

Rechtbank Middelburg 28-06-2006, LJN AY9555

Datum uitspraak: 28-06-2006
Datum publicatie: 05-10-2006
Rechtsgebied: Belasting
Soort Procedure: Eerste aanleg - enkelvoudig
Zaaknummers: 05/1160
Inhoudsindicatie: woning; Goes; waardecorrectie vanwege hoogspanningsmast

Uitspraak

RECHTBANK MIDDELBURG
sector bestuursrecht
enkelvoudige kamer

UITSPRAAK

Reg.nr.: Awb 05/1160

Inzake: [eiser], wonende te [woonplaats], eiser,

tegen: de heffingsambtenaar van de gemeente Goes, verweerder.

I. Procesverloop

Verweerder heeft aan eiser een op 31 januari 2005 gedagtekende waardebeschikking op grond van de Wet Waardering onroerende zaken (Wet WOZ) toegezonden. Eiser heeft tegen die beschikking op 29 januari 2005 bezwaar gemaakt. Bij uitspraak op bezwaar van 27 september 2005 is het bezwaar ongegrond verklaard.

Eiser is hiervan in beroep gekomen op 26 oktober 2005.

Het beroep is op 18 mei 2006 behandeld ter zitting, alwaar eiser en zijn echtgenote in persoon zijn verschenen en verweerder zich heeft laten vertegenwoordigen door gemachtigden. J. de Buck en W.A.E. Schuren. Ter zitting is het onderzoek in de zaak gesloten.

II. Overwegingen

1. Op grond van hoofdstuk III van de Wet WOZ kent verweerder aan een onroerende zaak die in verweerdens gemeente is gelegen een waarde toe. Daarbij wordt op grond van artikel 16 van die wet onder meer als één onroerende zaak beschouwd een samenstel van twee of meer gebouwde en/of

ongebouwde eigendommen die bij dezelfde belastingplichtige in gebruik zijn en die, naar de omstandigheden beoordeeld, bij elkaar horen.

2. De waarde wordt ingevolge artikel 17, tweede lid van de Wet WOZ 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 (waarde in het economisch verkeer). De waarde wordt voorts, ingevolge artikel 18 van de Wet WOZ bepaald naar de waarde die de zaak op de waardepeildatum heeft naar de staat waarin de zaak op die datum verkeert, waarbij de waardepeildatum is gelegen twee jaar voor het begin van het tijdvak waarvoor de waarde wordt vastgesteld, welk tijdvak ingevolge artikel 22, tweede lid van de Wet WOZ twee achtereenvolgende jaren omvat.

3. Eiser heeft in eigendom het kadastrale perceel grond met opstallen in de gemeente [woonplaats], [kadastrale gegevens], plaatselijk bekend als [adres] te [woonplaats]. De opstallen bestaan uit een vrijstaande woning met inpandige garage, dakterras en balkon, welke samen met de grond als één onroerende zaak voor de Wet WOZ wordt gewaardeerd. Het object is voor het waardetijdvak van 1 januari 2005 tot en met 31 december 2006 gewaardeerd naar zijn waarde in het economisch verkeer per waardepeildatum 1 januari 2003.

4. Verweerder heeft de in de beschikking van 31 januari 2005 vastgestelde waarde van € 301.000,- in de uitspraak gehandhaafd. Ter onderbouwing van zijn standpunt heeft verweerder een taxatierapport overgelegd, gedateerd 14 december 2005 en opgemaakt door WOZ-taxateur W. Schuren. Daarin wordt het onderhavige object vergeleken met de objecten [object I] (verkocht op 3 december 2002 voor een bedrag van € 258.000,-), [object II] (verkocht op 17 oktober 2002 voor € 308.571,-), en [object III] (verkocht op 16 september 2003 voor € 321.500,-).

5. Eiser heeft in beroep aangevoerd dat verweerder onvoldoende rekening heeft gehouden met de aanwezigheid van een hoogspanningsmast op 10 meter afstand van zijn woning. Eiser stelt dat potentiële kopers hierdoor zullen worden afgeschrikt. De door de gemeente genoemde referentieobjecten zijn volgens eiser in zoverre niet vergelijkbaar.

