

# uitspraak

---

## **GERECHTSHOF 's-GRAVENHAGE**

Sector belasting

Nummer BK-07/00562

### **Uitspraak van de eerste meervoudige belastingkamer d.d. 30 juni 2009**

op het hoger beroep van \_\_\_\_\_ tegen de uitspraak van de rechtbank Dordrecht van 24 augustus 2007, nr. AWB 06/430, betreffende na te noemen beschikking.

#### **Beschikking, bezwaar en geding in eerste aanleg**

1.1. Bij beschikking als bedoeld in hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de Wet) heeft de Inspecteur, de heffingsambtenaar van de gemeente Leerdam, de waarde van de onroerende zaak, plaatselijk bekend als \_\_\_\_\_ (hierna: de woning) voor het tijdvak 1 januari 2005 tot en met 31 december 2006 en naar de waardepeildatum 1 januari 2003 (hierna: de waarde) vastgesteld op € 300.000.

1.2. Bij uitspraak op het door belanghebbende tegen de waardebeschikking gemaakte bezwaar heeft de Inspecteur de waarde nader vastgesteld op € 270.000.

1.3. Belanghebbende heeft tegen de uitspraak op bezwaar beroep bij de rechtbank ingesteld. De rechtbank heeft het beroep ongegrond verklaard.

#### **Loop van het geding**

2.1. Belanghebbende is van de uitspraak in hoger beroep gekomen bij het Hof. De griffier heeft in verband daarmee van belanghebbende een griffierecht geheven van € 106.

2.2. De Inspecteur heeft een verweerschrift ingediend.

2.3. Beide partijen, belanghebbende bij brieven van 10 juli 2008 en 6 april 2009, en de Inspecteur bij brief van 6 augustus 2008, hebben nog nadere stukken ingediend.

2.4. De mondelinge behandeling van de zaak heeft plaatsgehad ter zitting van het Gerechtshof van 21 april 2009, gehouden te Den Haag. Aldaar zijn beide partijen verschenen. Van het verhandelde ter zitting is een proces-verbaal opgemaakt.

#### **Vaststaande feiten**

Op grond van de stukken van het geding dient in hoger beroep te worden uitgegaan van de door de rechtbank in haar uitspraak vastgestelde feiten.

### Omschrijving geschil en standpunten van partijen

4.1. In geschil is de waarde van de woning. De Inspecteur heeft de waarde op € 270.000 vastgesteld, terwijl belanghebbende een waarde bepleit van:

- primair € 205.000 (rekening houdend met een lagere waardering van in totaal (afgerond) € 65.000 wegens (i) het ontbreken van een berging/schuur ad € 4.000, (ii) een lagere grondprijs ad € 33.388 en (iii) een uit een vergelijking met het object ) voortvloeiende lagere waarde ad € 29.369;
- subsidiair € 210.000 (WOZ-waarde per 1 januari 1999 ad € 136.134 vermenigvuldigd met een stijging volgens de woningwaarde-index kadaster van 55% over de periode 1 januari 1999 tot 1 januari 2003; en
- meer subsidiair € 269.000.

4.2. Voor de standpunten van partijen en de gronden waarop zij deze doen steunen verwijst het Hof naar de gedingstukken.

### Conclusies van partijen

5.1. Belanghebbende concludeert tot vernietiging van de uitspraak van de rechtbank en de uitspraak op bezwaar en tot wijziging van de beschikking onder verlaging van de door de Inspecteur vastgestelde waarde alsmede tot veroordeling van de Inspecteur in de door hem gemaakte proceskosten.

5.2. De Inspecteur concludeert primair tot bevestiging van de uitspraak van de rechtbank en subsidiair tot ongegrond verklaring van het beroep als gevolg van de toepassing van artikel 26A van de Wet. Ten aanzien van de proceskosten concludeert de Inspecteur primair tot afwijzing van het verzoek van belanghebbende en subsidiair tot het buiten aanmerking laten van de kosten van de gemachtigde, omdat geen sprake is van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, want belanghebbende heeft zichzelf gemachtigd.

### Overwegingen omtrent het geschil

6.1. Ingevolge artikel 17, tweede lid, van de Wet dient de waarde van de woning te worden bepaald op de aan die zaak toe te kennen waarde, 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 eigendom 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 de onroerende zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde voor de onroerende zaak zou zijn betaald.

