

EUR Research Information Portal

Waardering recyclingbedrijf, huurwaardekapitalisatiemethode. Rechtbank stelt via tussenuitspraak de heffingsambtenaar in de gelegenheid om gebrek in de waardering te herstellen. De heffingsambtenaar waardeert vervolgens op een hogere gecorrigeerde vervangingswaarde. Rechtbank gaat aan die waardering voorbij, omdat de heffingsambtenaar geen subjectieve omstandigheid aandraagt die een hogere gecorrigeerde vervangingswaarde rechtvaardigt.

Publication status and date:

Published: 01/06/2021

Document License/Available under:

Article 25fa Dutch Copyright Act

Citation for the published version (APA):

Makkinga, F. (2021). Waardering recyclingbedrijf, huurwaardekapitalisatiemethode. Rechtbank stelt via tussenuitspraak de heffingsambtenaar in de gelegenheid om gebrek in de waardering te herstellen. De heffingsambtenaar waardeert vervolgens op een hogere gecorrigeerde vervangingswaarde. Rechtbank gaat aan die waardering voorbij, omdat de heffingsambtenaar geen subjectieve omstandigheid aandraagt die een hogere gecorrigeerde vervangingswaarde rechtvaardigt. *Belastingblad. Tijdschrift voor Provinciale, Gemeentelijke en Waterschapsbelastingen*, 2021(16), Article 295. <https://www.inview.nl/document/ida215b9597764439daad4a8dd744315e8/ecli-nl-rbgel-2021-2684-belastingblad-2021-295-waardering-recyclingbedrijf-huurwaardekapitalisatiemethode-rechtbank-stelt-via-tussenuitspraak-de-heffingsambtenaar-in-de>

[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.

Waardering recyclingbedrijf, huurwaardekapitalisatiemethode. Rechtbank stelt via tussenuitspraak de heffingsambtenaar in de gelegenheid om gebrek in ...

Rb. Gelderland 01-06-2021, ECLI:NL:RBGEL:2021:2684, m.nt. F.J.H.L. Makkinga

Instantie

Rechtbank Gelderland

Datum

1 juni 2021

Magistraten

Mr. J.M.W. van de Sande

Zaaknummer

AWB - 20 _ 1476

Noot

F.J.H.L. Makkinga

Folio weergave

[Download gedrukte versie \(PDF\)](#)

JCDI

JCDI:ADS278375:1

Vakgebied(en)

Waardering onroerende zaken (V)

Brondocumenten

ECLI:NL:RBGEL:2021:2684, Uitspraak, Rechtbank Gelderland, 01-06-2021

Essentie

Waardering recyclingbedrijf, huurwaardekapitalisatiemethode. Rechtbank stelt via tussenuitspraak de heffingsambtenaar in de gelegenheid om gebrek in de waardering te herstellen. De heffingsambtenaar waardeert vervolgens op een hogere gecorrigeerde vervangingswaarde. Rechtbank gaat aan die waardering voorbij, omdat de heffingsambtenaar geen subjectieve omstandigheid aandraagt die een hogere gecorrigeerde vervangingswaarde rechtvaardigt.

Uitspraak

Uitspraak

in de zaak tussen

[eiseres] , te [vestigingsplaats] , eiseres

(gemachtigde: [gemachtigde]),

en

de heffingsambtenaar van [naam verweerder] , verweerder.

Procesverloop

Verweerder heeft bij beschikking krachtens artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaak, plaatselijk bekend als [adres] (het object), vastgesteld voor het kalenderjaar 2019 op € 1.710.000. In het desbetreffende geschrift is ook de aanslag onroerendaanzakebelasting (OZB) bekend gemaakt.

Verweerder heeft bij uitspraak op bezwaar van 27 januari 2020 de waarde en de daarop gebaseerde aanslag OZB gehandhaafd.

Eiseres heeft daartegen bij faxbericht van 9 maart 2020 beroep ingesteld.

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

Partijen hebben vóór de zitting nadere stukken ingediend. Deze stukken zijn telkens in afschrift verstrekt aan de wederpartij.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 15 oktober 2020. Namens eiseres zijn verschenen [persoon 1] en

[persoon 2] , taxateur. Namens verweerder zijn verschenen [persoon 3] en [persoon 4] , taxateur.