6. Verweerder betwist daarentegen dat sprake zou zijn van een waardeverminderende omstandigheid. Daartoe heeft verweerder gewezen op verkopen van andere woningen in de directe omgeving van het object en het hoogspanningstracé. Daarbij onderling vergelijkbare verkopen laten volgens verweerder zien dat de afstand tot het tracé niet van invloed is op de waarde van de desbetreffende objecten. Daarnaast heeft verweerder ter zitting nog gewezen op het feit dat Weegbreepad 1 te koop wordt aangeboden, met een vraagprijs van € 350.000,-.

7. De rechtbank overweegt dienaangaande als volgt.

8. Het is aan verweerder om de door hem vastgestelde waarde in het economisch verkeer aannemelijk te maken. Die waarde is gebaseerd op de veronderstelling dat de onroerende zaak wordt verkocht op de voor die zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding en aan de hoogst biedende koper. Op grond van artikel 4 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken wordt de waarde in beginsel bepaald door middel van een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn. Verweerder maakt hiertoe gebruik van een geautomatiseerd model waarbij het object wordt vergeleken met andere objecten in verweerdere gemeente die rond de waardepeildatum zijn

verkocht. Daarbij wordt uitgegaan van een per type woning vast te stellen prijs per kubieke meter en een grondprijs. Deze prijzen worden vervolgens voor het te waarderen object gecorrigeerd aan de hand van de voor dit object waarderelevante factoren, zoals ligging, leeftijd, staat van onderhoud en aanwezige voorzieningen.

9. De door verweerder in dit geval genoemde marktgegevens, zoals opgenomen in het taxatierapport zien op woningen die naar type (vrijstaand), leeftijd (gebouwd in de jaren '90) en ligging in een buurt met nieuwbouwwoningen in [woonplaats] vergelijkbaar zijn met de woning van eiser. Deze vergelijkingsobjecten zijn tot 3 maanden vóór c.q. 10 maanden na de waardepeildatum verkocht. Uit het door verweerder overgelegde taxatierapport blijkt naar het oordeel van de rechtbank hoe de waarde van de onderhavige woning zich als gevolg van verschillen in waarderelevante factoren verhoudt tot de waarde van de vergelijkingsobjecten.

10. De rechtbank volgt verweerder evenwel niet in zijn oordeel dat de genoemde aanwezigheid van de hoogspanningsmast niet van invloed is op de waarde van het object. Uit door eiser overgelegde foto's blijkt dat de mast pal voor het object is geplaatst, naar niet is weersproken door verweerder op 10 meter afstand van de voorgevel van het object en met een hoogte van 20 meter. Naar het oordeel van de rechtbank resulteert dit in een, zeker voor de omgeving van een nieuwbouwwijk, abnormaal uitzicht. De rechtbank acht het op voorhand niet aannemelijk dat een redelijk handelend gegadigde voor het object daar neutraal of zelfs positief over zal denken. Verweerders verwijzing naar verkopen in de omgeving maken dat niet anders, nu deze niet zien op omstandigheden die vergelijkbaar zijn met de hiervoor genoemde bijzondere situatie. De doorverweerder onderling vergeleken andere verkopen betreffen namelijk alle woningen op veel ruimere afstand tot de hoogspanningsmasten van het onderhavige tracé.

11. Naar het oordeel van de rechtbank heeft verweerder aldus de door hem vastgestelde waarde in het economisch verkeer niet aannemelijk gemaakt. Het beroep is derhalve gegrond en het bestreden besluit dient te worden vernietigd.

12. Nu eiser evenmin enige waarde aannemelijk heeft gemaakt zal de rechtbank de waarde van het object, zoals in geding, met inachtneming van het vorenstaande zelf bepalen op € 291.854,-, daarbij uitgaande van een correctie van 10% op de waarde van de grond zoals vermeld in het taxatierapport van verweerder, vanwege de aanwezigheid van de hoogspanningsmast.

III. Uitspraak

De rechtbank Middelburg,

verklaart het beroep gegrond;

vernietigt het bestreden besluit;

stelt de waarde van het object [adres] per 1 januari 2003 vast op € 291.854,- en bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het bestreden besluit;

bepaalt dat de gemeente Goes aan eiser het door hem betaalde griffierecht ten bedrage van € 37,- vergoedt.

Aldus gedaan en in het openbaar uitgesproken op
door mr. J.F.I. Sinack, in tegenwoordigheid van M. Schouw, griffier.

Rechtsmiddelen

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

- hoger beroep instellen bij het gerechtshof te 's-Gravenhage (belastingkamer), postbus 20302 2500 EH Den Haag, 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.

Afschrift verzonden op: