

uitspraak

RECHTBANK ROTTERDAM

Team Bestuursrecht 2

zaaknummer: ROT 17/6969

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 15 mei 2018 in de zaak tussen

de besloten vennootschap _____, te Rotterdam, eiseres,
gemachtigde: P.O. Minczeles,

en

**de heffingsambtenaar van het Samenwerkingsverband Vastgoedinformatie Heffing en
Waardebepaling**, verweerder,
gemachtigde: mr. _____

Procesverloop

Bij beschikking op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ),
gedagtekend 31 juli 2017, heeft verweerder de waarde van de onroerende zaak
te _____ (hierna: de onroerende zaak) voor het belastingjaar 2017 vastgesteld op
€ 741.000,-.

Bij uitspraak op bezwaar, gedagtekend 27 oktober 2017 (het bestreden besluit), heeft
verweerder het bezwaar niet-ontvankelijk verklaard.

Eiseres heeft beroep ingesteld tegen het bestreden besluit.

Op 17 november 2017 heeft verweerder de waarde van de onroerende zaak ambtshalve
verlaagd naar € 450.000,-.

Bij brief van 5 januari 2018 heeft verweerder meegedeeld dat hij het bezwaar ten onrechte
niet-ontvankelijk heeft verklaard, dat het beroep gegrond is, dat eiseres recht heeft op een
proceskostenveroordeling en dat de waarde van de onroerende zaak inmiddels ambtshalve is
verlaagd naar € 490.000,- (de rechtbank leest: € 450.000,-).

Desgevraagd heeft eiseres medegedeeld dat zij niet bereid is haar beroep in te trekken en dat
zij het niet eens is met de ambtshalve verlaging.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 3 mei 2018.

bijgestaan door de gemachtigde.

Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde.

Overwegingen

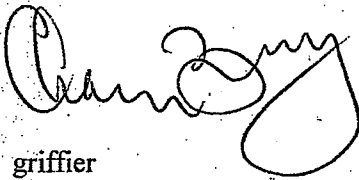
1. Verweerder heeft het bezwaar niet-ontvankelijk verklaard omdat het bezwaar niet gemotiveerd zou zijn. Ten tijde van het bezwaar was eiseres nog niet op de hoogte van het taxatieverslag. Verweerder heeft het taxatieverslag pas in bezwaar aan eiseres gezonden. In het arrest van de Hoge Raad van 24 januari 2014 (ECLI:NL:HR:2014:86) is geoordeeld dat bij gebreke van de bekendheid met de inhoud van het aan de aanslag ten grondslag liggende taxatieverslag de enkele opmerking van een burger dat de WOZ-waarde te hoog is vastgesteld aangemerkt moet worden als grond van het bezwaar. Dat is hier het geval. Verweerder heeft het bezwaar dan ook ten onrechte niet-ontvankelijk verklaard. Daarom is het beroep gegrond en zal het bestreden besluit worden vernietigd.
- 2.1. Eiseres voert ter zitting aan dat zij in de bezwaarfase (ten onrechte) niet (goed) is gehoord en dat de objectafbakening niet duidelijk is en verzoekt de rechtbank daarom de zaak terug te verwijzen naar verweerder.
- 2.2. De rechtbank stelt vast dat verweerder en eiseres van mening verschillen over de van belang zijnde feiten en over de waardering daarvan bij de vaststelling van de waarde van de onroerende zaak en dat verweerder niet volledig aan de bezwaren van eiseres is tegemoetgekomen. Daarom kan niet worden gezegd dat eiseres niet is benadeeld door het achterwege blijven van een hoorzitting. Met verwijzing naar het arrest van de Hoge Raad van 29 januari 2016 (ECLI:NL:HR:2016:114) wijst de rechtbank de zaak terug naar verweerder om opnieuw op het bezwaar te beslissen.
3. Omdat de rechtbank het beroep gegrond verklaart, dient verweerder het door eiseres betaalde griffierecht te vergoeden.
4. De rechtbank veroordeelt verweerder in de door eiseres gemaakte proceskosten. Deze kosten stelt de rechtbank op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast op € 1.002,- (1 punt voor het indienen van het beroepschrift en 1 punt voor het verschijnen ter zitting met een waarde per punt van € 501,- en wegingsfactor 1).

Beslissing

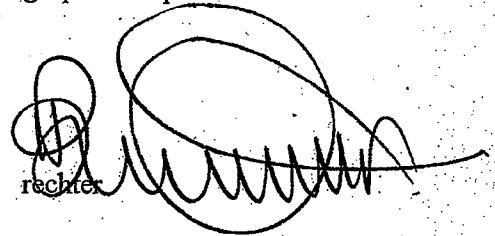
De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt het bestreden besluit;
- wijst de zaak terug naar verweerder om opnieuw op het bezwaar te beslissen;
- bepaalt dat verweerder aan eiseres het betaalde griffierecht van € 333,- vergoedt;
- veroordeelt verweerder in de proceskosten van eiseres tot een bedrag van € 1.002,-.

Deze uitspraak is gedaan door mr. I. Bouter, rechter, in aanwezigheid van C.J.H. Lamens-van den Bulk, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 15 mei 2018.



griffier



rechter

Afschrift verzonden aan partijen op:

15 MEI 2018

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kunnen partijen binnen zes weken na de verzenddatum hoger beroep instellen bij het gerechtshof Den Haag (belastingkamer).

VOOR KOPIE CONFORM
De griffier van de
Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht



wnd