

ECLI:NL:HR:2010:BM6698

Instantie	Hoge Raad
Datum uitspraak	04-06-2010
Datum publicatie	04-06-2010
Zaaknummer	09/04225
Formele relaties	In cassatie op : ECLI:NL:GHARN:2009:BK0420 , (Gedeeltelijke) vernietiging en zelf afgedaan
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Cassatie
Inhoudsindicatie	Artikel 16, lid 1, letter c Wet WOZ. Zelfstandig gedeelte. Eis van afsluitbaarheid.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl NTFR 2010, 1347 met annotatie van van derBurg FutD 2010-1376 Belastingblad 2010/891 BNB 2010/272 V-N 2010/26.18

Uitspraak

Nr. 09/04225

4 juni 2010

Arrest

gewezen op het beroep in cassatie van X te Z (hierna: belanghebbende) tegen de uitspraak van het Gerechtshof te Arnhem van 29 september 2009, nrs. 08/00476 en 08/00477, betreffende beschikkingen op grond van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de Wet WOZ).

1. Het geding in feitelijke instanties

Ten aanzien van belanghebbende is een waarde vastgesteld voor de onroerende zaken a-straat 1 en b-straat 1 te Z voor het tijdvak 1 januari 2007 tot en met 31 december 2007.

Na daartegen gemaakt bezwaar heeft de heffingsambtenaar van de gemeente Twenterand (hierna: de heffingsambtenaar) bij uitspraken de waarde voor beide onroerende zaken op een lager bedrag vastgesteld.

De Rechtbank te Almelo (nr. AWB 07/1188 en 07/1189 WOZ AQ1 A) heeft het tegen die uitspraken ingestelde beroep ongegrond verklaard.

Belanghebbende heeft tegen de uitspraak van de Rechtbank hoger beroep ingesteld bij het Hof.

Het Hof heeft de uitspraak van de Rechtbank ten aanzien van a-straat 1 bevestigd, de uitspraken van de Rechtbank en de heffingsambtenaar ten aanzien van b-straat 1 vernietigd, het beroep gegrond

verklaard en de waarde van b-straat 1 verminderd. De uitspraak van het Hof is aan dit arrest gehecht.

2. Geding in cassatie

Belanghebbende heeft tegen 's Hofs uitspraak beroep in cassatie ingesteld. Het beroepschrift in cassatie is aan dit arrest gehecht en maakt daarvan deel uit.

3. Beoordeling van de klachten

3.1. In het onderhavige geval is sprake van één gebouwd eigendom, een woning die bij een verbouwing geschikt is gemaakt voor bewoning door twee gezinnen. Op de eerste verdieping bevindt zich tussen de twee gedeelten van dit gebouwd eigendom een deur die niet is voorzien van een slot en ook niet anderszins afsluitbaar is (hierna: de tussendeur).

3.2. Het geschil betreft onder meer de vraag of deze twee gedeelten moeten worden aangemerkt als afzonderlijke onroerende zaken in de zin van artikel 16 van de Wet WOZ. Het Hof heeft die vraag bevestigend beantwoord. Het heeft daartoe onder meer geoordeeld dat deze gedeelten redelijk afsluitbaar zijn omdat de tussendeur op eenvoudige wijze afsluitbaar is te maken. Het Hof heeft daarbij in aanmerking genomen dat de tussendeur zich bevindt op de eerste verdieping, zodat het niet voor de hand ligt dat deze als toegang tot de woning wordt gebruikt. Tegen dit oordeel richten zich de klachten.

3.3. Op grond van artikel 16, aanhef en letter c, van de Wet WOZ wordt voor de toepassing van die wet als één onroerende zaak aangemerkt een gedeelte van een gebouwd of een ongebouwd eigendom dat blijkens zijn indeling bestemd is om als een afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Hiertoe is op zijn minst vereist dat het desbetreffende gedeelte redelijk afsluitbaar is en aldus kan worden gescheiden van de overige gedeelten van het object (Kamerstukken II 1992/93, 22 885, nr. 3, blz. 42).

3.4. Anders dan het Hof heeft geoordeeld, brengt de enkele omstandigheid dat een gedeelte van een gebouwd eigendom op relatief eenvoudige wijze afsluitbaar gemaakt zou kunnen worden, niet mee dat dit gedeelte afsluitbaar is. Bepalend is de toestand waarin het gebouwd eigendom in feite verkeert (HR 12 februari 2010, nr. 09/02834), LJN BL3592, BNB 2010/124. Een niet afsluitbare tussendeur brengt mee dat de aan weerszijden daarvan gelegen gedeelten van het object niet door afsluiting van elkaar gescheiden kunnen worden, ook indien die tussendeur zich op de eerste verdieping van een gebouwd eigendom bevindt. Voor zover de klachten opkomen tegen het onder 3.2 vermelde oordeel slagen zij derhalve. Voor het overige behoeven de klachten geen behandeling.

3.5. 's Hofs uitspraak kan niet in stand blijven. De Hoge Raad kan de zaak afdoen. Gelet op hetgeen in 3.3 is overwogen, leidt de aanwezigheid van de - niet afsluitbare - tussendeur ertoe dat de twee gedeelten van het onderhavige gebouwd eigendom niet voldoen aan de eis dat zij blijkens hun indeling zijn bestemd om als een afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Daaraan kan niet afdoen dat, naar de heffingsambtenaar ter zitting van het Hof onweersproken heeft gesteld, voor de tussendeur een bankstel was geplaatst. Dit is een omstandigheid die niet de indeling van het gebouw betreft.

De heffingsambtenaar heeft derhalve ten onrechte twee beschikkingen vastgesteld met betrekking tot gedeelten van één onroerende zaak in de zin van artikel 16 van de Wet WOZ. De beschikkingen kunnen niet in stand blijven. De heffingsambtenaar kan voor het juist afgebakende object een nieuwe waardebeschikking geven (HR 9 mei 2003, nr. 35987, LJN AD6058, BNB 2003/270).

4. Proceskosten

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Twenterand zal worden veroordeeld

in de kosten van het geding in cassatie en de heffingsambtenaar in de kosten van het geding voor het Hof.

5. Beslissing

De Hoge Raad:

verklaart het beroep in cassatie gegrond,

vernietigt de uitspraak van het Hof, behoudens de beslissingen omtrent het griffierecht en de proceskosten voor de procedures bij de Rechtbank en het Hof, alsmede de uitspraak van de Rechtbank, de uitspraken van de heffingsambtenaar en de beschikkingen,

gelast dat de gemeente Twenterand aan belanghebbende vergoedt het door deze ter zake van de behandeling van het beroep in cassatie verschuldigd geworden griffierecht ten bedrage van € 110, en veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Twenterand in de kosten van het geding in cassatie aan de zijde van belanghebbende, vastgesteld op € 874 voor beroepsmatig verleende rechtsbijstand.

Dit arrest is gewezen door de vice-president J.W. van den Berge als voorzitter, en de raadsheren A.H.T. Heisterkamp en M.W.C. Feteris, in tegenwoordigheid van de waarnemend griffier A.I. Boussak-Leeksma, en in het openbaar uitgesproken op 4 juni 2010.