

## Waarderingsuitzondering voor natuurterreinen is niet van toepassing in het geval waarin een particulier erfpachter is van een natuurterrein waarvan S...

Hof Arnhem-Leeuwarden 24-08-2021, ECLI:NL:GHARL:2021:8096, m.nt. A.W. Schep

**Instantie**

Hof Arnhem-Leeuwarden

**Datum**

24 augustus 2021

**Magistraten**

Mrs. A.J.H. van Suilen, J.A. Monsma, W.A.P. van Roij

**Zaaknummer**

20/00662

**Noot**

A.W. Schep

**Folio weergave**

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

**JCDI**

JCDI:ADS292194:1

**Vakgebied(en)**

Waardering onroerende zaken (V)

**Brondocumenten**

ECLI:NL:GHARL:2021:8096, Uitspraak, Hof Arnhem-Leeuwarden, 24-08-2021

### Essentie

**Waarderingsuitzondering voor natuurterreinen is niet van toepassing in het geval waarin een particulier erfpachter is van een natuurterrein waarvan Staatsbosbeheer bloot eigenaar is.**

### Uitspraak

#### Uitspraak

op het hoger beroep van

**de erven van [naam1] te [woonplaats]** (hierna: belanghebbenden)

tegen de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 30 maart 2020, nummer LEE 19/506 (*Red.*:

ECLI:NL:RBNNE:2020:1612), in het geding tussen belanghebbenden en

de **heffingsambtenaar van de gemeente Vlieland** (hierna: de heffingsambtenaar)

#### 1. Ontstaan en loop van het geding

##### 1.1.

De heffingsambtenaar heeft bij beschikking op grond van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaak [adres1] te [plaats] (hierna: de onroerende zaak) voor het jaar 2018 vastgesteld op € 593.000. Tegelijk met deze beschikking is een aanslag onroerendezaakbelasting 2018 opgelegd.

##### 1.2.

Op het bezwaarschrift van belanghebbenden heeft de heffingsambtenaar bij in één geschrift vervatte uitspraken op bezwaar de beschikking en de aanslag gehandhaafd.

##### 1.3.

Belanghebbenden zijn tegen die uitspraken in beroep gekomen bij de rechtbank NoordNederland (hierna: de Rechtbank). De Rechtbank heeft het beroep ongegrond verklaard.

#### 1.4.

Belanghebbenden hebben tegen de uitspraak van de Rechtbank hoger beroep ingesteld.

#### 1.5.

Het onderzoek ter (digitale) zitting heeft plaatsgevonden op 11 augustus 2021. Namens belanghebbenden is mr. [naam2] als gemachtigde verschenen. Namens de heffingsambtenaar is verschenen [naam3]. Van de zitting is een proces-verbaal opgemaakt, dat aan deze uitspraak is gehecht.

### 2. Vaststaande feiten

#### 2.1.

De onroerende zaak is een recreatiewoning. De oppervlakte van het tot de onroerende zaak behorende perceel bedraagt 1.690 m<sup>2</sup>.

#### 2.2.

Het perceel behoort in eigendom toe aan [naam4] (hierna: [naam4]). Belanghebbenden hebben het recht van ondererfpacht met het recht van opstal van het perceel. Het recht van erfpacht berust bij de Stichting [naam5] (hierna: de Stichting).

#### 2.3.

De Algemene voorwaarden erfpacht en opstal [naam4] 2015 (hierna: de AV) luiden voor zover relevant:

#### “Artikel 18. Gebruik

##### 1.

De erfpachter mag de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* slechts gebruiken overeenkomstig de doeleinden, het gebruik en/of de bestemming die zijn aangegeven in de *akte van vestiging*.

##### 2.

Het is de erfpachter niet toegestaan om de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken.

(...)

#### Artikel 19. Wijzigingen erfpachtzaak

##### 1.

Het is erfpachter niet toegestaan om zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van [naam4] de aard, de inrichting of het uiterlijke karakter van de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* te wijzigen, bijvoorbeeld door op het erfpachtterrein bomen en andere houtopstanden te vellen of door grond, zand, zoden, strooisel en dergelijke van het erfpachtterrein af of aan te voeren.