De rechtbank heeft op 3 december 2020 een tussenuitspraak gedaan en daarbij verweerder in de gelegenheid gesteld een gebrek te herstellen.

Verweerder heeft bij brief van 22 december 2020 gereageerd. Eiseres heeft hierop bij brief van 1 februari 2021 gereageerd. De rechtbank heeft bepaald dat een nader onderzoek ter zitting niet nodig is en heeft vervolgens het onderzoek gesloten.

Overwegingen

1.

In de tussenuitspraak heeft de rechtbank als volgt overwogen en geoordeeld:

“Feiten

1.

Eiseres is eigenaar en gebruiker van het object. Het object betreft een [bedrijf x] ; een productiehal(fabriek) met kantoor, opslag/magazijn, kantine en een buitenterrein met gedeeltelijke overkapping en afscheidingen. Het object is oorspronkelijk gebouwd in 1979. Het object is gelegen op een perceel van ongeveer 19.565 m². Het object is gelegen op een bedrijventerrein nabij de [snelweg X] en een aangrenzend industrieterrein te [plaatsnaam] .

2.

Verweerder heeft de waarde bij beschikking vastgesteld op € 1.710.000.

Geschil

3.

In geschil is de waarde van het object op de waardepeildatum 1 januari 2018.

4.

Eiseres bepleit een waarde van € 1.304.000, gebaseerd op een huurwaarde van € 176.200 en een kapitalisatiefactor 7,5. Ter onderbouwing van de waarde heeft eiseres een taxatierapport overgelegd, opgemaakt op 11 december 2017 door taxateur [persoon 2] (taxateur [persoon 2]). Dit is opgemaakt in het kader van een eerdere procedure die heeft geleid tot de uitspraak van de rechtbank van 26 oktober 2018.^[1] Taxateur [persoon 2] heeft het object op 6 november 2017 inpandig opgenomen. Eiseres heeft tevens een taxatiekaart overgelegd waaruit de berekening van de kapitalisatiefactor volgt en waar gegevens van zeven vergelijkingsobjecten worden genoemd.

5.

Verweerder heeft zich op het standpunt gesteld dat het beroep ongegrond moet worden verklaard. Ter onderbouwing van dit standpunt heeft verweerder een taxatierapport overgelegd, opgemaakt op 28 april 2020 door taxateur [persoon 4] (taxateur [persoon 4]). De waarde in het economisch verkeer heeft taxateur [persoon 4] vastgesteld op € 1.795.000. In dit taxatierapport is de waarde van het object vastgesteld op basis van de huurwaardekapitalisatiemethode (hwk-methode). De huurwaarde is bepaald op € 175.800. De kapitalisatiefactor is bepaald op 9,0 aan de hand van een modelmatige berekening conform de Taxatiewijzer en met inachtneming van marktcijfers. Daarbij is het leegstandsrisico bepaald op 10%. Verder is afzonderlijk rekening gehouden met de waarde van het opslagterrein van € 53.750 (2.150 m² x 25) en met restgrond van € 125.750 (2.515 m² x € 50 per m²). Verder is de fietsenstalling gewaardeerd op € 1.600 en de weegbrug op € 10.000.

Beoordeling

6.

Niet in geschil is dat de waarde van het object dient te worden bepaald op basis van de hwk-methode.

7.

Partijen verschillen ter zake van de huurwaardekapitalisatiefactor (hwk-factor) slechts over de hoogte van het opslagrisico. Eiseres heeft zich op het standpunt gesteld dat geen sprake is van logistiek, maar van een 'overige locatie'. Verweerder heeft ter bepaling van het opslagrisico het gemiddelde genomen van de categorieën "logistiek" en "bedrijfsruimte". Binnen die categorieën heeft verweerder weer het gemiddelde genomen tussen "beste locaties" en "overige locaties". Dit heeft geleid tot 6,3%. Hoewel de rechtbank van oordeel is dat het object niet direct heel geschikt is voor "logistiek", neemt dat niet weg dat wel sprake is van een goede locatie, namelijk een [locatie] nabij de [snelweg X] en aangrenzend aan een

industrieterrein in [plaatsnaam] . Voor "bedrijfsruimte" is de bandbreedte voor "beste locaties" tussen de 4,19 en 7,12% en voor "overige locaties" tussen de 5,32 en 10,27%. Gelet hierop is het door verweerder gehanteerde opslagrisico van 6,3% binnen beide bandbreedtes voor "bedrijfsruimte" gelegen en past het bij de gunstige ligging. Gelet hierop heeft verweerder aannemelijk gemaakt dat de kapitalisatiefactor op dit punt niet te hoog is vastgesteld.

