

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

Peer reviewed version

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.

Annotatie bij Rechtbank Zeeland-West-Brabant 18-10-2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:7263, verschenen in Belastingblad 2023/404. Dit is de laatste auteursversie.

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 zijn agrarische 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 13-02-2004, ECLI:NL:HR:2004:AO3645, Belastingblad 2004/325).
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 TK 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 17-02-1999, 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 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, nr. 13/03180, ECLI:NL:HR:2014:3197, Belastingblad 2015/3 m.nt. G. Groe-newegen).
6. Bij het lezen van de uitspraak bekruipt mij de vraag of de heffingsambtenaar 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 tien euro per vierkante meter grond is gekomen. Wellicht had dit geschil dan niet bij de rechter op zitting besproken hoeven 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.

A.P. Monsma