

ECLI:NL:RBAMS:2018:8714

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	07-12-2018
Datum publicatie	07-12-2018
Zaaknummer	AMS 18/1696
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	De belastingdienst van Amsterdam moet de methode aanpassen waarmee zij de erfpachtcorrectie voor woningen berekent.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK AMSTERDAM

Bestuursrecht

zaaknummer: AMS 18/1696

uitspraak van de meervoudige kamer van 7 december 2018 in de zaak tussen

[eiser] , te [woonplaats] , eiser,gemachtigde: mr. A. Bakker,

en

de heffingsambtenaar van de gemeente Amsterdam,
in de persoon van mr. H. Oderkerk.

De rechtbank zal partijen hierna aanduiden als [eiser] en de heffingsambtenaar.

Procesverloop

In een beschikking van 31 januari 2017 heeft de heffingsambtenaar de waarde op grond van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) van de onroerende zaak op het adres [adres] voor het belastingjaar 2017 vastgesteld. Bij die beschikking is ook een aanslag in de onroerende-zaakbelasting opgelegd aan [eiser] .

In een uitspraak op bezwaar van 15 februari 2018 (de bestreden uitspraak) heeft de heffingsambtenaar het bezwaar van [eiser] ongegrond verklaard.

[eiser] heeft tegen de bestreden uitspraak beroep ingesteld. De heffingsambtenaar heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is behandeld op een zitting van 18 oktober 2018. [eiser] heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde, bijgestaan door mr. L.E. de Geer en [naam] . De heffingsambtenaar is verschenen in de persoon van mr. H. Oderkerk, bijgestaan door de taxateurs R. Weggeman, T. Booij en R. Gordinou de Gouberville.

Overwegingen

- 1.1 [eiser] heeft de onroerende zaak op het adres [adres] in erfpacht. De onroerende zaak is een tussenwoning met het bouwjaar 2007, een oppervlakte van 226 m² en een kavel van 339 m². Op het perceel van de woning is een gedeelte van een waterverdedigingswerk dat wordt beheerd door het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.
- 1.2 [eiser] en de heffingsambtenaar zijn het niet eens over de hoogte van de WOZ-waarde van de woning op de waardepeildatum 1 januari 2016. De heffingsambtenaar vindt dat de waarde € 910.500 is. Volgens [eiser] is de waarde € 819.000.
- 1.3 [eiser] heeft aangevoerd dat hij niet op zorgvuldige wijze in de gelegenheid is gesteld om te worden gehoord. De heffingsambtenaar is dit met hem eens en heeft op de zitting erkend dat daarom de hoorplicht is geschonden. Om die reden is het beroep gegrond en zal de rechtbank de bestreden uitspraak vernietigen. De gemachtigde van [eiser] heeft op de zitting verklaard dat hij het niet nodig vindt dat de heffingsambtenaar opnieuw een uitspraak doet op het bezwaar. De heffingsambtenaar kan dan weer dezelfde WOZ-waarde vaststellen, en daarmee zou [eiser] niets opschieten. De rechtbank zal daarom beoordelen of het resultaat van de bestreden uitspraak, een WOZ-waarde van € 910.500, kan blijven bestaan.

2 Hoe heeft de heffingsambtenaar de WOZ-waarde vastgesteld?

- 2.1 De WOZ-waarde van de woning is de waarde van de woning in het economische verkeer. Dat is volgens de wetsgeschiedenis¹ de prijs die de meest biedende koper zou betalen voor de woning als deze op de meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding te koop zou zijn aangeboden. De heffingsambtenaar moet aannemelijk maken dat hij de waarde van de woning niet te hoog heeft vastgesteld.
- 2.2 De taxateur heeft de WOZ-waarde van de woning in beroep onderbouwd aan de hand van de vergelijkingsmethode. Dit is een methode waarbij de woning van [eiser] wordt vergeleken met vergelijkbare onroerende zaken waarvan recente verkoopprijzen bekend zijn. Deze vergelijkbare onroerende zaken worden vergelijkingsobjecten genoemd. De vergelijkingsobjecten hoeven niet identiek te zijn aan de woning van [eiser], maar er moet wel voldoende rekening worden gehouden met de verschillen. Het taxatierapport van de taxateur bevat een overzicht taxatiewaarden, waarin de gegevens van drie vergelijkingsobjecten zijn vermeld. Het gaat om de woningen op de adressen [adres], [adres] en [adres].