8.

Eiseres heeft aangevoerd dat de huurwaarden te hoog zijn. De rechtbank stelt vast dat de door verweerder gehanteerde huurwaarden voor de kantoorruimte gelijk zijn of lager dan die eiseres' taxateur heeft gehanteerd. De huurwaarden voor de productiehal/bedrijfsruimte liggen bij verweerder hoger (€ 30 à € 35/m²) dan bij eiseres (€ 20 à € 25). Verweerder heeft ter onderbouwing verwezen naar een aantal vergelijkbare objecten. Weliswaar zijn die op onderdelen minder goed vergelijkbaar met het object, maar onderbouwen naar het oordeel van de rechtbank wel de toegekende huurwaarden voor de bedrijfsruimte. Met name het naastgelegen object dat eveneens een eenvoudige productiefabriek is, is goed vergelijkbaar. Weliswaar komt de huurwaarde per m² daar lager uit, maar het verschil is toe te schrijven aan het veel grotere verhuurbaar oppervlak. De huurwaarde voor de overkapping heeft verweerder vastgesteld op € 15 à € 20. De rechtbank acht dit redelijk, gelet op de afmetingen en bouwkundige aard van de overkappingen. De huurwaarde van € 10 die volgens eiseres aan de overkappingen moet worden toegerekend acht de rechtbank om dezelfde reden te laag.

9.

Eiseres heeft daarnaast aangevoerd dat verweerder ten onrechte geen huurwaarde aan het opslagterrein heeft toegekend, terwijl dat terrein een functie heeft in het productieproces. Naar het oordeel van de rechtbank is inderdaad aannemelijk dat aan het terrein achter de productiehal een huurwaarde moet worden toegekend, die gekapitaliseerd moet worden. Uit de foto's blijkt dat op dat terrein, dat grotendeels is omsloten door de overkappingen hoge afscheidingen zijn geplaatst waardoor afgescheiden ruimtes (in de buitenlucht) zijn ontstaan die bijvoorbeeld ten dienste staan van het shredderen. De afscheidingsmuren zijn dus functioneel voor het verplaatsen van het papier. In ieder geval kan niet, zoals verweerder heeft gedaan, het buitenterrein opgaan in "gebouwgebonden grond", omdat dat terrein een zelfstandige functie in het productieproces heeft en niet ten dienste staat van de gebouwen.

10.

Omdat deze kwestie pas ter zitting aan de orde is gekomen, acht de rechtbank het in het belang van een finale beslechting van het geschil aangewezen om verweerder in de gelegenheid te stellen om het buitenterrein mee te nemen en te kapitaliseren en de toerekening van de gebouwgebonden en restgrond opnieuw te onderzoeken met inachtneming van hetgeen in deze tussenuitspraak is geoordeeld. Verweerder krijgt daarom met toepassing van artikel 8:51a van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de mogelijkheid om het gebrek te herstellen."

2.

Verweerder heeft gebruik gemaakt van de gelegenheid om het gebrek te herstellen. Daarvoor heeft verweerder een nieuw taxatierapport opgesteld, waarbij als waarderingsmethodiek is gekozen voor de gecorrigeerde vervangingswaarde (gvw). Aangesloten is bij het archetype voor "gemeentewerven" uit de Taxatiewijzer Overheidsgebouwen. De gvw leidt tot een waarde van € 1.810.000. Volgens verweerder is het toegestaan om in een later stadium van een procedure over de WOZ-waarde van een courante niet-woning de waarde te onderbouwen met een andere waarderingsmethodiek, ook al bestond geen geschil over de eerder toegepaste methodiek, de hwk-methode. Verweerder verwijst hiervoor naar een uitspraak van het Gerechtshof Den Haag van 19 oktober 2016.^[2]

3.

De uitspraak van het Gerechtshof Den Haag waarnaar verweerder heeft verwezen is in cassatie vernietigd. De Hoge Raad oordeelde in die uitspraak van 14 april 2017^[3] als volgt:

"2.4.2.

