

NIEUWSBRIEF

WOZ

jurisprudentieoverzicht
Juli 2019, nieuwsbrief 2

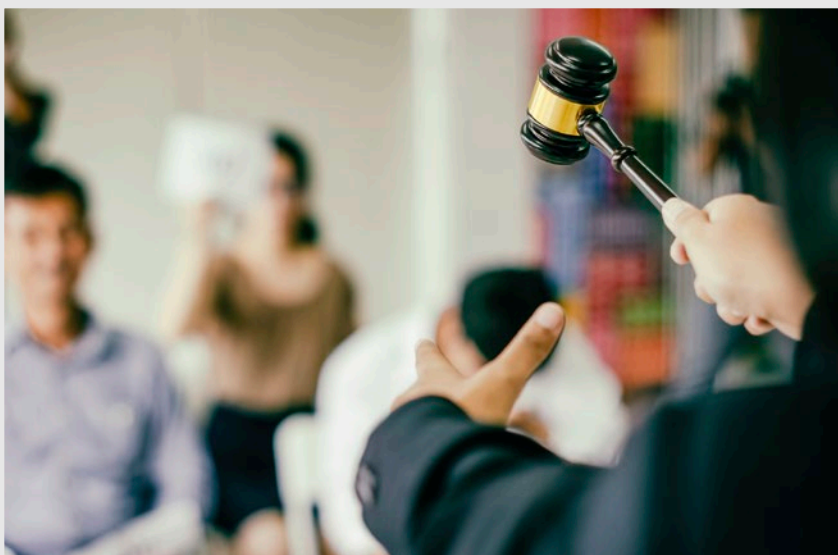


In de afgelopen maanden heeft de rechterlijke macht niet stilgezeten. Op uiteenlopende vlakken zijn diverse uitspraken gedaan. Hieronder een selectie van enige opmerkelijke zaken.

De hoogste bieder

(Rb 17 april 2019, RBOBR:2019:2209)

De waarde in het economische verkeer van woningen wordt naar vaste jurisprudentie bepaald op de prijs die bij aanbidding ten verkoop op de voor die woning meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed. Bij de parlementaire behandeling ten behoeve van de invoering van de Wet WOZ is artikel 17, tweede lid van de Wet WOZ ook als zodanig uitgelegd. Gelet hierop heeft het Gerechtshof te Amsterdam in 2017 al geoordeeld dat het de gemeente vrij staat alleen de vergelijkingsobjecten aan te voeren waarvan de hoogste verkoopcijfers zijn gerealiseerd (GHAMS:2017:2163). De gemeente hoeft dus niet, zoals gesteld door de gemachtigde, uit te gaan van het gemiddelde van alle verkoopcijfers. Een eerdere uitspraak van het Gerechtshof te Den Haag (GHSGR:2010:BP3139), waarnaar de gemachtigde had verwezen, moet volgens het Hof anders en strikt worden uitgelegd: alleen als sprake is van identieke panden die rond hetzelfde tijdstip zijn verkocht, moet de gemeente uitgaan van het gemiddelde daarvan.



De in 2017 gedane uitspraak van het Hof is door de Hoge Raad in stand gelaten (HR:2017:2605). Deze uitspraak is inmiddels ook door diverse rechters aangehaald om de gemeente in het gelijk te stellen voor wat betreft de keuze van de verkoopcijfers. Zo hoeft een gemeente naast drie verkoopcijfers niet een vierde verkoopcijfer van een minder vergelijkbaar pand te gebruiken (RBGEL:2018:53) en mag een gemeente de best vergelijkbare objecten gebruiken, ook al zijn dat de hoogst gerealiseerde verkoopcijfers (GHARL:2019:3543). Desondanks wordt door sommige gemachtigden nog immer aangevoerd dat van een gemiddelde moet worden uitgegaan. In een recente zaak van de Rechtbank Oost-Brabant ging het om de WOZ-waarde van een appartement. In de matrix van de gemeente waren 8 relevante verkoopcijfers uit het complex genoemd, waarvan er 3 naar de mening van de gemeente het best vergelijkbaar waren. Volgens de gemachtigde was de gemeente in haar matrix niet van een zuiver gemiddelde uitgegaan van de totale prijzen per kubieke meter uitgegaan, waardoor de waarde te hoog was vastgesteld. Deze grief is door de Rechtbank terzijde geschoven met een beroep op het eerdergenoemde Hof-uitspraak en het beroep is ongegrond verklaard.