6.2. Ter onderbouwing van de door hem voorgestane waarde heeft de Inspecteur bij het verweerschrift in eerste aanleg een taxatierapport, opgesteld door A.L. van Wijngaarden in het geding gebracht. In het rapport is de waarde van de woning bepaald op € 273.000. In het rapport zijn referentieobjecten opgenomen. Voorts heeft de Inspecteur als bijlage bij zijn verweerschrift in hoger beroep een kopie van een uitdraai afkomstig van de website van Funda gevoegd. Bij brief van 6 augustus 2009 heeft de Inspecteur een kopie van een informatiebrochure van Mutters Makelaardij als gedingstuk in deze procedure ingebracht. Uit de-

ze stukken blijkt dat de woning te koop staat voor een vraagprijs van € 359.000 kosten koper en dat aan de woning tussen het bouwjaar 1965 en de datum waarop de brochure is opgesteld geen vermeldenswaardige onderhoudswerkzaamheden zijn verricht.

6.3. Ter betwisting van de door de Inspecteur vastgestelde waarde heeft belanghebbende in hoger beroep een kopie van een taxatiekaart woningen in het geding gebracht. De taxatiekaart is opgesteld ter bepaling van de waarde in het economische verkeer van de woning per 1 januari 2007. De in de taxatiekaart vermelde gegevens zijn verstrekt door de heer R. Atol, beëdigd WOZ taxateur, na een in- en uitpandige opname van de woning. De taxatiekaart ondersteunt de stelling van belanghebbende dat er sprake is van achterstallig onderhoud, een ondoelmatige indeling en dat er geen berging/schuur aanwezig is.

6.4. Mede gelet op de ter zitting door partijen verstrekte toelichting is het Hof is van oordeel dat belanghebbende voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de waarde te hoog is vastgesteld omdat de Inspecteur bij het vaststellen daarvan ten onrechte een berging/schuur in aanmerking heeft genomen en voorts onvoldoende rekening heeft gehouden met achterstallig onderhoud en een ondoelmatige indeling. Hetgeen de Inspecteur daartegen heeft aangevoerd is onvoldoende om anders te oordelen. Naar 's Hofs oordeel heeft belanghebbende echter onvoldoende aangevoerd om de door hem primair en subsidiair aangevoerde waarden aannemelijk te achten. Aangezien geen van beide partijen de door hen aangevoerde waarden aannemelijk heeft gemaakt, bepaalt het Hof de waarde in goede justitie op € 245.000.

6.5. Het vorenstaande voert het Hof tot de slotsom dat het hoger beroep gegrond is.

### **Proceskosten**

Het Hof acht termen aanwezig de Inspecteur te veroordelen in de door belanghebbende gemaakte proceskosten en stelt deze kosten vast op een bedrag van € 145.

### **Beslissing**

Het Gerechtshof

- verklaart het beroep gegrond,
- veroordeelt de Inspecteur in de proceskosten aan de zijde van belanghebbende, vastgesteld op € 145, onder aanwijzing van de Staat der Nederlanden als de rechtspersoon die deze kosten moet vergoeden.

Deze uitspraak is vastgesteld door mrs. P.J.J. Vonk, A.N Labohm en J.J.J. Engel. De beslissing is op 30 juni 2009 in het openbaar uitgesproken, in tegenwoordigheid van de griffier mr. H.P. Baldewsing. Wegens ontstentenis van de griffier is hij niet in staat te tekenen.

aangetekend aan  
partijen verzonden: 30 JUNI 2009



---

*Zowel de belanghebbende als het daartoe bevoegde bestuursorgaan kan **binnen zes weken** na de verzenddatum van deze uitspraak beroep in cassatie instellen bij de Hoge Raad der Nederlanden. Daarbij moet het volgende in acht worden genomen:*

- 1. Bij het beroepschrift wordt een kopie van deze uitspraak gevoegd.*
- 2. Het beroepschrift wordt ondertekend en bevat ten minste:*
  - de naam en het adres van de indiener;*
  - de dagtekening;*
  - de vermelding van de uitspraak waartegen het beroep in cassatie is gericht;*
  - de gronden van het beroep in cassatie.*

*Het beroepschrift moet worden gezonden aan de Hoge Raad der Nederlanden (belastingkamer), Postbus 20303, 2500 EH Den Haag.*

*De partij die beroep in cassatie instelt is griffierecht verschuldigd en zal daarover bericht ontvangen van de griffier van de Hoge Raad. In het cassatieberoepschrift kan worden verzocht de wederpartij te veroordelen in de proceskosten.*

**Voor afschrift,  
De Griffier van het Gerechtshof  
te 's-Gravenhage.**

# proces-verbaal

---

## GERECHTSHOF 's-GRAVENHAGE

Sector belasting

Nummer BK-07-00562

**eerste meervoudige belastingkamer**  
**zittingsdatum 21 april 2009**

Proces-verbaal van het verhandelde van de op 21 april 2009 te Den Haag gehouden zitting van de eerste meervoudige belastingkamer inzake het hoger beroep van \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ hierna te noemen: belanghebbende, tegen de uitspraak van de rechtbank Dordrecht van 24 augustus 2007, AWB 06/430, betreffende de door de Inspecteur, heffingsambtenaar van de gemeente Leerdam, voor de onroerende zaak, plaatselijk bekend als \_\_\_\_\_ op de voet van het bepaalde in hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de Wet WOZ) genomen beschikking tot vaststelling van de waarde in het economische verkeer voor het tijdvak 1 januari 2005 tot en met 1 januari 2006 (hierna: de WOZ-waarde).