(...)

#### Artikel 21. Onderhoud

De erfpachter dient voor eigen rekening zorg te dragen voor het volledige onderhoud van de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* en houtopstanden, zodanig dat deze in een behoorlijke staat van onderhoud verkeren. Onder het volledige onderhoud worden zowel gewone lasten en herstellingen als buitengewone herstellingen begrepen.

(...)

#### Artikel 24. Toelating personeel

##### 1.

Medewerkers van [naam4] alsmede zij die in opdracht van [naam4] werkzaamheden verrichten, hebben ten behoeve van de hun opgedragen taak te allen tijde vrije toegang tot de in *erfpacht* gegeven grond, voor zover deze niet is bebouwd. Indien mogelijk wordt hiertoe van tevoren een afspraak gemaakt.

##### 2.

De in lid 1 bedoelde personen hebben uitsluitend ten behoeve van de hun opgedragen taak na een daartoe met de

erfpachter gemaakte afspraak ook toegang tot de *opstallen*.”

## 2.4.

De toelichting op de AV vermeldt voor zover relevant:

### “Aanvullingen: bijzondere bepalingen in de akte

(...)

Omdat iedere situatie weer anders is, worden er naast algemene voorwaarden ook bijzondere bepalingen afgesproken. (...)

Bij een verschil tussen de Algemene Voorwaarden 2015 en de bijzondere bepalingen zijn de bijzondere bepalingen doorslaggevend.

(...)

### Voorkeursrecht [naam4] (Zie artikel 36)

Soms zijn veranderingen in de omgeving voor [naam4] aanleiding om terreinen of gebouwen weer zelf te beheren. Wanneer een erfpachter toestemming vraagt voor een ‘juridische verandering’ (...) kan [naam4] gebruikmaken van zijn voorkeursrecht.”

## 2.5.

De akte van vestiging van het recht van ondererfpacht ten behoeve van belanghebbenden luidt voor zover relevant als volgt:

### “Artikel 2. BESTEMMING. GEBRUIK EN ONDERHOUD.

#### 1.

De erfpachter mag het in erfpacht uitgegeven goed uitsluitend gebruiken ten behoeve van de exploitatie van een recreatiewoning.

#### 2.

De erfpachter dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het volledige onderhoud van het erfpachtsgoed (daaronder mede begrepen het onderhoud van de eventueel op het terrein aanwezige houtopstanden), mede teneinde dit tegen het einde van het erfpachtsrecht aan de stichting te kunnen opleveren in een goede staat van onderhoud.

(...)

#### 4.

Zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van het regiohoofd [naam4] of zijn rechtsopvolger is het de erfpachter verboden de aard, inrichting of gedaante van het erfpachtsgoed te wijzigen onder andere door op casu quo van het erfpachtsterrein:

- bomen en andere houtopstanden te vellen (zulks onverminderd het bepaalde in de Boswet);
- grond, zand, zoden of strooisel en dergelijke te winnen, te steken of af te voeren.

(...)

### Artikel 10. OPSTALLEN CUM ANNEXIS.

#### 1.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de stichting is het verboden gebouwen, (bouw)werken, getimmerten of constructies op te richten, aan te brengen of te wijzigen.

(...)

### Artikel 14. TOESTEMMING.

(...)

#### 5.

Bij het verlenen van toestemmingen zal de stichting zich conformeren aan het oordeel van de grondeigenaar ([naam4]).

(...)

## **Artikel 16. TOELATING PERSONEEL.**

De directeur van [naam4] of degene die hem vertegenwoordigt alsmede zij, die in opdracht van [naam4] werkzaamheden verrichten, alsook bestuurders van de stichting hebben ten behoeve van de hun opgedragen taak, bij voorkeur na voorafgaande melding, te allen tijde vrije toegang tot de in erfpacht gegeven grond, voor zover deze niet is bebouwd.”

### **2.6.**

De gemeente Vlieland heeft het bestemmingsplan Recreatiewoningen Noordzeeduinen Vlieland op 27 januari 2020 vastgesteld. De toelichting daarop luidt voor zover relevant:

#### **“1.1. Aanleiding**

(...)

