

EUR Research Information Portal

Geen cultuurgronduitzondering voor een perceel grasland na de gewijzigde toestandsdatum in verband met wijziging van de bestemming en staking van het agrarisch bedrijf van belanghebbende. Waardeverlaging in verband met het ontbreken van een onderbouwing van de gehanteerde grondprijs.

Publication status and date:

Published: 14/12/2023

Document Version

Publisher's PDF, also known as Version of record

Document License/Available under:

Article 25fa Dutch Copyright Act

Citation for the published version (APA):

Monsma, A. (2023). Geen cultuurgronduitzondering voor een perceel grasland na de gewijzigde toestandsdatum in verband met wijziging van de bestemming en staking van het agrarisch bedrijf van belanghebbende. Waardeverlaging in verband met het ontbreken van een onderbouwing van de gehanteerde grondprijs. 404. Case note on: Rechtbank Zeeland-West Brabant, 18/10/23, ECLI:NL:RBZWB:2023:7263 (Geen cultuurgronduitzondering voor een perceel grasland na de gewijzigde toestandsdatum in verband met wijziging van de bestemming en staking van het agrarisch bedrijf van belanghebbende. Waardeverlaging in verband met het ontbreken van een onderbouwing van de gehanteerde grondprijs.). 2023(24).

[Link to publication on the EUR Research Information Portal](#)

Terms and Conditions of Use

Except as permitted by the applicable copyright law, you may not reproduce or make this material available to any third party without the prior written permission from the copyright holder(s). Copyright law allows the following uses of this material without prior permission:

- you may download, save and print a copy of this material for your personal use only;
- you may share the EUR portal link to this material.

In case the material is published with an open access license (e.g. a Creative Commons (CC) license), other uses may be allowed. Please check the terms and conditions of the specific license.

Take-down policy

If you believe that this material infringes your copyright and/or any other intellectual property rights, you may request its removal by contacting us at the following email address: openaccess.library@eur.nl. Please provide us with all the relevant information, including the reasons why you believe any of your rights have been infringed. In case of a legitimate complaint, we will make the material inaccessible and/or remove it from the website.

Belastingblad 2023/404

Geen cultuurgronduitzondering voor een perceel grasland na de gewijzigde toestandsdatum in verband met wijziging van de bestemming en staking van het agrarisch bedrijf van belanghebbende. Waardeverlaging in verband met het ontbreken van een onderbouwing van de gehanteerde grondprijs.

Rb. Zeeland-West-Brabant 18-10-2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:7263, m.nt. A.P. Monsma

Instantie	Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Datum	18 oktober 2023
Magistraten	Mr. M.M. Dondorp-Loopstra
Zaaknummer	AWB - 21 _ 5611
Noot	A.P. Monsma
JCDI	JCDI:ADS930827:1
Vakgebied(en)	Waardering onroerende zaken (V)
Brondocumenten	ECLI:NL:RBZWB:2023:7263, Uitspraak, Rechtbank Zeeland-West-Brabant, 18-10-2023

Essentie

Geen cultuurgronduitzondering voor een perceel grasland na de gewijzigde toestandsdatum in verband met wijziging van de bestemming en staking van het agrarisch bedrijf van belanghebbende. Waardeverlaging in verband met het ontbreken van een onderbouwing van de gehanteerde grondprijs.

Uitspraak

Uitspraak

in de zaak tussen

[belanghebbende] B.V., gevestigd te [vestigingsplaats] , belanghebbende

(gemachtigde: [gemachtigde])

en

de heffingsambtenaar van de gemeente Loon op Zand, de heffingsambtenaar.

Inleiding

1.

In deze uitspraak beoordeelt de rechtbank het beroep van belanghebbende tegen de uitspraak op bezwaar van de heffingsambtenaar van 9 november 2021.

1.1.

