

Publicatie

Auteurs: R.T. Wiegerink
Verschenen in: Belastingblad 2023/322
Datum: Juli 2023
Titel: Ondanks overschrijding redelijke termijn geen toekenning immateriële schadevergoeding vanwege zeer gering materieel belang. WOZ-waarde is aannemelijk gemaakt door heffingsambtenaar.

Rechtbank Rotterdam

12 juli 2023, nr. ROT 22/429

(Mrs. A.L. Pöll, P. Vrolijk, N. Boonstra)
m.nt. R.T. Wiegerink

ECLI:NL:RBROT:2023:6161

Ondanks overschrijding redelijke termijn geen toekenning immateriële schadevergoeding vanwege zeer gering materieel belang. WOZ-waarde is aannemelijk gemaakt door heffingsambtenaar.

Uitspraak

in de zaak tussen

[naam eiser] , uit [plaats] , eiser,

(gemachtigde: mr. B. de Jong),

en

de heffingsambtenaar van de gemeente

Rotterdam, verweerder,

(gemachtigde: mr. J.K. Lanser).

1 Inleiding

Met het besluit van 18 januari 2021 (de WOZ-beschikking) heeft verweerder de waarde van de onroerende zaak [adres 1] in Rotterdam (de onroerende zaak) voor het belastingjaar 2021 vastgesteld op € 155.000,-.

Met het besluit op bezwaar van 29 december 2021 (het bestreden besluit) heeft verweerder het bezwaar van eiser ongegrond verklaard.

Eiser heeft tegen het bestreden besluit beroep ingesteld.

Verweerder heeft op het beroep gereageerd met een verweerschrift.

De rechtbank heeft het beroep verwezen naar de meervoudige kamer en op 12 juni 2023 op zitting behandeld. Hieraan heeft de gemachtigde van verweerder deelgenomen. Namens verweerder zijn ook [naam taxateur 1] en [naam taxateur 2] (taxateurs) verschenen.

Eiser is door de griffier bij aangetekende brief, verzonden op 8 mei 2023, uitgenodigd om op de zitting te verschijnen. Nu genoemde brief niet ter griffie is terugontvangen en uit informatie van PostNL is gebleken dat de brief op 9 mei 2023 is afgehaald bij een PostNL-punt, is de rechtbank van oordeel dat de uitnodiging om op de zitting te verschijnen op juiste wijze, tijdig is aangeboden.

Eiser en de gemachtigde van eiser hebben zich telefonisch afgemeld voor de zitting.

2 Beoordeling door de rechtbank

2.1

In geschil is de waarde van de onroerende zaak op de waardepeildatum 1 januari 2020. Eiser stelt dat de waarde te hoog is vastgesteld, volgens hem bedraagt de waarde € 150.000,-. Verweerder is van mening dat hij de waarde niet te hoog heeft vastgesteld.

2.2

De onroerende zaak is een portiekwoning met een gebruiksoppervlakte van 74 m². Het bouwjaar is 1962.

Bevoegdheid heffingsambtenaar

3.1

Eiser voert aan dat het bestreden besluit onbevoegd is genomen. Volgens eiser is niet gebleken dat de invorderingsambtenaar van de gemeente Rotterdam mandaat heeft verleend om het bestreden besluit te nemen. Daarnaast is zowel de WOZ-beschikking als het bestreden besluit door dezelfde functionaris genomen, namelijk 'de directeur Belastingen'. Dit is in strijd met artikel 10:3, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

3.2

De rechtbank volgt eiser niet in zijn stelling dat het bestreden besluit onbevoegd is genomen. Er is - zoals verweerder in het verweerschrift terecht stelt - geen sprake van mandaat, maar van attributie. Het bestreden besluit is genomen door de directeur Belastingen. Uit het Aanwijzingsbesluit heffings- en invorderingsambtenaar¹ blijkt dat de directeur Belastingen is aangewezen als heffingsambtenaar. Nu geen sprake is van een in mandaat genomen besluit, is van strijd met artikel 10:3 van de Awb zoals door eiser gesteld geen sprake. De beroepsgrond slaagt niet.

De WOZ-waarde

4

Op grond van artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ wordt de waarde van de onroerende zaak 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. Deze waarde is naar de bedoeling van de wetgever "de prijs welke door de meestbiedende koper besteed zou worden bij aanbidding ten verkoop op de voor de zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding".²

5

Verweerder moet aannemelijk maken dat hij de waarde van de onroerende zaak niet te hoog heeft vastgesteld. Hiertoe legt hij een taxatierapport over van 4 april 2022, opgemaakt door [naam taxateur 3] met daarbij gevoegd een waardematrix (de matrix). In de matrix is de WOZ-waarde van de onroerende zaak op 1 januari 2020 getaxeerd op € 155.000,-. Deze waarde is tot stand gekomen door vergelijking met verkooptransacties van de woningen [adres 2], [adres 3], [adres 4] en [adres 5] in Rotterdam.

6

De in het taxatierapport vermelde vergelijkingsobjecten zijn bruikbaar bij de waardering, omdat deze op de belangrijkste waardebepalende kenmerken, zoals ligging, type, bouwjaar en gebruiksoppervlakte goed vergelijkbaar zijn met de onroerende zaak. Alle objecten zijn portiekwoningen uit nagenoeg hetzelfde bouwjaar (1962-1966). Gelet op de bij het taxatierapport gevoegde matrix, maakt verweerder verder inzichtelijk hoe met de verschillen tussen de vergelijkingsobjecten en de onroerende zaak, onder meer voor wat betreft oppervlakte, rekening is gehouden.

7.1.

Eiser stelt dat verweerder geen rekening heeft gehouden met de verouderde eigenschappen van de onroerende zaak. Zo is er achterstallig onderhoud aan de kozijnen, waardoor er vochtdoorslag en

¹ De volledige titel luidt: "Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam houdende regels omtrent de heffings- en invorderingsambtenaar".

² Kamerstukken II 1992/93, 22 885, nr. 3, blz. 44.

schimmel aanwezig is. Daarnaast is het inpandige en uitpandige schilderwerk in slechte staat.

7.2.

Uit de matrix blijkt dat verweerder van de VLOK-factoren (Voorzieningen, Ligging, Onderhoud en Kwaliteit), de factor voor 'Onderhoud' van de onroerende zaak op een '3' (gemiddeld) heeft gewaardeerd. Hoewel op de door eiser overgelegde foto's te zien is dat er gebreken zijn bij de kozijnen, vindt de rechtbank deze niet zodanig dat de staat van onderhoud daardoor als matig of slecht moet worden gekwalificeerd. De rechtbank weegt daarbij mee dat de overgelegde foto's detailfoto's zijn die geen overzicht geven van de algehele onderhoudsstaat van de onroerende zaak. Daarbij komt dat uit de matrix bij het taxatierapport volgt dat de m²-prijs van de onroerende zaak € 2.095,- bedraagt tegen een (gecorrigeerde) gemiddelde m²-prijs van € 2.319,- voor de vergelijkingsobjecten. Deze gemiddelde m²-prijs heeft de rechtbank berekend door de m²-prijs van de vergelijkingsobjecten aan de hand van de door verweerder overgelegde percentages te corrigeren naar dezelfde VLOK-factoren als de onroerende zaak (alle op '3'). De rechtbank overweegt dat een mogelijk slecht onderhoudsniveau van de onroerende zaak daarmee voldoende verdisconteerd ligt in de WOZ-waarde.

8.1.

Eiser stelt dat de onroerende zaak slecht is geïsoleerd. Het energielabel is onbekend, maar zal gezien het bouwjaar niet goed zijn. Verweerder heeft hiermee onvoldoende rekening gehouden.

8.2.

Uit de matrix blijkt dat verweerder de factor voor 'Kwaliteit' zowel voor de onroerende zaak als voor de vergelijkingsobjecten op een '3' (gemiddeld) heeft gewaardeerd. De rechtbank overweegt dat niet is gebleken dat de isolatie van de onroerende zaak slechter is dan van de vergelijkingsobjecten

en dat verweerder dus geen aanleiding hoefde te zien om het kwaliteitsniveau van de onroerende zaak lager te waarderen. Eiser heeft de stelling dat de onroerende zaak een slechte isolatie heeft niet onderbouwd, anders dan door erop te wijzen dat het energielabel onbekend is en dat de onroerende zaak in 1962 is gebouwd. Verweerder heeft daar terecht tegenin gebracht dat de vergelijkingsobjecten alle ongeveer even oud zijn als de onroerende zaak. Daarnaast hebben de vergelijkingsobjecten geen goed energielabel ([adres 2] heeft label E, [adres 3] heeft label G, [adres 4] heeft label D en [adres 5] heeft label E). Hierdoor acht de rechtbank eventuele matige isolatie van de onroerende zaak voldoende verdisconteerd in de WOZ-waarde.

9.

Het door eiser overgelegde taxatierapport van 10 augustus 2021 maakt het bovenstaande niet anders. In zijn taxatierapport wordt de onroerende zaak gewaardeerd op € 150.000,-. Uit het rapport blijkt niet hoe deze waardering tot stand is gekomen. Er wordt niet uiteengezet hoe de genoemde vergelijkingsobjecten de voorgestelde waarde van de onroerende zaak onderbouwen. Zo wordt bijvoorbeeld niet inzichtelijk van welke VLOK-factoren wordt uitgegaan en op welke manier rekening is gehouden met het verschil in gebruiksoppervlakte tussen de objecten en de onroerende zaak. Ten opzichte van het taxatierapport van verweerder, legt dit rapport dan ook onvoldoende gewicht in de schaal.

10.

Gelet op het bovenstaande komt de rechtbank tot het oordeel dat verweerder aannemelijk maakt dat de WOZ-waarde per waardepeildatum 1 januari 2020 niet te hoog is vastgesteld.

11.

Ten overvloede overweegt de rechtbank dat verweerder de waarde van de onroerende zaak slechts aannemelijk hoeft te maken. Het waarden van onroerende zaken is immers geen exacte wetenschap en het is niet vereist dat de WOZ-waarde van de onroerende zaak wiskundig wordt bewezen door verweerder.³ Hieruit vloeit voort dat de juiste WOZ-waarde voor een onroerende zaak zich binnen een bepaalde bandbreedte beweegt. De door eiser voorgestelde WOZ-waarde van € 150.000,- ligt slechts 3,2 procent onder de door verweerder vastgestelde WOZ-waarde van € 155.000,-. De rechtbank is van oordeel dat deze waarden daarmee binnen dezelfde bandbreedte vallen en dat het dus maar de vraag is of het taxatierapport van eiser, als dit al gevolgd zou worden, tot de conclusie zou leiden dat verweerder niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij de WOZ-waarde van de onroerende zaak niet te hoog heeft vastgesteld.

Redelijke termijn

12.1.

Eiser heeft in het beroepschrift verzocht om immateriële schadevergoeding in verband met de overschrijding van de redelijke termijn.

12.2.

Op basis van de richtlijnen van de Hoge Raad, zoals omschreven in zijn arrest van 19 februari 2016⁴ behoren geschillen binnen een redelijke termijn te worden berecht. Hierbij geldt dat, behoudens bijzondere omstandigheden, de berechting van een zaak door de rechtbank niet binnen een redelijke termijn geschiedt indien zij niet binnen twee jaar nadat de termijn is aangevangen uitspraak doet, waarbij de

behandeling van het bezwaar ten hoogste een half jaar en de behandeling van het beroep ten hoogste anderhalf jaar mag duren. De termijn vangt in beginsel aan op het moment dat verweerder het bezwaarschrift ontvangt.

12.3.

Het bezwaarschrift van 27 februari 2021 is op 3 maart 2021 ontvangen door verweerder. Deze ont-vangstdatum van bezwaar moet als uitgangspunt worden genomen bij het bepalen van de redelijke termijn. Op het moment van uitspraak zijn er sinds het bezwaar twee jaar en iets meer dan vier maanden verstreken. De rechtbank constateert dat de redelijke termijn is overschreden.

13.1.

De rechtbank is van oordeel dat de overschrijding van de redelijke termijn in onderhavige zaak niet kan leiden tot het toekennen van een immateriële schadevergoeding als gevolg hiervan. In deze zaak is het financiële belang van eiser namelijk zeer gering. Hierdoor is er sprake van bijzondere omstandigheden, waardoor geleden spanning en frustratie door belanghebbende niet wordt verondersteld. De rechtbank overweegt daartoe als volgt.

13.2.

Uit vaste jurisprudentie volgt dat indien de redelijke termijn wordt overschreden, wordt verondersteld dat belanghebbende immateriële schade heeft geleden in de vorm van spanning en frustratie, behoudens bijzondere omstandigheden. Van een bijzondere omstandigheid kan sprake zijn indien de procedure over een zeer gering financieel belang gaat. Uit jurisprudentie volgt dat een financieel belang van € 15,- of minder als een zeer gering financieel belang

³ Zie bijvoorbeeld de uitspraak van hof Den Haag van 16 augustus 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:1652.

⁴ Uitspraak van de Hoge Raad van 19 februari 2016, ECLI:NL:HR:2016:252 (*Red.: Belastingblad* 2016/134, m.nt. S. Bosma).

wordt aangemerkt.⁵ In die gevallen kan de constatering dat de redelijke termijn is overschreden volstaan.

13.3.

De WOZ-waarde van een onroerende zaak heeft invloed op de vaststelling van verschillende belastingen voor het jaar waarover de WOZ-waarde is vastgesteld, in dit geval voor de onroerendezaakbelasting, het eigenwoningforfait en de grondbelasting van het waterschap voor belastingjaar 2021. Verweerder heeft ter zitting het financiële belang in deze zaak desgevraagd ingeschat tussen de € 20,- en € 25,-. Gelet op de percentages van de onroerendezaakbelasting, van het eigenwoningforfait en van de grondbelasting van het waterschap, komt de rechtbank deze schatting niet onaannemelijk voor. Eiser en de gemachtigde van eiser hebben het financiële belang niet toegelicht in het beroepschrift en waren ook niet op de zitting aanwezig om op dit punt een toelichting te geven, waardoor niet is gebleken dat de rechtbank met een hoger financieel belang van eiser rekening moet houden. Ook het dossier biedt hiervoor geen aanknopingspunten.

