bevat het taxatierapport gegevens van vijf vergelijkingsobjecten.

Verweerder heeft naar aanleiding van de door de gemachtigde ingediende aanvulling op het beroepschrift schriftelijk gereageerd. In deze schriftelijke reactie, gedagtekend 4 augustus 2008, heeft verweerder aangegeven dat uit nader onderzoek door de taxateur is gebleken dat bij de taxatie is uitgegaan van onjuiste objectkenmerken (de deel was ten onrechte tot de inhoud van de woning gerekend) en dat als gevolg daarvan van de in het taxatierapport genoemde vijf vergelijkingsobjecten slechts twee objecten, te weten Hoge Minstraat 1 en Voorstraat 11 kunnen worden gehandhaafd.

De taxateur heeft de waarde van de woning, na dit nadere onderzoek, vastgesteld op € 254.456. Deze waarde is als volgt opgebouwd:

Onderdeel	Inhoud	Oppervlakte	Waarde
Woning	272 m ³		€ 101.456
Deel	593 m ³		€ 0
Grond bij woning		555 m ²	€ 152.000
Dakkapel			€ 1.000
Totaal			€ 254.456

Verweerder heeft uitgaande van het bovenstaande voorafgaande aan de zitting contact gezocht met gemachtigde en hem een compromisvoorstel gedaan. De gemachtigde heeft het compromisvoorstel niet geaccepteerd.

3. Geschil

In geschil is de waarde van de woning per waardepeildatum.

4. Beoordeling van het geschil

Met betrekking tot de vraag ter zitting inzake de ontvangst bij de rechtbank van de brief van verweerder van 4 augustus 2008 en de gevolgen daarvan heeft het volgende te gelden. De brief, als reactie van door de gemachtigde geconstateerde feiten, is op de rechtbank ingekomen op 6 augustus 2008. Hoewel gezien het gestelde in de terzake geldende bepalingen de ontvangst niet voldoet aan de zogenoemde tien-dagen-termijn verbindt de rechtbank daar geen gevolgen aan. De rechtbank overweegt daarbij dat verweerder blijkens

het gestelde in de brief van 4 augustus 2008 de gemachtigde tijdig in kennis heeft gesteld van zijn opvattingen, zoals neergelegd in die brief. De gemachtigde heeft dat ook niet weersproken. Gelet op het feit dat sprake is van een professionele gemachtigde en mede gelet op de aard van het gestelde in de brief is er ook voldoende gelegenheid geweest ter zitting op de meergenoemde brief te reageren dan wel, zo gewenst een toelichting te vragen.

Krachtens artikel 17, eerste lid, van de Wet WOZ, wordt aan een onroerende zaak een waarde toegekend. Ingevolge het tweede lid van dit artikel wordt deze waarde 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.

De bewijslast inzake de juistheid van de aan de woning toegekende waarde ligt bij verweerder.

Verweerder heeft met betrekking tot de waarde ter zitting het standpunt ingenomen, onder verwijzing naar het door de taxateur ingestelde nadere onderzoek, dat de waarde van de woning van eiseres dient te worden vastgesteld op een bedrag van € 250.000. Hieruit volgt dat het beroep gegrond dient te worden verklaard.

De gemachtigde is de mening toegedaan dat de waarde, zoals deze is vastgesteld in het bij het verweerschrift gevoegde taxatierapport (€ 293.000), - in ieder geval- dient te worden verminderd met een bedrag van € 96.000 (480 m² x € 200). Daarnaast dient nog een aftrek te worden toegepast, omdat de woning geen zelfstandige gasmeter en watermeter heeft en geen directe toegang heeft voor een auto (de woning ligt in een soort van hofje). De gemachtigde verdedigt een waarde van maximaal € 197.000.

De gemachtigde heeft in de pleitnota opgemerkt het eigenaardig te vinden dat verweerder niet bekend was met het feit dat de deel niet tot de inhoud van de woning dient te worden gerekend. De woning is immers op 12 september 2007 inpandig opgenomen. Daaraan voegt hij toe dat het opmerkelijk is dat nu de objectkenmerken juist zijn vastgesteld verweerder de prijs per kubieke meter alsmede de prijs van de grond (blijkens de onderbouwing van de waarde neergelegd in de brief van 4 augustus 2008) heeft verhoogd. Gemachtigde stelt dat verweerder uit moet blijven gaan van de in het taxatierapport behorende bij het verweerschrift opgenomen kubieke meter- en grondprijs.

Ter zitting heeft verweerder verklaard dat de woning inderdaad inpandig is opgenomen. Deze opname heeft plaatsgevonden in de bezwaarfase. Het bezwaar is behandeld door de gemeente Lingewaal. De gemeente Lingewaal heeft de afhandeling van beroepschriften inzake de Wet WOZ overgedragen aan verweerder. Blijkens het door gemachtigde ingediende (pro forma) beroepschrift van 7 december 2007 en de nadere motivering van het beroep van 8 februari 2008 was de inhoud van de woning geen onderdeel van het geschil. Dit punt is pas na de indiening van het verweerschrift en het overleggen van het taxatierapport op 11 juli 2008 door de gemachtigde ingebracht. Gelet hierop heeft de taxateur de inhoud en de verdeling van het aantal kubieke meters over de woning en de deel eerst na 11 juli 2008 nader onderzocht, hetgeen heeft geresulteerd in de door verweerder voorgestane waarde van

€ 250.000.

Ter zitting heeft de taxateur desgevraagd een nadere toelichting gegeven met betrekking tot de in de brief van 4 augustus 2008 gehanteerde kubieke en vierkante meter prijs. De in het taxatierapport genoemde prijzen zijn gebaseerd op de verkopen van de vijf in het taxatierapport genoemde vergelijkingsobjecten. Uitgaande van de juiste inhoud van de woning (en de deel) bleken nog slechts twee van de vijf vergelijkingsobjecten bruikbaar. Aan de hand van de verkoopcijfers van de overgebleven twee vergelijkingsobjecten, Hoge Minstraat 1 te Asperen en Voorstraat 11 te Heukelum, is de kubieke meter prijs van de twee vergelijkingsobjecten bepaald op respectievelijk € 562 en € 373. Voor de waardering van de woning van eiseres is van deze twee prijzen de laagste prijs gehanteerd. De omstandigheid dat er slechts twee vergelijkingsobjecten overbleven, heeft volgens de taxateur ook geresulteerd in een hogere grondprijs.

De rechtbank is van oordeel dat het verweerder vrij staat in de loop van de beroepsprocedure de grondslagen te wijzigen, indien daartoe aanleiding bestaat. De taxateur heeft aannemelijk gemaakt dat in deze aanleiding bestond de kubieke meter prijs te wijzigen. De taxateur heeft met de door haar gegeven toelichting voldoende onderbouwd dat er sprake is van een reële prijs. Voor wat betreft de wijziging van de grondprijs heeft de taxateur van verweerder, op wie de bewijslast rust, de rechtbank niet kunnen overtuigen. De rechtbank overweegt daarbij dat in het hertaxatierapport een waarde is toegekend op basis van vergelijking met referentiepanelen. In de brief van 4 augustus 2008 wordt de wijziging in de waarde van de grond niet gemotiveerd. De taxateur heeft ter zitting onvoldoende kunnen onderbouwen, waarom de grondprijs is verhoogd.

De rechtbank zal gezien het vorenstaande voor wat betreft de correctie met betrekking tot de gehanteerde grondprijs een bedrag van € 11.100 ($555\text{m}^2 \times € 20$) in mindering brengen op het door verweerder verdedigde bedrag van € 250.000, hetgeen resulteert in een waarde per waardepeildatum van € 238.900.

Voor een verdere vermindering van de waarde, zoals is betoogd door de gemachtigde, ziet de rechtbank geen aanleiding. De door hem aangevoerde omstandigheden (zie hiervóór onder 2.) zijn onvoldoende om te concluderen tot een lagere waarde.

5. Proceskosten

De rechtbank ziet aanleiding voor een proceskostenvergoeding. De rechtbank heeft met inachtneming van het bepaalde in het Besluit proceskosten bestuursrecht de vergoeding daarvoor berekend op € 644 voor de kosten van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand (1 punt voor het beroepschrift, 1 punt voor het verschijnen ter zitting met een waarde per punt van € 322,- en een wegingsfactor 1. Het schrijven van gemachtigde van 11 juli 2008 wordt door de rechtbank aangemerkt als aanvulling op het beroepschrift en niet als conclusie van repliek.)

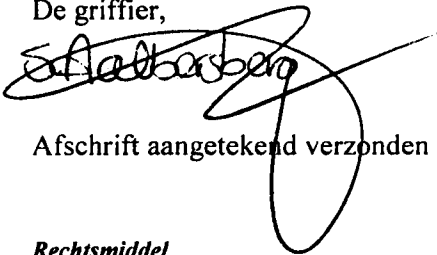
6. Beslissing

De rechtbank verklaart:

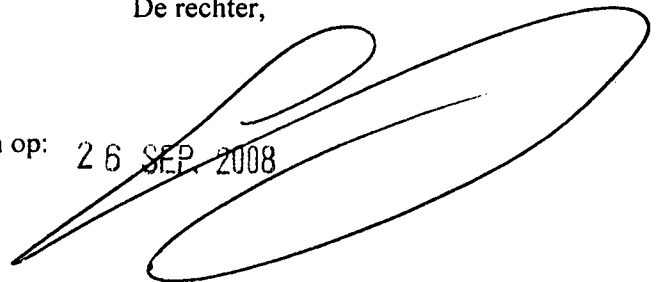
- het beroep gegrond;
- vernietigt de uitspraak op bezwaar;
- vermindert de vastgestelde waarde tot een bedrag van € 238.900 en bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;
- veroordeelt verweerder in de proceskosten van eiseres ten bedrage van € 644, en wijst de Belasting samenwerking Rivierenland aan dit bedrag aan eiseres te voldoen;
- gelast dat de Belasting samenwerking Rivierenland het door eiseres betaalde griffierecht van € 39 vergoedt.

Deze uitspraak is gedaan op 26 SEP. 2008 en op dezelfde dag in het openbaar uitgesproken door mr. G.D. van Norden, rechter, in tegenwoordigheid van mr. L.A. Aalbersberg, griffier.

De griffier,



De rechter,



Afschrift aangetekend verzonden aan partijen op: 26 SEP. 2008

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kunnen partijen binnen zes weken na de verzenddatum hoger beroep instellen bij het gerechtshof te Arnhem (belastingkamer), Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Bij het instellen van hoger beroep 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:

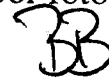
a. de naam en het adres van de indiener;

b. een dagtekening;

c. een omschrijving van de uitspraak waartegen het hoger beroep is ingesteld;

d. de gronden van het hoger beroep.

Voor fotocopie conform



De Griffier van de
Rechtbank Arnhem