In de afgelopen periode heeft (...) [naam4] als grondeigenaar zorg gedragen voor het behoud van het unieke karakter van het recreëren in een recreatiewoning op het zomerhuizerterrein van Vlieland. Dat recreëren kenmerkt zich door recreatiewoningen die in het duin-/natuurgebied staan en waarbij de huizen direct worden omgeven door duin en natuurgronden. Vanuit de eigendomssituatie heeft [naam4] zich verzet tegen het anders inrichten van gronden, bijvoorbeeld als tuin, en tegen het oprichten van vergunningvrije bouwwerken, zoals schuttingen en losse bijgebouwen. Onlangs heeft [naam4] aangegeven zich die rol niet langer aan te meten. (...). Die taak komt daarmee bij de gemeente te liggen om dit publiekrechtelijk te regelen om zodoende het bijzondere karakter van het recreatieterrein te bewaren.”

## **3. Geschil**

### **3.1.**

In geschil is of de heffingsambtenaar de waarde van de onroerende zaak op een te hoog bedrag heeft vastgesteld.

### **3.2.**

Belanghebbenden hebben ter zitting uitdrukkelijk verklaard de vastgestelde waarde uitsluitend te bestrijden met een beroep op toepassing van de uitzondering voor natuurterreinen van artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken (hierna: de Uitvoeringsregeling). Belanghebbenden betogen in dat verband dat het terrein rond de recreatiewoning wordt beheerd door [naam4] en daarom als natuurterrein in de zin van artikel 2 van de Uitvoeringsregeling moet worden aangemerkt. Dit brengt mee dat waarde van dit terrein bij de bepaling van de WOZ-waarde buiten aanmerking moet blijven. De heffingsambtenaar verdedigt de tegenovergestelde opvatting.

### **3.3.**

Partijen zijn eensluidend van mening dat van de onroerende zaak 88 m2 bebouwd is en dat de overige 1.602 m2 het karakter van natuurterrein heeft. Met toepassing van de door de heffingsambtenaar gehanteerde grondstaffel kan aan het bebouwde terrein van 88 m2 een waarde van € 42.592 worden toegekend. Aangezien het volledige perceel grond voor een waarde van € 523.500 in aanmerking is genomen, dient volgens belanghebbenden de vastgestelde WOZ-waarde met € 480.908 (waarde natuurterrein) te worden verminderd tot € 112.092. Als belanghebbenden in het gelijk worden gesteld, kan de heffingsambtenaar zich vinden in deze cijfermatige conclusie.

## **4. Beoordeling van het geschil**

### **4.1.**

Ingevolge artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ wordt de waarde van de onroerende zaak bepaald op de waarde die daaraan 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.

### **4.2.**

Op grond van artikel 18, vierde lid, van de Wet WOZ kunnen bij ministeriële regeling regels worden gesteld ingevolge welke bij de waardebepaling buiten aanmerking wordt gelaten de waarde van onroerende zaken of onderdelen daarvan, indien die waarde geen onderdeel uitmaakt van de grondslag van de belastingen geheven door het Rijk, de gemeenten en de waterschappen. Hieraan is uitvoering gegeven in de Uitvoeringsregeling.

### **4.3.**

Ingevolge artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de Uitvoeringsregeling wordt bij de bepaling van de WOZ-waarde buiten aanmerking gelaten de waarde van (i) natuurterreinen waaronder mede worden verstaan duinen, heidevelden, zandverstuivingen, moerassen en plassen, (ii) die beheerd worden (iii) door rechtspersonen met volledige rechtsbevoegdheid welke zich uitsluitend of nagenoeg uitsluitend het behoud van natuurschoon ten doel stellen.

#### 4.4.

Voor de hiervoor genoemde uitzondering voor natuurterreinen acht het Hof niet van belang wie de eigendom heeft van het natuurterrein. Evenmin van belang in dit verband is de waarderingsfictie van artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ als gevolg waarvan de invloed van erfpacht voor de waardebepaling moet worden geëlimineerd. Het gaat in dit geval immers niet om de waardebepaling, maar om de daarvan te onderscheiden vraag of bij die waardebepaling de waarde van onderdelen van de onroerende zaak buiten aanmerking kunnen worden gelaten.