Tegenwoordig zijn: mrs. P.J.J. Vonk, voorzitter, J.J.J. Engel en A.N. Labohm, leden, en H.P. Baldewsing, griffier.

De voorzitter doet de zaak uitroepen. Verschenen is belanghebbende. Namens de Inspecteur is verschenen B. van Rozendaal. De voorzitter opent het onderzoek ter zitting. De belanghebbende en de Inspecteur voeren ieder het woord en verklaren, in aanvulling op of in afwijking van de standpunten die blijkens de gedingstukken door de desbetreffende partij zijn ingenomen dan wel in antwoord op vragen van het gerechtshof, - zakelijk weergegeven - als volgt:

### belanghebbende:

De Gemeente heeft vele jaren later een in pandig onderzoek verricht. Uit de taxatie is gebleken dat de stelling inzake onderhoudstoestand juist is en dat er geen berging/schuur aanwezig is. De Inspecteur heeft een rapport van een makelaar ingebracht waarin een vraagprijs van € 359.000 wordt gehanteerd. De woning staat inmiddels al drie jaren te koop. Hieruit kan worden afgeleid dat de vraagprijs uit de lucht is gegrepen.

Het is opvallend dat de Gemeente wel indexeert, maar dat niet toestaat aan belanghebbende. De Gemeente stelt dat indien belanghebbende aannemelijk maakt dat er onderhoud is gepleegd, de kubieke meter prijs stijgt. Echter, de kubieke meter prijs per 1 januari 2007 is veel lager dan de kubieke meter prijs per 1 januari 2003. Er is dus te hoog getaxeerd. Zonodig moet het Hof de waarde in goede justitie vaststellen.

Belanghebbende wijst er op dat de op de taxatiekaart vermelde code 2 betekent dat er sprake is van een matige tot slechte onderhoudstoestand respectievelijk van een ondoelmatige indeling van de woning. Die code is niet gehanteerd op de taxatiekaart die betrekking heeft op de taxatie per 1 januari 2003 omdat er toen niet in pandig is getaxeerd. Belanghebbende is dan ook van mening dat hetgeen de taxateur via code 2 aanduidt omtrent de onderhoudstoestand en de ondoelmatige indeling per 1 januari 2007 ook dient te gelden voor de situatie op 1 januari 2003.

Belanghebbende bevestigt dat hij in het bezwaarschrift geen kostenvergoeding voor de bezwaarfase heeft geclaimd. Het verzoek van belanghebbende om een kostenveroordeling ziet

slechts op de griffierechten voor de procedure in eerste aanleg en de onderhavige procedure.

de Inspecteur:

De waarde als zodanig staat niet ter discussie. Belanghebbende kiest een aantal onderdelen die aan de taxatie ten grondslag ligt en extrapoleert dat naar 1 januari 2003. Het betreft in casu een bungalow met vrij uitzicht. De woning van de buurman is, hoewel wellicht beter onderhouden, goed vergelijkbaar met de woning van belanghebbende en die woning is voor een goede prijs verkocht. Belanghebbende suggereert dat de onderhoudstoestand van zijn woning zodanig is dat men snel de indruk krijgt dat die woning op instorten staat. Maar uit de rapporten van de twee makelaars bij wie de woning van belanghebbende te koop staat blijkt niet dat de staat van onderhoud zo slecht is als belanghebbende doet voorkomen. De eerste taxatie is slechts uitpandig geweest en de latere taxatie, in verband met een andere lopende procedure, eveneens uitpandig. Ook in het geval er geen schuur/berging in de woning van belanghebbende aanwezig is, dan nog is de waarde niet te hoog vastgesteld. De inspecteur legt uit dat code 2 matig betekent. De hoogste code is 5. Indien een code met 1 punt stijgt respectievelijk daalt betekent dat een stijging respectievelijk daling van de waarde met 5%. De inspecteur bevestigt de invulling die belanghebbende geeft aan de gehanteerde code 2 op de taxatiekaart.

Nadat de partijen te kennen hebben gegeven niets meer te willen aanvoeren, sluit de voorzitter het onderzoek ter zitting en deelt hij mee dat het gerechtshof schriftelijk uitspraak zal doen op 2 juni 2009.

Waarvan is opgemaakt dit proces-verbaal, dat bij ontstentenis van de griffier alleen door de voorzitter is ondertekend.



aangetekend aan  
partijen verzonden: 30 JUNI 2009

~~Voor afschrift,  
De Griffier van het Gerechtshof  
te 's-Gravenhage,~~