De heffingsambtenaar heeft bij beschikking op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaak [adres] te [plaats] (het object) op 1 januari 2020 (de waardepeildatum) vastgesteld op € 444.000 (de beschikking). Met deze waardevaststelling is aan belanghebbende ook de aanslag in de onroerendezaakbelastingen van de gemeente Loon op Zand voor het jaar 2021 opgelegd (de aanslag OZB).

1.2.

De heffingsambtenaar heeft het bezwaar van belanghebbende afgewezen. De heffingsambtenaar heeft daarbij de WOZ-beschikking en de aanslag OZB gehandhaafd.

1.3.

De heffingsambtenaar heeft op het beroep gereageerd met een verweerschrift.

1.4.

De rechtbank heeft het beroep op 26 juli 2023 op zitting behandeld. Hieraan hebben deelgenomen: [naam 1] en [naam 2] namens belanghebbende, en [naam 3] namens de heffingsambtenaar.

1.5.

Na de zitting heeft de heer [naam 3], conform het verhandelde ter zitting, een afschrift van de machtiging verstrekt. Een afschrift daarvan wordt met deze uitspraak meegezonden aan belanghebbende, ter completering van haar dossier.

Beoordeling door de rechtbank

2.

De rechtbank beoordeelt of de waarde van het object te hoog is vastgesteld. Zij doet dat aan de hand van de argumenten die belanghebbende heeft aangevoerd, de beroepsgronden.

2.1.

Naar het oordeel van de rechtbank slaagt het beroep van belanghebbende en is de waarde van het object te hoog vastgesteld. De rechtbank stelt de waarde in goede justitie vast op € 222.000. Hierna legt de rechtbank uit hoe zij tot dit oordeel komt en welke gevolgen dit oordeel heeft.

Feiten

3.

Belanghebbende is eigenaar en gebruiker van het object. Het betreft een perceel grasland met grotendeels bestemming 'agrarisch met natuur en landschapswaarden of natuur'. De oppervlakte van het totale perceel

bedraagt 44.460 m².

Overwegingen

4.

Partijen zijn het niet eens over de hoogte van de WOZ-waarde van het object per waardepeildatum 1 januari 2020. Belanghebbende vindt dat het object niet in de heffing mag worden betrokken. De heffingsambtenaar verdedigt de bij uitspraak op bezwaar gehandhaafde waarde van € 444.000.

Een beroep tegen de waardebeschikking is tegelijk ook een beroep tegen de aanslag OZB (artikel 24, negende lid, van de Wet WOZ). Tegen de aanslag OZB zijn geen zelfstandige gronden aangevoerd. Het oordeel over de aanslag OZB volgt daarom het oordeel over de waarde.

Toetsingskader van de rechtbank

5.

Op grond van artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ wordt de waarde van het object bepaald op de waarde die aan het object 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".^[1.]

5.1.

De heffingsambtenaar heeft de waarde van het object bepaald door middel van het vermenigvuldigen van het aantal m² met een waarde van € 10 per m².

5.2.

De heffingsambtenaar moet aannemelijk maken dat hij de waarde niet te hoog heeft vastgesteld. Pas als de heffingsambtenaar niet aan de op hem rustende bewijslast heeft voldaan, komt de rechtbank toe aan de vraag of belanghebbende de door hem verdedigde waarde aannemelijk heeft gemaakt. Indien ook dat laatste niet het geval is, kan de rechtbank schattenderwijs zelf tot een vaststelling van de waarde komen.

Onderbouwing van de WOZ-waarde

6.

De taxateur heeft in opdracht van de heffingsambtenaar een hertaxatie van het object uitgevoerd. De heffingsambtenaar verweert zich tegen de beroepsgronden van belanghebbende met deze hertaxatie en stelt dat de waarde niet te hoog is vastgesteld. De rechtbank kan dit niet beoordelen omdat in het dossier de stukken van de hertaxatie ontbreken. Voorts ontbreekt ook enige onderbouwing van de gehanteerde m²-prijs van € 10. De rechtbank kan derhalve ook niet beoordelen of die gehanteerde prijs per m² niet te hoog is. Gelet hierop is de rechtbank van oordeel dat de heffingsambtenaar niet aan zijn bewijslast heeft voldaan.

6.1.

In afwijking van hetgeen belanghebbende stelt, is de rechtbank van oordeel dat de heffingsambtenaar het object wel terecht in de heffing heeft betrokken.

Waardepeildatum, toestandspeildatum en bestemmingsplan

7.

Tussen partijen is niet in geschil dat het object bestaat uit grasland.

7.1.

Belanghebbende heeft bepleit dat het object ten onrechte in de heffing wordt betrokken omdat er op de waardepeildatum (1 januari 2020) sprake was van een agrarische bestemming. Dit omdat het bestemmingsplan pas op 2 januari 2020 definitief is gewijzigd. Verder liepen er tot december 2021 paarden

(bedrijfsmatige exploitatie) en werd het perceel in het verleden ook niet in de heffing betrokken, aldus nog steeds belanghebbende.

7.2.

Ter zitting heeft de heffingsambtenaar toegelicht dat de waardepeildatum weliswaar 1 januari 2020 is, maar dat, gelet op de wijziging van het bestemmingsplan, is gekeken naar de toestand van het object op toestandsdatum 1 januari 2021.

7.3.

Artikel 18 van de Wet WOZ bepaalt in het tweede lid, dat de waardepeildatum één jaar voor het begin van het kalenderjaar ligt, waarvoor de waarde wordt vastgesteld. De waardepeildatum voor de onderhavige WOZ-waarde voor het jaar 2021 ligt derhalve op 1 januari 2020.

Het derde lid van artikel 18 van de Wet WOZ bepaalt een aantal situaties waarin niet de waardepeildatum van toepassing is maar de “*toestandspeildatum*”. Het derde lid van artikel 18 Wet WOZ luidt als volgt:

“Indien een onroerende zaak in het kalenderjaar voorafgaande aan het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld:

- a. opgaat in een of meer andere onroerende zaken,
- b. wijzigt als gevolg van bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging, dan wel van bestemming verandert, of
- c. een verandering in waarde ondergaat als gevolg van een andere, specifiek voor de onroerende zaak geldende, bijzondere omstandigheid,

wordt, 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.”

Dit betekent dat de WOZ-waarde van het object in 2021 terecht is vastgesteld naar de staat van het object op 1 januari 2021, met inachtneming van de grondslag zoals deze geldt voor 1 januari 2020. Oftewel, naar de staat van het object op 1 januari 2021 met het prijsniveau op 1 januari 2020. Gelet op de wijziging van het bestemmingsplan per 2 januari 2020 heeft de heffingsambtenaar op goede gronden daartoe besloten.

Toestandsdatum en staking onderneming

8.

Verder staat tussen partijen vast dat belanghebbende zijn agrarische onderneming heeft gestaakt in het voorjaar van 2020.

8.1.

Anders dan belanghebbende stelt, geldt de vrijstelling voor agrarische grond alleen als de grond bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd. Nu vaststaat dat belanghebbende zijn onderneming in het voorjaar van 2020 heeft gestaakt is er op de *toestandspeildatum* geen sprake van bedrijfsmatige exploitatie van het object. Dan kan er, anders dan in voorgaande jaren, ook geen beroep worden gedaan op de vrijstelling voor agrarische grond. Dat er mogelijk paarden liepen maakt dat niet anders.

Natuurschoonwet

9.

Wat betreft het beroep van belanghebbende op de vrijstelling voor Natuurschoonwet landgoederen merkt de rechtbank op dat belanghebbende niet aannemelijk heeft gemaakt dat het object is aangemerkt als Natuurschoonwet-landgoed.