3 Vergelijkbaarheid van de vergelijkingsobjecten

- 3.1 De rechtbank vindt dat de onder 2.2 vermelde vergelijkingsobjecten afgaand op het type woning, de buurt, de oppervlakte en het bouwjaar voldoende vergelijkbaar zijn met de woning van [eiser]. Verder liggen de verkoopdata van de vergelijkingsobjecten dicht genoeg bij de peildatum om bruikbaar te zijn. De heffingsambtenaar heeft de verkoopprijzen van deze drie vergelijkingsobjecten dan ook kunnen gebruiken om de WOZ-waarde van de woning van [eiser] te onderbouwen.

4 De vrijstelling voor waterverdedigingswerken

- 4.1 Waterverdedigingswerken worden voor de waardebepaling buiten aanmerking gelaten, behalve de delen die dienen als woning.²[eiser] vindt dat de heffingsambtenaar de omvang van deze vrijstelling niet juist heeft vastgesteld. Hij zou ten onrechte alleen rekening hebben gehouden met de omvang van het dijklichaam zelf en niet met de beschermingszones.
- 4.2 De rechtbank oordeelt als volgt. De Hoge Raad heeft bepaald dat alleen het dijklichaam zelf een waterverdedigingswerk is. Als een waterschap voor de bescherming en het beheer van dat dijklichaam voorschriften vaststelt en beheersmaatregelen neemt die gelden voor naastgelegen zones, brengt dat volgens de Hoge Raad niet mee dat die zones bij de waardering buiten aanmerking moeten blijven.³
- 4.3 [eiser] heeft ter ondersteuning van zijn standpunt een beroep gedaan op meerdere uitspraken waarin de beschermingszone wel wordt meegerekend. Deze uitspraken dateren echter van voor

de genoemde rechtspraak van de Hoge Raad. De heffingsambtenaar heeft zich dan ook terecht op het standpunt gesteld dat alleen het dijklichaam zelf, ook wel de kernzone genoemd, meetelt bij de bepaling van de omvang van de vrijstelling. Niet in geschil is dat de omvang van het onbebouwde deel van de kernzone 87 m² is. Verder heeft de heffingsambtenaar de prijs per m² voor het vrijgestelde deel van het perceel juist vastgesteld. De rechtbank concludeert dat deze beroepsgrond niet slaagt.

5 De erfpachtcorrectie

5.1 De heffingsambtenaar heeft op de verkoopprijzen van de vergelijkingsobjecten een erfpachtcorrectie toegepast. Van de vergelijkingsobjecten is namelijk niet de volle en onbezwaarde eigendom verkocht, maar een recht van erfpacht. Het eigendomsrecht berust bij de gemeente Amsterdam. De WOZ-waarde moet echter worden bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen. Dat staat in artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ.

5.2 Voor de erfpacht van de vergelijkingsobjecten is halfjaarlijks een canon verschuldigd aan de gemeente, die na een tijdvak van vijftig jaar opnieuw wordt vastgesteld. Om de erfpachtcorrectie voor de vergelijkingsobjecten te berekenen heeft de heffingsambtenaar de canon als uitgangspunt genomen. Daaruit heeft hij in vijf stappen de waarde van de volle en onbezwaarde eigendom van de vergelijkingsobjecten afgeleid.⁴

- Hij heeft de canonbetalingen vastgesteld die op grond van het huidige canontijdvak (periode 1) nog verschuldigd zullen worden.
- Hij heeft een aanname gedaan van de hoogte van de canon na afloop van het huidige canontijdvak. Op grond van die aanname heeft hij de canonbetalingen in het nieuwe canontijdvak (periode 2) vastgesteld tot vijftig jaar na de verkoopdatum.
- Vervolgens heeft hij berekend welke netto contante waarde al deze canonbetalingen op de verkoopdatum vertegenwoordigden.
- Hieruit heeft hij afgeleid welke waarde de markt toekent aan de netto contante waarde van de canonbetalingen. Dit is de erfpachtcorrectie.
- Om de waarde van de volle en onbezwaarde eigendom vast te stellen heeft de heffingsambtenaar de erfpachtcorrectie opgeteld bij de koopprijs die is betaald voor de vergelijkingsobjecten.