Eigen aankoopcijfer

(Rb februari en mei 2019, RBROT: 2019:916 en 2019:4054)

Uit vaste jurisprudentie blijkt verder dat een eigen dicht bij peildatum gerealiseerd transactiecijfer de beste indicatie is voor de waarde in het economische verkeer, tenzij er feiten en omstandigheden zijn waaruit het tegendeel blijkt. De Rechtbank te Rotterdam heeft in twee zaken geoordeeld dat aan het eigen marktgegeven voorbij moet worden gegaan.

In de eerste zaak (2019:916) ging het om een op een woonboulevard gelegen winkelpand van de Kwantum met parkeerterrein. De Rechtbank heeft zich eerst gebogen over de objectafbakening. Onder andere op basis van uiterlijk vlagvertoon werd geoordeeld dat het parkeerterrein en het winkelpand een samenstel vormde. Daarmee was het object correct afgebakend.



Vervolgens rees de vraag of voor het bepalen van de WOZ-waarde uit moest worden gegaan van het eigen verkoopcijfer en het een eigen huurcijfer. Aangezien sprake was van een sale and lease back- constructie, is dit volgens de Rechtbank niet het geval.

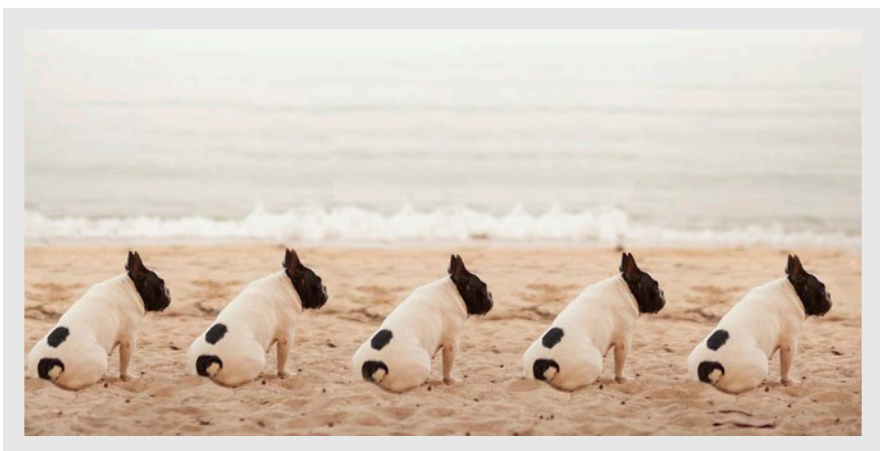
Bij een dergelijke constructie wordt het object immers niet op de vrije markt aangeboden en verkocht, waardoor niet voldaan wordt aan de vereisten van de Wet WOZ. Bovendien bleek uit overige marktgegevens dat deze constructie waarde drukkend zou kunnen zijn geweest op de verkoop- en huurprijs. Op basis van die overige marktgegevens is de Rechtbank van oordeel dat de waarde niet te hoog was. Het beroep is desondanks gegrond verklaard omdat de uitspraak op bezwaar onvoldoende was gemotiveerd.

In de tweede zaak (2019:4054) ging het om een bankgebouw in het centrum van Delft. Ook hier heeft de Rechtbank zich eerst gebogen over de objectafbakening alvorens te oordelen over de waarde. Het object bleek te zijn verkocht via een makelaar, die op zoek is gegaan naar een koper zonder het object op Funda of soortgelijke sites te koop te hebben gezet. Ook is er niet op een andere manier, via een advertentie of iets dergelijks, ruchtbaarheid aan gegeven. Het verkoopcijfer is volgens de Rechtbank niet bruikbaar, omdat het object niet op de vrije markt te koop is aangeboden, waardoor geen sprake is van verkoop aan een meest biedende gegadigde. Bovendien was de eerste verdieping ten tijde van de verkoop verhuurd. In navolging van de Hoge Raad geeft de Rechtbank aan dat gegevens van een verkooptransactie in verhuurde staat bruikbaar kunnen zijn, als duidelijk wordt gemaakt hoe daarmee rekening is gehouden (HR:2014:982). Dat is hier niet het geval. Het beroep is, gelet op andere marktgegevens, ongegrond verklaard.