Geen herstel onderbouwingsgebrek heffingsambtenaar

10.

De heffingsambtenaar voert nog aan dat ten onrechte het bouwblok binnen het object niet in de waardering is betrokken en dat ook diverse andere percelen niet in de heffing zijn betrokken. Voor het bouwblok wordt verder geen nadere onderbouwing en waarde gegeven. De rechtbank laat deze stelling buiten beschouwing omdat deze het gebrek ten aanzien van de onderbouwing (zie onderdeel 6) niet kan herstellen. Wat betreft de andere percelen is de rechtbank van oordeel dat, als de heffingsambtenaar van mening is dat deze ten onrechte niet in de heffing zijn betrokken, dat geen plaats heeft in de beoordeling van de onderhavige beschikking. Daarvoor is de route van het opleggen van een afzonderlijke beschikking aangewezen.

11.

Nu de heffingsambtenaar er niet in is geslaagd om de door hem voorgestane waarde aannemelijk te maken en belanghebbende er niet in is geslaagd om aannemelijk te maken dat het object ten onrechte in de heffing is betrokken zal de rechtbank zelf een knoop doorhakken. Dat heet een beslissing in goede justitie. Bijzonder daaraan is dat er geen rekenkundige onderbouwing aan ten grondslag ligt. Alle bewijsmiddelen van beide partijen tegen elkaar afwegend, acht de rechtbank een waarde van € 222.000 het meest aannemelijk. De waarde wordt daarom in goede justitie op dat bedrag vastgesteld. Dat is lager dan de waarde die de heffingsambtenaar heeft vastgesteld. Daarom is het beroep gegrond.

Verzoek schadevergoeding

12.

Belanghebbende verzoekt om vergoeding van geleden schade en emotionele schade voor een bedrag van € 1.950. Belanghebbende stelt dat het advies van de advocaat en [accountancy] veel tijd, geld en stress hebben gekost.

12.1.

Op een procedure zoals deze is artikel 8:88 van de Awb van toepassing. Op grond van dat artikel is veroordeling tot betaling van schadevergoeding alleen mogelijk als er sprake is van een onrechtmatig besluit. Nu het beroep gegrond is, en er dus sprake is van een onrechtmatig besluit, zal de rechtbank eerst beoordelen of belanghebbende recht heeft op vergoeding van de door hem gestelde schade. Volgens de heffingsambtenaar moet het verzoek worden afgewezen. Naar het oordeel van de rechtbank heeft belanghebbende tegenover de betwisting van de heffingsambtenaar niet aannemelijk gemaakt dat de gestelde schade in voldoende causaal verband staat met deze procedure. Reeds om deze reden wijst de rechtbank belanghebbendes verzoek om schadevergoeding af.

Conclusie en gevolgen

13.

Gelet op wat hiervoor is overwogen, zijn de waarde van het object en de aanslag te hoog vastgesteld. De uitspraak op bezwaar moet worden vernietigd, de waarde moet worden verlaagd en de aanslag moet worden verminderd. Ook heeft belanghebbende recht op vergoeding van het griffierecht. Belanghebbende heeft geen recht op de gevraagde schadevergoeding. Belanghebbende heeft niet verzocht om een proceskostenvergoeding.

Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt de uitspraak op bezwaar;
- vermindert de bij beschikking vastgestelde waarde van het object tot een bedrag van € 222.000;
- vermindert de voor het object opgelegde aanslag OZB dienovereenkomstig;

- wijst het verzoek om schadevergoeding af;
- bepaalt dat de heffingsambtenaar het griffierecht van € 360 aan belanghebbende moet vergoeden.

Noot

Auteur: A.P. Monsma

1.