5.3 De heffingsambtenaar hanteert op grond van de hiervoor genoemde uitgangspunten een erfpachtcorrectie voor de [adres] , [adres] en [adres] van achtereenvolgens € 129.841, € 63.901 en € 126.455.

5.4 [eiser] vindt deze erfpachtcorrecties te hoog. Hij verdedigt erfpachtcorrecties van achtereenvolgens € 30.908, € 15.436 en € 32.885. Volgens [eiser] gaat de markt van een veel kleiner effect uit dan de heffingsambtenaar. Doordat de heffingsambtenaar de berekende erfpachtcorrecties optelt bij de daadwerkelijk betaalde koopsommen, komt het totaal volgens hem uit boven de marktwaarde van de volle en onbezwaarde eigendom. [eiser] heeft op de zitting gezegd dat hij de methode om de erfpachtcorrectie vast te stellen als zodanig niet aanvalt. Ook de in alinea 5.2 als eerste en als laatste genoemde stappen betwist hij niet. Zijn kritiek richt zich met name erop dat de heffingsambtenaar de toekomstige canons afleidt uit de huidige canons, op de rentepercentages waarmee de heffingsambtenaar de netto contante waarden berekent, en op de waarden die de markt zou toekennen aan het resultaat van deze berekeningen. De rechtbank zal deze drie punten hieronder bespreken.

5.5 De rechtbank overweegt dat de erfpachtcorrecties in de berekening van de heffingsambtenaar een wezenlijk onderdeel vormen. Volgens die berekening komen de verkoopprijzen van de vergelijkingsobjecten gemiddeld neer op een hogere waarde per m² woningdeel dan de waardering van de woning van [eiser] . Dit is niet het geval als de erfpachtcorrecties worden weggelaten. De rechtbank kan dan niet meer nagaan dat de heffingsambtenaar de waarde van de woning van [eiser] niet te hoog heeft vastgesteld.

6 Berekening van de toekomstige canons

6.1 In de akte van vestiging van de erfpacht voor de vergelijkingsobjecten is de verplichting opgelegd

om aan de gemeente een canon te betalen overeenkomstig de *Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam*. Artikel 11 daarvan regelt de herziening van de canon bij de aanvang van een nieuw tijdvak. De nieuwe canon wordt dan vastgesteld op basis van een opnieuw vastgestelde grondwaarde vermenigvuldigd met de dan geldende canonpercentages. Het college van burgemeester en wethouders stelt de canonpercentages elk kwartaal vast op basis van het rendement van staatsleningen, verhoogd met een opslag.

