

uitspraak

RECHTBANK ALMELO

Nevenlocatie Arnhem

Sector bestuursrecht, enkelvoudige belastingkamer

registratienummer: AWB 12/2917

uitspraak ingevolge artikel 8:77 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)

van **29 NOV. 2012**

inzake

[REDACTED], eiser,
gemachtigde A. Schuurman, werkzaam bij De Formulierenman te Daarlerveen,

tegen

de heffingsambtenaar van de gemeente Almelo, verweerder.

1. Ontstaan en loop van het geding

Verweerder heeft bij beschikking krachtens artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaak, plaatselijk bekend als **[REDACTED]** (hierna: de woning), per waardepeildatum 1 januari 2011, vastgesteld voor het kalenderjaar 2012 op € 148.000. In het desbetreffende geschrift is ook de aanslag onroerende-zaakbelasting bekend gemaakt.

Verweerder heeft bij uitspraak op bezwaar van 30 maart 2012 de waarde en de daarop gebaseerde aanslag, verminderd tot € 115.000.

Eiser heeft daartegen bij brief van 18 april 2012, ontvangen door de rechtbank op 18 april 2012, beroep ingesteld.

Verweerder heeft de op de zaak betrekking hebbende stukken overgelegd en een verweerschrift ingediend.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 5 november 2012 te Arnhem. Namens eiser is daar verschenen zijn gemachtigde A. Schuurman. Namens verweerder is verschenen S.H.A. Keur.

Eiser heeft ter zitting een pleitnota voorgedragen en exemplaren daarvan overgelegd aan de rechtbank en aan de wederpartij. Verweerder heeft verklaard geen bezwaar te hebben tegen overlegging van de bij deze pleitnota behorende bijlagen.

2. Feiten

2.1 Eiser is gebruiker en genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van de woning. Eiser heeft op 13 januari 2011 de woning gekocht voor een bedrag van € 107.500.

2.2 In 2011 is het keukenblok vervangen en is er een nieuwe koelkast in de woning geplaatst, eveneens is door eiser zelf het binnenschilderwerk gedaan en heeft eiser het buitenschilderwerk laten doen. De totale kosten hiervoor bedroegen ongeveer € 10.000.

3. Geschil

3.1 In geschil is de waarde van de woning op de waardepeildatum.

3.2 Eiser bepleit een waarde van € 107.500. Daartoe wijst eiser op het feit dat hij de woning op 13 januari 2011 gekocht heeft voor dit bedrag.

3.3 Verweerder heeft ter onderbouwing van de vastgestelde waarde onder meer verwezen naar een door hem overgelegd taxatie-advies, opgemaakt op 26 maart 2012 door G. Koning, taxateur te Hengelo. In dit taxatierapport is de waarde van de woning getaxeerd op € 115.000. Hierin is bepaald dat de door eiser na de koop verrichte werkzaamheden verbeteringen aan de woning betreffen en niet slechts regulier onderhoud.

3.4 Eiser concludeert tot gegrondverklaring van het beroep, vernietiging van de uitspraak op bezwaar en een vermindering van de waarde van de woning tot € 107.500.

3.5 Verweerder concludeert tot ongegrondverklaring van het beroep.

4. Beoordeling van het geschil

4.1 Op grond van artikel 17, eerste lid, van de Wet WOZ wordt aan een onroerende zaak een waarde toegekend. Ingevolge het tweede lid van dit artikel wordt deze waarde 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. Daarbij heeft als waarde te gelden de waarde in het economische verkeer, ofwel de prijs, die bij aanbidding ten verkoop op de voor die onroerende zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde voor de onroerende zaak zou zijn betaald.

4.2 In beginsel wordt op grond van artikel 18, eerste lid, van de Wet WOZ de waarde van een onroerende zaak bepaald naar de waarde die de zaak op de waardepeildatum heeft naar de staat waarin de zaak op die datum verkeert. Indien de onroerende zaak in het kalenderjaar voorafgaande aan het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld een verandering in waarde ondergaat als gevolg van bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging, dan wel van bestemming verandert, wordt op grond van artikel 18, derde lid, letter b, van de Wet WOZ, in afwijking in zoverre van het eerste lid, de waarde bepaald naar de staat van die zaak bij het begin van het kalenderjaar waarvoor de

waarde wordt vastgesteld.