Aankoopcijfer en gelijkheidsbeginsel

(Rb 19 april 2019, RBNHO:2019:3612)

WOZ-waarden van andere objecten kunnen aanleiding geven om af te wijken van een eigen aankoopcijfer, zo blijkt uit een uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland. Het ging hier om een appartement dat dicht bij de peildatum was aangekocht. De WOZ-waarde was overeenkomstig de jurisprudentie en de regels van de Waarderingskamer op het aankoopbedrag vastgesteld. Voor andere identieke appartementen in het complex was echter op basis van de vergelijkingsmethode een lagere WOZ-waarde vastgesteld. Belanghebbende beroept zich op het gelijkheidsbeginsel en wenst eveneens een lagere waarde.



Van schending van een gelijkheidsbeginsel kan sprake zijn als sprake is van begunstigend gemeentelijk beleid, een oogmerk tot begunstiging of als de meerderheidsregel is geschonden.

In navolging van de Hoge Raad, meent de Rechtbank dat een juiste waardering moet worden gepasseerd als in de meerderheid van de vergelijkbare gevallen een lagere waarde is vastgesteld.

Als de lagere waardering niet berust op fouten die zijn gemaakt ten aanzien van specifieke gemeenschappelijke kenmerken van de woningen, dan moeten de vergelijkbare gevallen bestaan uit identieke woningen, in die zin dat de verschillen tussen de woningen verwaarloosbaar zijn.

Bij fouten in specifieke gemeenschappelijke kenmerken kun je denken aan het vergeten mee te nemen van bijgebouwen of een abusievelijk te lage waarde voor een onderdeel. In dat geval moet getoetst worden op de meerderheid van de vergelijkbare gevallen. Die vergelijkbare gevallen hoeven dan niet identiek te zijn. In de zaak bij de Rechtbank gaat het echter over een verschil in waarden, waardoor er getoetst moet worden op de meerderheid van de identieke woningen. Of een beroep op het gelijkheidsbeginsel slaagt, hangt dus af van de reden van de te lage waardering alsmede van de kring van vergelijkbare danwel identieke gevallen.

Aangezien de gemeente onvoldoende onderzoek had gedaan, kon zij de Rechtbank niet overtuigen en heeft de Rechtbank het beroep op het gelijkheidsbeginsel gegrond verklaard. Het Gerechtshof te Den Haag heeft in een soortgelijke zaak eveneens tot schending van het gelijkheidsbeginsel geoordeeld (GHDHA:2019:881).

Oude machtiging voldoet

(Hof 18 april 2019, GHAMS:2019:1499)

Bij twijfel aan de rechtsgeldigheid van een overgelegde machtiging, mag de gemeente verzoeken om nadere gegevens. Die twijfel moet dan wel ergens op gestoeld zijn, zo blijkt uit de zaak bij het Gerechtshof Amsterdam.