(...) Tussen partijen is klaarblijkelijk niet in geschil dat sprake is van een courante, commercieel geëxploiteerde onroerende zaak. Uitgangspunt voor de waardering voor de Wet WOZ is dan dat de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak niet afwijkt van de zogenoemde gecorrigeerde vervangingswaarde (zie HR 31 mei 1995, nr. 29224, ECLI:NL:HR:1995:AA1634, BNB 1995/228 (Red.: *Belastingblad* 1995, p. 475, m.nt. J.A. Monsma)), tenzij sprake is van een voor de eigenaar geldende subjectieve omstandigheid die er toe leidt dat de gecorrigeerde vervangingswaarde hoger uitvalt dan de waarde in het economische verkeer waarbij met subjectieve omstandigheden geen rekening wordt gehouden (zie HR 9 februari 2007, nr. 41264, ECLI:NL:HR:2007:AW3876, BNB 2007/155 (Red.: *Belastingblad* 2007, p. 367, m.nt. J.P. Kruimel)).

2.4.3.

Het bestaan van een subjectieve omstandigheid als bedoeld in het zojuist genoemde arrest van 9 februari 2007 is door het Hof niet vastgesteld. 's Hofs oordeel dat de gecorrigeerde vervangingswaarde hoger is dan de waarde in het economische verkeer geeft derhalve ofwel blijk van miskennis van hetgeen hiervoor in onderdeel 2.4.2 is overwogen, ofwel behoefde nadere motivering, die echter ontbreekt."

4.

De rechtbank stelt voorop dat de methode van kapitalisatie van de bruto huur een methode is om de waarde in het economisch verkeer te vinden (artikel 4 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ). Die methode heeft verweerder in eerste instantie ook gehanteerd en die leidde tot een lagere waarde dan de gecorrigeerde vervangingswaarde. Uit de uitspraak van 14 april 2017 volgt dat als verweerder een hogere waarde dan de waarde in het economisch verkeer aannemelijk wil maken met gebruikmaking van de gecorrigeerde vervangingswaarde, dat verweerder dan eerst aannemelijk zal moeten maken dat sprake is van een subjectieve omstandigheid waardoor dat zo is. Verweerder heeft echter geen subjectieve omstandigheid naar voren gebracht en ook niet gesteld dat de waarde in het economisch verkeer hoger moet worden vastgesteld. Gelet hierop, kan de nadere taxatie op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde niet dienen om het in de tussenuitspraak geconstateerde gebrek te herstellen.

5.

De rechtbank heeft in de tussenuitspraak geconcludeerd dat verweerder het op- en overslagterrein (buitenterrein) ten onrechte niet heeft gekapitaliseerd. Eiseres heeft met haar taxatierapport toegelicht dat een huurwaarde van € 10/m² marktconform zou zijn. Verweerder heeft dit niet weersproken zodat de rechtbank hiervan zal uitgaan. Eiseres heeft het buitenterrein op 5.500 m² geschat (op basis van een luchtfoto). Dit is veel groter dan de oppervlakte die verweerder aan het buitenterrein heeft toegekend. Echter, omdat verweerder geen inzicht heeft gegeven in de wijze waarop hij de oppervlakte heeft toegekend aan het op- en overslagterrein, zal de rechtbank eiseres volgen in de door haar toegekende oppervlakte.

6.

In de tussenuitspraak heeft de rechtbank geoordeeld dat de kapitalisatiefactor van 9 aannemelijk is gemaakt. Op basis van de gegevens van eiseres volgt dan dat aan het op- en overslagterrein een waarde van € 495.000 toegekend kan worden. Eiseres heeft verder gesteld dat uitgegaan moet worden van 1.025 m² extra grond. Niet is in geschil dat de waarde daarvan € 50/m² is. In totaal kan hieraan dan een waarde van € 51.250 worden toegekend. In de tussenuitspraak is verder geoordeeld dat kan worden uitgegaan van de door verweerder aangenomen huurwaarden. Als de waarden van de overige onderdelen van het object worden opgeteld bij het gekapitaliseerde op- en overslagterrein en de restgrond dan leidt dat tot een hogere waarde dan de beschikte WOZ-waarde. Eiseres krijgt dus enerzijds gelijk wat betreft haar uitgangspunt dat het op- en overslagterrein – net als de overkapte gedeeltes van het buitenterrein – een functie heeft binnen de inrichting en dat daaraan dus een huurwaarde moet worden toegekend. Anderzijds leidt dat uitgangspunt op basis van haar eigen gegevens niet tot een lagere waarde in het economisch verkeer, omdat de rechtbank al heeft geoordeeld dat verweerder de kapitalisatiefactor van 9 aannemelijk heeft gemaakt en de huurwaarden van de overige objectonderdelen eveneens.