4.3 Veranderingen tussen 1 januari 2011 en 1 januari 2012 (begin van het kalenderjaar) dienen te worden meegenomen, indien sprake is van het verbeteren van de woning.

4.4 Bij de waardering van een woning, in een geval waarin kort vóór of kort na de waardepeildatum een dergelijke woning is gekocht, moet er in de regel van worden uitgegaan dat de waarde in het economische verkeer van die woning overeenkomt met de prijs die voor de woning is betaald. Dit is anders indien de partij die zich daarop beroept, feiten en omstandigheden stelt en aannemelijk maakt waaruit volgt dat de prijs niet de waarde in het economische verkeer aangeeft.

4.5 De bewijslast inzake de juistheid van de aan de woning toegekende waarde ligt bij verweerder.

4.6 Verweerder heeft zich op het standpunt gesteld dat de prijs van de woning niet de waarde in het economische verkeer weergeeft, omdat na aankoop van de woning kosten gemaakt zijn voor het verbeteren van de woning. Volgens verweerder betreffen de gemaakte kosten geen onderhoudskosten, maar kosten voor verbetering van de woning. Verweerder heeft in dat kader ter zitting nog verklaard dat er geen inpandige opname heeft plaatsgevonden.

4.7 Op verweerder rust geen verplichting om de woning van eiser inpandig op te nemen, zij het dat het risico van het achterwege laten van een inpandige opname voor rekening en risico van verweerder komt.

4.8 Nu verweerder de woning niet inpandig heeft opgenomen heeft verweerder met hetgeen hij heeft aangevoerd, naar het oordeel van de rechtbank niet aannemelijk gemaakt dat de kosten voor het schilderwerk en het keukenblok kosten ter verbetering zijn. Deze kosten zullen, naar het oordeel van de rechtbank, veelal eerder kosten voor regulier onderhoud zijn dan kosten voor verbetering. Verweerder heeft de door hem bepleite waarde van € 115.000 dan ook niet aannemelijk gemaakt.

4.9 Nu verweerder niet aannemelijk heeft gemaakt dat de waarde in het economisch verkeer van de woning € 115.000 is moet naar het oordeel van de rechtbank voor deze waarde worden aangesloten bij de prijs die voor de woning is betaald. De waarde van de woning op waardepeildatum dient zodoende te worden vastgesteld op € 107.500.

4.10 Gelet op het vorenoverwogene dient het beroep gegrond te worden verklaard.

5. Proceskosten

De rechtbank vindt aanleiding verweerder te veroordelen in de kosten die eiser in verband met de behandeling van het beroep redelijkerwijs heeft moeten maken. Deze kosten zijn op de voet van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vastgesteld op € 874 (1 punt voor het indienen van het beroepschrift en 1 punt voor het verschijnen ter zitting met een waarde per punt van € 437 en een wegingsfactor 1). Van overige voor vergoeding in aanmerking komende kosten is de rechtbank niet gebleken.

6. Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt de uitspraak op bezwaar;
- vermindert WOZ-waarde tot € 107.500;
- vermindert de aanslag onroerende-zaakbelasting dienovereenkomstig;
- bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van de vernietigde uitspraak op bezwaar;
- veroordeelt verweerder in de proceskosten van eiser ten bedrage van € 874;
- gelast dat verweerder het door eiser betaalde griffierecht van € 42 vergoedt.

Deze uitspraak is gedaan door mr. A.M.F. Geerling, rechter, in tegenwoordigheid van G.J. Jonker, griffier.

De griffier,

De rechter,

29 NOV. 2012

Uitgesproken in het openbaar op:

Afschrift aangetekend verzonden aan partijen op: 29 NOV. 2012

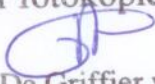
Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kunnen partijen binnen zes weken na de verzenddatum hoger beroep instellen bij het gerechtshof te Arnhem (belastingkamer), Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Bij het instellen van hoger beroep 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 is ingesteld;
 - d. de gronden van het hoger beroep.

Voor fotokopie conform


De Griffier van de
Rechtbank Arnhem