Hier was een machtiging van het vorige belastingjaar overgelegd. De gemeente twijfelde of deze nog wel rechtsgeldig was. De gemachtigde had zich volgens de gemeente namelijk al eerder schuldig gemaakt aan het indienen van bezwaarschriften zonder geldige machtiging. Er waren daar al machtigingen afgegeven aan een ander bureau. De gemeente heeft dan ook verzocht om een machtiging voor het betreffende jaar. Op dit verzoek noch op de herinnering daarvan is geen reactie gekomen. Vervolgens heeft de gemeente het bezwaar niet ontvankelijk verklaard wegens het ontbreken van een deugdelijke machtiging. Volgens de Rechtbank en het Hof bestond er echter onvoldoende grond voor gerede twijfel. De machtiging was niet in tijd beperkt en was voldoende specifiek voor de vertegenwoordiging van belanghebbende voor het indienen van WOZ-bezwaar. Daarnaast waren er geen aanwijzingen dat zich tussen het afgeven van de machtiging en het indienen van het bezwaarschrift een omstandigheid als bedoeld in artikel 3:72 BW heeft voorgedaan waardoor de machtiging is beëindigd. De door de gemeente gestelde twijfel is ook niet met de overgelegde stukken aangetoond. Als de gemeente al twijfelt aan de rechtsgeldigheid van een machtiging, dan had zij volgens het Hof de feiten waarop die twijfel is gebaseerd tijdig aan de gemachtigde kenbaar moeten maken en hem in de gelegenheid moeten hebben gesteld om daarop te reageren. Afhankelijk van de aard van die feiten kan de gemeente er zelfs toe overgaan om zich rechtstreeks tot de belanghebbende te wenden. Nu de gemeente dit heeft nagelaten, zijn er volgens de Rechtbank en het Hof onvoldoende feiten om te spreken van gerede twijfel, waardoor het bezwaar ten onrechte niet-ontvankelijkheid is verklaard.

Criteria woondelenvrijstelling I

(Rb 16 april 2019, RBOBR:2019:2178)

Begin 2018 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan over de tariefbepaling van recreatieparken waarbij sprake is van volgtijdig verhuurde recreatiewoningen (artikel 220a Gemeentewet). In de Nieuwsbrief Jurisprudentie WOZ 2018-01 zijn

enige kanttekeningen bij deze uitspraak geplaatst en is voorspelt dat met deze uitspraak de discussie gezinszins voorbij zal zijn.

In de uitspraak van de Rechtbank Oost-Brabant is een van de kanttekeningen behandeld. Overeenkomstig het door de gemeente gestelde, volgt uit de uitspraak van de Hoge Raad volgens de Rechtbank dat bij de tariefbepaling moet worden getoetst aan het geschiktheids criterium en bij de woondelenvrijstelling aan het bestemmings criterium. Dit uitdrukkelijk gemaakte onderscheid heeft tot gevolg dat volgtijdig verhuurde recreatiewoningen wel voor het tarief als woondelen gelden doch niet voor de woondelenvrijstelling. In casu resulteerde dat in een niet-woning-tarief zonder woondelenvrijstelling. Opmerkelijk detail is dat in een vorige beroepszaak over hetzelfde object daar niet uitdrukkelijk over is beslist, terwijl dit ook toen van gemeentezijde was aangevoerd (RBOBR:2018:924, zie Nieuwsbrief Jurisprudentie WOZ 2018-02).

Criteria woondelenvrijstelling II

(Hof 24 april 2019, GHARL:2019:3624)

De uitspraak van het Gerechtshof geeft hoop voor de andere door ons geplaatste kanttekening dat het naar rato toekennen van de gemeenschappelijke voorzieningen in strijd met artikel 220a Gemeentewet is. In geschil is de hoogte van de woondelenvrijstelling van een camping met recreatiewoningen.



Specifiek ging het om de vraag of de gemeenschappelijke voorzieningen en gronden wel of niet onder de woondelenvrijstelling vallen. Belanghebbende is van mening dat de waarde daarvan naar rato van de waarde van de woondelen (recreatiewoningen) en niet woondelen (camping) moet worden verdeeld. Het Hof overweegt dat belanghebbende daarbij heeft miskend dat, blijkens haar eigen stelling, de waarde van de recreatiewoningen minder dan 70% van de totale waarde betreft, waardoor de gemeenschappelijke voorzieningen en gronden in beginsel niet in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woondoeleinden. Nu ook niet gesteld is dat deze gemeenschappelijke voorzieningen en gronden direct dienstbaar zijn aan één van beide gedeelten, vallen deze niet onder de woondelenvrijstelling van artikel 220e Gemeentewet.

De Rechtbank Gelderland heeft recentelijk een soortgelijke uitspraak gedaan over ongebouwde restgrond bij een zorgcomplex (RBGEL:2019:551), maar in een andere uitspraak is dergelijke ongebouwde restgrond weer naar rato verdeeld (RBGEL:2019:558). Het is dus nog maar de vraag of en in hoeverre deze uitspraak van het Hof wordt gevolgd door andere rechters en of dit uiteindelijk ertoe leidt dat gemeenschappelijke voorzieningen en gronden bij recreatieparken ook bij de tariefbepaling van artikel 220a Gemeentewet niet meer naar rato moeten worden verdeeld.