- 6.2 De heffingsambtenaar komt als volgt tot zijn aannamen van de canons die in het nieuwe tijdvak zullen gelden. Hij baseert deze aannamen op de canons die golden bij aanvang van het huidige tijdvak. Die canons verhoogt hij jaarlijks met 3,75 procent tot aan het begin van het nieuwe tijdvak. Dit percentage drukt de gemiddelde jaarlijkse stijging van de grondwaarde uit en is gebaseerd op het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie in de vijftig jaar voorafgaand aan de waardepeildatum. De aldus berekende canons worden vervolgens eenmalig met 25 procent verhoogd, om er rekening mee te houden dat de nieuwe canon zal meestijgen met de inflatie.⁵ De heffingsambtenaar wijst erop dat het gerechtshof Amsterdam zijn methode heeft geaccepteerd.⁶
- 6.3 De kritiek van [eiser] richt zich ten eerste op het uitgangspunt dat de huidige canons bepalend zouden zijn voor de toekomstige canons. De huidige canons zijn echter afhankelijk van de marktgegevens die golden bij aanvang van het huidige tijdvak. Ze zijn niet alleen gebaseerd op de toen geldende grondwaarden, maar ook op de toen geldende canonpercentages en dus op de toen geldende rentestand. Als de rente toen zeer hoog was, leidt dat in de methode van de heffingsambtenaar tot een te hoge aanname van de toekomstige canon, zo begrijpt de rechtbank het argument van [eiser]. Omgekeerd zou dan een lage rente destijds leiden tot een te lage aanname van de toekomstige canon. Het gevolg hiervan zijn volgens hem zeer uiteenlopende en willekeurige erfpachtcorrecties, variërend van veel te laag tot veel te hoog.
- 6.4 De rechtbank oordeelt hierover als volgt. Het doel van het toepassen van de erfpachtcorrectie moet zijn om de meerprijs te benaderen die de meest biedende koper zou betalen voor de volle en onbezwaarde eigendom als deze op de meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding te koop zou zijn aangeboden. Het is aannemelijk dat een koper zich bij erfpacht mede zal laten leiden door de canonverplichtingen die hij in de toekomst verwacht. De erfpachtcorrectie moet die verwachting zo goed mogelijk tot uitdrukking brengen. De heffingsambtenaar moet laten zien dat de aannamen die hij daarvoor doet redelijk zijn.
- 6.5 De rechtbank oordeelt dat de heffingsambtenaar daarin niet is geslaagd. De gemeente Amsterdam zal de nieuwe canons in de toekomst vaststellen op basis van de grondwaarden en van de rentestand op dat moment. De huidige canons zullen geen rol spelen in de berekening. De huidige canons zijn mede gebaseerd op de rentestand die gold bij aanvang van het huidige canontijdvak, maar die rentestand houdt geen verband met de cijfers waarop de nieuwe canons vijftig jaar daarna zullen worden gebaseerd. De rechtbank vindt daarom dat de toekomstige canon niet zonder meer kan worden afgeleid uit de huidige canon. Deze stelling van [eiser] slaagt.
- 6.6 [eiser] heeft ook kritiek op de gehanteerde stijging met 3,75 procent per jaar en op de verhoging met 25 procent voor het nieuwe canontijdvak. In haar uitspraak van 28 juni 2018 heeft deze rechtbank al over die twee elementen van de berekening geoordeeld.⁷ Anders dan nu was in die zaak echter niet in geschil of de toekomstige canon kan worden afgeleid uit de huidige canon. Nu de rechtbank die vraag ontkennend beantwoordt, komt zij in deze zaak niet toe aan de verdere argumenten van [eiser] op dit punt.

7 Berekening van de netto contante waarden

- 7.1 De heffingsambtenaar heeft de netto contante waarde berekend van alle canonverplichtingen tot vijftig jaar na de verkoopdatum van de vergelijkingsobjecten. De gedachte is dat de koper een rentevoordeel heeft als hij de canon niet in één keer betaalt maar gespreid over deze vijftig jaar. Dat rentevoordeel kan per canonverplichting gelijk worden gesteld aan de hypotheekrente die de koper kwijt zou zijn geweest als hij het bedrag zou hebben geleend. Als de canon in één keer vooruit is betaald (afgekocht), kan het rentevoordeel gelijk worden gesteld aan de rente waarmee de gemeente de afkoopsom heeft berekend.
- 7.2 De heffingsambtenaar heeft voor elk vergelijkingsobject drie rentepercentages vermeld: de hypotheekrente op de verkoopdatum, het rentepercentage waartegen de huidige canon kon

worden afgekocht en het rentepercentage waarmee de huidige canon is berekend.⁸ De heffingsambtenaar heeft daarvan het hoogste percentage gebruikt om de netto contante waarde van de canonverplichtingen te berekenen, want het hoogste percentage is voor [eiser] het gunstigst. Voor alle drie de vergelijkingsobjecten was dit het percentage waarmee de huidige canon is berekend. Voor [adres] was dit 4,69 procent, voor [adres] was dit 4,19 procent en voor [adres] was dit 5,00 procent.