Het eerste dat mij opvalt in de uitspraak is het ontbreken van een rapport van de hertaxatie of enige andere onderbouwing van de gehanteerde grondprijs. Dat is voor mij onbegrijpelijk, nu het geschil niet alleen ziet op de vraag of het perceel van waardering is uitgezonderd, maar ook op de hoogte van de vastgestelde WOZ-waarde. Door het ontbreken van enige onderbouwing van de waarde (bij beide partijen) stelt de rechtbank de waarde uiteindelijk in goede justitie vast op € 222.000. Dit is precies de helft van het beschikte bedrag, maar met de benodigde motivering door de rechtbank.

2.

Belanghebbende doet een beroep op de waarderingsuitzondering voor cultuurgronden. Op de waardepeildatum had het perceel een agrarische bestemming en oefende belanghebbende een agrarisch bedrijf uit. Er liepen paarden op het grasland. Maar belanghebbende krijgt de 'vrijstelling' uiteindelijk niet. Op 2 januari is het bestemmingsplan gewijzigd en in het voorjaar heeft belanghebbende haar agrarisch bedrijf gestaakt. De bestemmingsplanwijziging vormt aanleiding om niet de peildatum, maar 1 januari van het belastingjaar als toestandsdatum te hanteren. Op die toestandsdatum was geen sprake van agrarische grond en ook niet van bedrijfsmatige exploitatie, zodat de waarderingsuitzondering geen toepassing kan vinden, zo oordeelt de rechtbank.

3.

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat de toestand op 1 januari van het kalenderjaar beslissend is voor de vraag of de (cultuurgrond)uitzondering van toepassing is (HR 13 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO3645, *Belastingblad* 2004, p. 325).

4.

Dat de wijziging van het bestemmingsplan aanleiding kan vormen voor het hanteren van een andere toestandsdatum op grond van art. 18 lid 3 onder c Wet WOZ blijkt onder andere uit de parlementaire geschiedenis (*Handelingen II* 1993/94, p. 5638 en 5741). Ook een wijziging in de wijze van exploitatie (bedrijfsmatig of niet) kan nopen tot het hanteren van een andere toestandsdatum (HR 17 februari 1999, ECLI:NL:HR:1999:AA2661, *Belastingblad* 1999, p. 395, m.nt. J.P. Kruimel, over waardering van een zwembad vóór de inwerkingtreding van de Wet WOZ).

5.

Door het hanteren van de latere toestandsdatum komt belanghebbende dus niet in aanmerking voor de cultuurgronduitzondering. Maar ook indien wel de waardepeildatum gehanteerd zou zijn, is het nog maar de vraag of van uitgezonderde cultuurgrond sprake was geweest. Door belanghebbende is niets anders gesteld

dan dat er paarden lopen op het weiland. Dat is op zichzelf onvoldoende voor het toepassen van de waarderingsuitzondering. Noodzakelijk is dat de paarden worden verhandeld (HR 14 november 2014, ECLI:NL:HR:2014:3197, *Belastingblad* 2015/3, m.nt. G. Groenewegen).

6.

Bij het lezen van de uitspraak bekruipt mij de vraag of de taxateur in eerdere fase in contact is getreden met belanghebbende. Veel van de vragen of grieven hadden in de bezwaarfase al besproken of uitgelegd kunnen worden. Uit de uitspraak lees ik dat belanghebbende niet helemaal begrijpt wat een beroep op de cultuurgronduitzondering betekent, wat hij hiervoor moet stellen en aannemelijk maken en datzelfde geldt voor de losse stelling dat de uitzondering voor Natuurschoonwetlandgoederen van toepassing is. Ook had de taxateur in zo'n gesprek kunnen uitleggen hoe hij tot een waarde van € 10 per vierkante meter grond is gekomen. Wellicht had dit geschil dan niet bij de rechter op zitting besproken hoeven te worden. Zo'n goed gesprek kan bovendien een positief effect hebben op de relatie en het vertrouwen tussen partijen. Ik ben daar een voorstander van.

Voetnoten

[1.] [Kamerstukken II 1992/93, 22 885, nr. 3](#), blz. 44