#### 4.5.

Tussen partijen is niet in geschil dat in dit geval, althans voor zover het gaat om het niet bebouwde deel van de onroerende zaak, sprake is van een natuurterrein (vereiste i) en dat [naam4] een rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid betreft die zich uitsluitend of nagenoeg uitsluitend het behoud van natuurschoon ten doel stelt (vereiste iii). In geschil is wel of [naam4] het natuurterrein beheert (vereiste ii).

#### 4.6.

Het Hof is van oordeel dat dit niet het geval is, zodat de uitzondering voor natuurterreinen toepassing mist en de waarde van de onroerende zaak niet te hoog is vastgesteld. Het Hof motiveert dit oordeel als volgt.

#### 4.7.

Belanghebbenden hebben als ondererfpachters ingevolge artikel 5:89, eerste lid, in verbinding met artikel 5:93 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) hetzelfde genot van de onroerende zaak als een eigenaar. Daar komt bij dat belanghebbenden op grond van artikel 5:96 van het BW verplicht zijn gewone lasten en herstellingen met betrekking tot de onroerende zaak te dragen en verrichten, alsmede de buitengewone lasten die op die zaak drukken te voldoen.

#### 4.8.

Belanghebbenden en de Stichting hebben in de akte van vestiging van het recht van ondererfpacht – die nagenoeg gelijklopend is aan de akte van vestiging van het recht van erfpacht ten behoeve van de Stichting – nadere afspraken gemaakt. In deze akte is onder meer afgesproken dat belanghebbenden voor eigen rekening zorg dienen te dragen voor het volledige onderhoud van het erfpachtsgoed (artikel 2, tweede lid). Alleen voor het afvoeren van grond, zand, zoden of strooisel is voorafgaande toestemming van [naam4] vereist (artikel 2, vierde lid). Partijen zijn verder eensluidend van mening dat de afspraak die inhoudt dat voorafgaande toestemming van [naam4] nodig is voor het vellen van bomen en andere houtopstanden, zinledig is bij gebrek aan (geschikte groeiomstandigheden voor) bomen en houtopstanden in het desbetreffende duingebied. Verder heeft de heffingsambtenaar ter zitting onweersproken gesteld dat de (onder)erfpachters op Vlieland in het algemeen ook daadwerkelijk zelf hun percelen onderhouden.

#### 4.9.

Gelet op de wettelijke regels (zie 4.7), de afspraken zoals neergelegd in de akte van vestiging (zie 4.8) en het gestelde ter zitting (zie 4.8), is het Hof van oordeel dat de onroerende zaak wordt beheerd door belanghebbenden en niet door [naam4]. Aan dit oordeel doet niet af dat [naam4] periodiek toezicht houdt op het gebruik en de staat van de onroerende zaak en mede daartoe bevoegd is het perceel, voor zover het niet is bebouwd, zonder toestemming van belanghebbenden te betreden. Voornoemd oordeel vindt zijn bevestiging in de toelichting op de AV (zie 2.4) waarin is bepaald dat [naam4] gebruik kan maken van zijn voorkeursrecht als veranderingen in de omgeving [naam4] aanleiding geven om terreinen weer zelf te beheren. Een dergelijke toelichting impliceert immers dat [naam4] de in erfpacht gegeven terreinen niet zelf beheert.

#### 4.10.

Nu niet is voldaan aan het vereiste dat de onroerende zaak wordt beheerd door een kwalificerende rechtspersoon, is de uitzondering voor natuurterreinen niet van toepassing. De vraag of de uitzondering voor natuurterreinen slechts van toepassing kan zijn indien een onroerende zaak als geheel kwalificeert als natuurterrein, dan wel of die uitzondering ook ten dele op een onroerende zaak van toepassing kan zijn, namelijk voor zover die onroerende zaak kwalificeert als natuurterrein, behoeft daarom geen behandeling.