7.

De conclusie moet daarom zijn dat het in de tussenuitspraak geconstateerde gebrek uiteindelijk niet leidt tot het oordeel dat de WOZ-waarde te hoog is vastgesteld. Het beroep is daarom ongegrond.

8.

De rechtbank ziet geen aanleiding voor een proceskostenvergoeding.

Beslissing

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

Noot

Auteur: F.J.H.L. Makkinga

Een beroepsprocedure met een raar procesverloop, waarbij de rechtbank de heffingsambtenaar terecht een lesje 'ken-uw-arresten' geeft. Zo kan deze casus wel omschreven worden.

De WOZ-waarde van een recyclingbedrijf is in geschil. Partijen zijn het in eerste instantie eens over het feit dat de waarde op basis van de HWK-methode dient te worden vastgesteld. Zij twisten over de hoogte van de kapitalisatiefactor en dan met name over het daarin verdisconteerde opslagrisico. Tot zover niets nieuws onder de zon.

Belanghebbende voert echter ook aan dat de heffingsambtenaar ten onrechte geen huurwaarde aan het opslagterrein heeft toegekend, terwijl dat terrein een functie heeft in het productieproces. De rechtbank is het daar mee eens en geeft, omdat

dit pas ter zitting aan de orde komt en de rechtbank de zaak finaal wenst te beslechten, de heffingsambtenaar in een tussenuitspraak de kans om de taxatie daarop aan te passen.

De heffingsambtenaar maakt van die gelegenheid gebruik, maar doet dan iets verrassends: hij voert een taxatie op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde ten tonele. Die waardering leidt tot een hogere waarde dan de vastgestelde waarde op basis van de HWK-methode.

De heffingsambtenaar stelt dat dit mag op grond van een uitspraak van Hof Den Haag, maar de rechtbank maakt met die verrassing korte metten. De Hoge Raad heeft namelijk in de door de heffingsambtenaar genoemde procedure in cassatie geoordeeld dat (en ook conform het in de uitspraak genoemde *Pieperschuur*-arrest) de waarde in het economische verkeer gelijk is aan de gecorrigeerde vervangingswaarde bij een courante, commercieel geëxploiteerde onroerende zaak.

Echter, als sprake is van een voor de eigenaar geldende subjectieve omstandigheid die ertoe leidt dat de gecorrigeerde vervangingswaarde hoger uitvalt dan de waarde in het economische verkeer waarbij met subjectieve omstandigheden geen rekening wordt gehouden, dan kan de gecorrigeerde vervangingswaarde van de waarde in het economische verkeer afwijken. Dit is conform het ook in de uitspraak genoemde arrest waarbij de tweejaarstermijn in de omzetbelasting als subjectieve omstandigheid ertoe kan leiden dat de waarde in het economische verkeer afwijkt van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

De heffingsambtenaar heeft in casu echter geen subjectieve omstandigheid naar voren gebracht en ook niet gesteld dat de waarde in het economisch verkeer hoger moet worden vastgesteld (zodat deze weer gelijk zou komen aan de nu hogere gecorrigeerde vervangingswaarde). Daarom kan volgens de rechtbank de taxatie op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde niet dienen om het gebrek te herstellen.

Dat de rechtbank uiteindelijk tot het oordeel komt dat de vastgestelde waarde niet te hoog is en het beroep ongegrond is, laat onverlet dat de rechter terecht de heffingsambtenaar op zijn nummer zet: als je een beroep doet op jurisprudentie, ga niet *cherry-picken* en zorg er in ieder geval voor dat je de hele lijn van de rechtspraak in beeld hebt.

Voetnoten

[1.]

ECLI:NL:RBGEL:2018:4613.

[2.]

ECLI:NL:GHDHA:2016:3119 (*Red.: Belastingblad* 2016/515).

[3.]

ECLI:NL:HR:2017:672 (*Red.: Belastingblad* 2017/261, m.nt. M.W. Koenis).