- 7.3 [eiser] vindt deze methode ondeugdelijk. Hij is het ermee eens dat van de toekomstige canonverplichtingen de netto contante waarde moet worden berekend. Hij vindt het echter onbestaanbaar dat de rentepercentages voor elk vergelijkingsobject anders zijn. De rente heeft immers betrekking op (groveweg) dezelfde periode van vijftig jaar en de tijdswaarde van geld moet dan ook hetzelfde zijn. Daarom is het volgens [eiser] fundamenteel onjuist om verschillende percentages te hanteren.
- 7.4 De rechtbank oordeelt als volgt. De heffingsambtenaar berekent de netto contante waarden om een aanname te doen welke meerprijs de meest biedende koper had willen betalen voor de volle en onbezwaarde eigendom. De heffingsambtenaar beziet daarom terecht per geval welke waarde de koper eraan zou hebben toegekend dat hij de canon niet direct maar gespreid over vijftig jaar verschuldigd is. De rechtbank vindt het redelijk om aanknoping te zoeken bij - in dit geval - het percentage waarmee de gemeente de huidige canon heeft afgeleid uit de grondwaarde. Voor de vergelijkingsobjecten leidt dit tot verschillende rentepercentages. Die verschillen worden gerechtvaardigd doordat de aanvangsdata van de canontijdvakken verschillen. De rechtbank verwerpt daarom de bezwaren van [eiser] tegen de gevolgde methode.

8 Berekening van de marktwaarden

- 8.1 De heffingsambtenaar onderkent dat het resultaat van deze berekeningen niet volledig bruikbaar is als erfpachtcorrectie. In de praktijk blijken kopers er slechts gedeeltelijk rekening mee te houden dat zij geen volle en onbezwaarde eigendom kopen en dat aan de erfpacht canonverplichtingen zijn verbonden. De heffingsambtenaar gaat ervan uit dat het resultaat van zijn berekening voor zestig procent tot uitdrukking komt in de marktwaarde. Hij baseert dit percentage op een rapport van 18 oktober 1996 naar de invloed van erfpacht op verkoopcijfers in het kader van de Wet WOZ. Dat rapport is in maart 2012 ongewijzigd uitgegeven door drs. M.K. Francke en drs. E. Wilders.
- 8.2 [eiser] vindt het rapport niet representatief voor Amsterdam en voor de huidige situatie op de vastgoedmarkt. Bovendien stelt het rapport wel vast dat dertig procent van de kopers zich niet laat beïnvloeden door de erfpachtsituatie, maar laat het dit gegeven buiten de berekening. Het percentage zou daarom ook volgens het rapport hoogstens $70\% \times 60\% = 42\%$ kunnen zijn. [eiser] wijst verder op het onderzoek *The effect of land lease on house prices*, dat A. Gautier en A. van Vuuren in januari 2017 hebben gepubliceerd. Verder heeft hij een toen nog ongepubliceerd artikel overgelegd van professor P. van Gool van 7 oktober 2018, genaamd *Erfpachtcorrectie door de gemeente Amsterdam is aan herziening toe*.
- 8.3 De conclusie van het empirische onderzoek van Gautier en Van Vuuren luidt dat huizen met erfpacht zonder vooruitbetaalde canon een 10,29 procent lagere prijs hebben. Ieder jaar waarvoor de canon vooruit is betaald resulteert in een stijging van 0,15 procent van de verwachte verkoopprijs. Van Gool verwijst in zijn artikel naar een onderzoek van W.J. de Goeij uit 2007. Deze komt tot een groter onverklaarbaar verschil tussen gecorrigeerde prijzen van erfpachtwoningen en eigendomswoningen. Ook wijst hij op het onderzoek van Gautier en Van Vuuren. Volgens Van Gool zou het, gelet op deze onderzoeken, kunnen zijn dat de markt sinds 1996 nog minder rekening houdt met erfpacht dan in het verleden. Dat zou te verklaren zijn door de krappe woningmarkt in Amsterdam. Het is volgens hem de vraag of de huidige situatie nog te rijmen is met de 60-procentregel uit 1996.
- 8.4 De rechtbank overweegt dat op de zitting niet duidelijk is geworden of de resultaten van het onderzoek van Gautier en Van Vuuren verenigbaar zijn met het onderzoek van Francke en Wilders, waarop de heffingsambtenaar zich baseert. [eiser] heeft benadrukt dat, zelfs al zouden beide onderzoeken tot hetzelfde gemiddelde resultaat leiden, de verschillen per geval onaanvaardbaar zijn. Ook heeft [eiser] benadrukt dat naarmate een canonverplichting verder in de toekomst ligt,