13.4

De rechtbank is van oordeel dat ook een financieel belang van € 25,- als zeer gering moet worden aangemerkt. De rechtbank acht in dit verband van belang dat het verschil tussen de grens van € 15,- die de Hoge Raad als voorbeeld heeft gegeven en een financieel belang van € 25,- niet groot is. Daarbij komt dat sinds het vaststellen van de grens van € 15,- ruim zes jaren zijn verstreken en een correctie op zijn plaats is. De rechtbank zal een bedrag van € 25,-

voortaan aanhouden als een zeer gering financieel belang.

13.5.

Het voorgaande maakt dat de veronderstelling dat eiser spanning en frustratie heeft ondervonden als gevolg van het tijdsverloop van de procedure niet geldt in deze zaak.

Uit het dossier blijken ook anderszins geen feiten en omstandigheden die maken dat moet worden aangenomen dat eiser spanning en frustratie heeft ondervonden als gevolg van het tijdsverloop in deze procedure.

14.

Gelet op het bovenstaande wijst de rechtbank het verzoek van eiser om vergoeding van immateriële schade af. De rechtbank volstaat met de vaststelling dat de redelijke termijn in deze zaak is overschreden (zie overweging 13.2).

15 Conclusie en gevolgen

Het beroep is ongegrond en het verzoek om immateriële schadevergoeding wordt afgewezen. Eiser krijgt het griffierecht niet terug. Hij krijgt ook geen vergoeding van zijn proceskosten, noch van enige wettelijke rente.

16 Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep ongegrond;
- wijst het verzoek om vergoeding van immateriële schade af.

Noot

Deze WOZ-procedure is vooral interessant vanwege de beslissing van de rechtbank over het verzoek om immateriële schadevergoeding wegens de overschrijding van de redelijke termijn. Met betrekking tot

⁵ Zie de uitspraak van de Hoge Raad van 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:293 (Red.: vgl. HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:292,

Belastingblad 2017/166, m.nt. W.G. van den Ban).

de overwegingen over de bevoegdheid van de heffingsambtenaar volsta ik met een verwijzing naar Rechtbank) Den Haag 30 november 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:15641, Belastingblad 2023/183 en in het bijzonder naar de noot van J.C. Scherff. De overwegingen van de rechtbank over de hoogte van de WOZ-waarde geven mij evenmin aanleiding tot opmerkingen. De rechtbank heeft beslist dat de heffingsambtenaar de door hem beschikte waarde van € 155.000 aannemelijk heeft gemaakt. Belanghebbende wordt dus niet gevolgd in zijn standpunt dat de waarde € 150.000 bedraagt. De rechtbank constateert dat de redelijke termijn met vier maanden is overschreden. Toch leidt dat niet tot toekenning van een immateriële schadevergoeding omdat de rechtbank van oordeel is dat zich een bijzondere omstandigheid voordoet omdat er geen sprake is van spanning en frustratie wegens het zeer geringe financiële belang. De rechtbank verwijst hierbij naar HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:292, Belastingblad 2017/166, m.nt. W.G. van den Ban, waaruit blijkt dat sprake is van een zeer gering financieel belang indien het bedrag van die niet meer beloopt dan € 15. De rechtbank constateert dat de WOZ-waarde invloed heeft op de hoogte van verschillende belastingen. Zij acht aannemelijk dat het financiële belang van belanghebbende tussen de € 20 en € 25 bedraagt. De rechtbank ziet desalniettemin aanleiding om uit te gaan van een zeer gering financieel belang als bedoeld in het hiervoor vermelde arrest en merkt op dat zij voortaan een bedrag van € 25 zal aanhouden als een zeer gering financieel belang. Redengevend acht de rechtbank dat het verschil tussen de Hoge Raad gehanteerde bovengrens van € 15 en € 25 niet groot is en dat er inmiddels ruim zes jaren zijn verstreken sinds de uitspraak van

de Hoge Raad. Voor die redenering valt wat te zeggen. Het gebeurt echter niet vaak dat een rechtbank expliciet afstand neemt van een arrest van de Hoge Raad. Het zou mooi zijn als de Hoge Raad zich binnenkort zelf uitlaat over de vraag of er aanleiding bestaat tot aanpassing van het criterium dat geldt voor het aannemen van een zeer gering financieel belang.

R.T. Wiegerink