Berekening erfachtcorrectie

(Hof 9 mei 2019, GHAMS:2019:1609)

In Amsterdam staan veel woningen op grond die in erfpacht is uitgegeven. Gelet op de ficties die bij het bepalen van de WOZ-waarde gelden, moet uitgegaan worden van een waarde in volle eigendom. Om dat te kunnen bepalen hanteert de gemeente Amsterdam een specifieke berekeningsmethode waarbij de canon als basis wordt genomen. De methode is gedetailleerd in de uitspraak beschreven.



De methode heeft vele jaren stand gehouden in beroepsprocedures, tot en met de Hoge Raad aan toe. De laatste jaren zijn wederom diverse beroepen aanhangig geweest. Daarbij heeft de Rechtbank naar ieders verrassing geoordeeld dat de methodiek niet toereikend genoeg is. Dit heeft in diverse uitspraken tot een verlaging van de WOZ-waarde geleid. Voor de gemeente gaf dit aanleiding tot een evaluatie van de methodiek en tot een eenmalige verlaging voor belastingjaar 2019 van 2% voor alle woningen op erfpachtgrond. Desondanks is de gemeente tegen de uitspraken van de Rechtbank in hoger beroep gegaan. Het Hof is van mening dat de toegepaste methodiek wel deugdelijk is. Bij het berekenen van de correcties moeten noodzakelijkerwijs diverse hoogst onzekere toekomstige ontwikkelingen worden ingeschat, waaraan een zekere ruwheid eigen is. Afhankelijk van de keuze is een brede waaier aan uitkomsten mogelijk. De gemeente hoeft niet te bewijzen dat uit die brede waaier van mogelijkheden de meest waarschijnlijke of beste gekozen is, maar hoeft slechts te bewijzen dat er op zorgvuldige wijze, reële, goed verdedigbare keuzes zijn gemaakt. Alsdan is de hoogte van de erfachtcorrectie voldoende aannemelijk gemaakt. Alles overziende en meewegende, is het Hof van mening dat dit het geval is.

Belanghebbende heeft met een beroep op algemene beginselen van behoorlijk bestuur nog een poging gewaagd om ook voor de in het geding zijnde WOZ-waarde voor belastingjaar 2017 een 2% vermindering te verkrijgen. Ook dit is door het Hof niet gehonoreerd.

Werktuigvrijstelling kunstijsbaan

(Rb 20 maart 2019, RBOV:2019:944)

Als de mussen van het dak vallen, is het tijd voor verkoeling. De verkoeling in een overdekte kunstijsbaan wordt verzorgd door een vriesinstallatie. Door de Rechtbank is onder verwijzing naar een arrest van de Hoge Raad (HR:2015:2019) geoordeeld dat een dergelijke vriesinstallatie onder de werktuigvrijstelling valt zoals bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en ondere van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ. De vriesinstallatie is

namelijk niet dienstbaar aan het gebouw, maar aan het proces van ijsvorming, hetgeen nodig is om gelegenheid te bieden tot schaatsen. Daarmee is de vriesinstallatie als werktuig aan te merken en wordt voldaan aan de eerste eis. Alle onderdelen van de vriesinstallatie, behoudens de leidingen in de betonvloer, zijn te verwijderen met behoud van waarde. Hiermee wordt voldaan aan de tweede eis. De vriesinstallatie is tot slot geen zelfstandig gebouwde eigendom, aangezien het een inpandig installatie betrof. Ook aan de derde eis is derhalve voldaan.



De Rechtbank is dan ook van mening dat er ten onrechte geen werktuigvrijstelling is toegepast.

Van gemeentezijde is nog aangevoerd dat vrijgestelde werktuigen conform de jurisprudentie van de Hoge Raad niet in de kengetallen van de landelijke taxatiewijzer zijn meegenomen. Een enkele verwijzing naar de algemene taxatiewijzers acht de Rechtbank echter onvoldoende om tot een ander oordeel te komen.