### Slotsom

Op grond van het vorenstaande is het hoger beroep ongegrond.

## 5. Griffierecht en proceskosten

Het Hof ziet geen aanleiding voor vergoeding van het griffierecht of een veroordeling in de proceskosten.

## 6. Beslissing

Het Hof bevestigt de uitspraak van de Rechtbank.

### Noot

**Auteur:** A.W. Schep

#### 1.

Dit geschil gaat over een recreatiewoning in de Noordzeeduinen van Vlieland. Uit de uitspraak van de rechtbankprocedure die vooraf ging aan deze procedure in hoger beroep leid ik af dat Staatsbosbeheer de bloot eigenaar is van het perceel waarop de recreatiewoning van belanghebbende zich bevindt. Staatsbosbeheer heeft een recht van erfpacht verleend aan een stichting. Deze stichting heeft vervolgens een recht van ondererfpacht verleend aan belanghebbende, een particulier. Ook is een recht van opstal gevestigd voor de op het terrein aanwezige recreatiewoning.

#### 2.

Onderdeel van de (onder)erfpachtvoorwaarden zijn diverse bepalingen die aan belanghebbende verplichtingen opleggen ten aanzien van het onderhoud van het perceel. Partijen zijn het erover eens dat het perceel een natuurterrein is. Het geschil gaat erover of dat betekent dat ook sprake is van een natuurterrein in de zin van art. 2 lid 1 onderdeel c Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ. Dit zou betekenen dat de waarde van het terrein buiten de WOZ-waardering moet blijven. Dat zou in dit geval betekenen dat € 480.908 van de in totaal bepaalde grondwaarde van het perceel van € 523.500 buiten aanmerking zou moeten worden gelaten. De WOZ-waarde zou dan nog bestaan uit de waarde van de recreatiewoning (opstal) met ondergrond.

#### 3.

Het hof destilleert uit de tekst van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ de volgende voorwaarden voor toepassing van deze waarderingsuitzondering:

- a. het moet gaan om natuurterreinen (waaronder mede wordt verstaan duinen, heidevelden, zandverstuivingen, moerassen en plassen);
- b. die worden beheerd;
- c. door rechtspersonen met volledige rechtsbevoegdheid welke zich uitsluitend of nagenoeg uitsluitend (ten minste 90%) het behoud van natuurschoon ten doel stellen.

In deze procedure is niet in geschil dat het onbebouwde deel van het perceel een natuurterrein is. Het betreft immers een duingebied. Wel is in geschil of aan de bij b. genoemde voorwaarde is voldaan. Wordt in dit geval het perceel beheerd door Staatsbosbeheer? Zowel op grond van de wettelijke bepalingen over erfpacht in het BW als op grond van de erfpachtvoorwaarden die zijn opgenomen in de akte van vestiging van ondererfpacht komt het hof tot het oordeel dat het perceel niet door Staatsbosbeheer wordt beheerd, maar door belanghebbende. Aangezien belanghebbende een particulier is, is daarmee niet voldaan aan voorwaarde c.: beheer door een rechtspersoon. De waarderingsuitzondering is derhalve in dit geval niet van toepassing.

#### 4.

De rechtbank in deze procedure verwijst naar HR 28 juni 2013, ECLI:NL:HR:2013:66, *Belastingblad* 2013/308, m.nt. J.P. Kruiemel. De Hoge Raad bevestigt in dat arrest het oordeel van Hof Leeuwarden in die procedure, waarin het hof uitgebreid ingaat op de wetsgeschiedenis van deze uitzondering. Tijdens de parlementaire behandeling is expliciet gevraagd of de uitzondering ook van toepassing zou kunnen zijn op particulieren. Desondanks is het wetsvoorstel niet aangepast. Daaruit concludeert de Hoge Raad dat de beperking van de uitzondering tot rechtspersonen door de wetgever bewust is opgenomen, omdat daarin een extra waarborg ligt dat de vrijstelling beperkt blijft tot echte natuurterreinen. Een terechte strikte uitleg van deze uitzondering derhalve door Hof Arnhem-Leeuwarden.