het effect op de huidige marktwaarde geringer zal zijn. Na dertig jaar is het effect volgens hem nul. Dit laatste standpunt heeft hij echter niet onderbouwd.

- 8.5 De rechtbank stelt vast dat de heffingsambtenaar zijn aanname dat erfpachtverplichtingen voor zestig procent tot uitdrukking komen in de marktwaarde baseert op het rapport van Francke en Wilders. Daarin staat dat *in de meeste gevallen* een koper slechts zestig procent van de toekomstige betalingen verdisconteert. Dat percentage betreft dus, anders dan [eiser] meent, niet een gemiddelde.
- 8.6 Naar het oordeel van de rechtbank heeft [eiser] met de door hem overgelegde stukken twijfel gezaaid aan de bruikbaarheid van het rapport van Francke en Wilders in de huidige situatie in Amsterdam. Ten eerste is het rapport gebaseerd op een relatief klein aantal observaties. Er zijn 25 vergelijkingen van verkoopcijfers gemaakt, waarvan dertig procent buiten beschouwing is gelaten omdat geen effect van de erfpachtsituatie op de verkoopprijs werd gevonden. Ten tweede is het rapport uitsluitend gebaseerd op verkopen in de stadsdelen Noord en Zuid-Oost. Weliswaar heeft de heffingsambtenaar gezegd dat andere vergelijkingsmogelijkheden niet voorhanden waren, maar het is niet zonder meer duidelijk dat deze stadsdelen representatief zijn voor de gehele stad. Ten derde zijn de marktomstandigheden sinds 1996 ingrijpend veranderd. De rechtbank vindt daarom dat het rapport van Francke en Wilders onvoldoende basis biedt voor de berekening van de erfpachtcorrectie. Deze stelling van [eiser] slaagt.

9 Het oordeel over de waardebepaling

- 9.1 De heffingsambtenaar moet aannemelijk maken dat de vastgestelde waarde niet te hoog is. Op grond van het voorgaande oordeelt de rechtbank dat hij daarin niet is geslaagd. De heffingsambtenaar heeft namelijk niet aannemelijk gemaakt dat de erfpachtcorrectie niet te hoog is. De rechtbank ziet geen reden om de eerdere rechtspraak te volgen waarin de methode van de heffingsambtenaar om de erfpachtcorrectie te berekenen grotendeels is geaccepteerd.⁹ In deze procedure is namelijk een beroep gedaan op andere stukken en andere argumenten dan in de eerdere procedures.

10 De door [eiser] bepleite waarde

- 10.1 Aangezien de heffingsambtenaar niet heeft voldaan aan de op hem rustende bewijslast, komt de vraag aan de orde of [eiser] de door hem verdedigde waarde aannemelijk heeft gemaakt. De rechtbank stelt vast dat [eiser] meerdere stukken heeft overgelegd waarin verschillende methoden voor het bepalen van de erfpachtcorrectie worden genoemd. [eiser] heeft ook een overzicht overgelegd waarin hij de door hem voorgestane waarde onderbouwt. Daarbij gaat hij voor de erfpachtcorrectie uit van zeventien maal de jaarlijkse canon. Deze methode is gebaseerd op de methode die de belastingdienst hanteert voor de overdrachtsbelasting¹⁰ en de erfbelasting.¹¹ Als de canon is afgekocht, corrigeert [eiser] hiervoor. Uit de berekening blijkt niet welke methode hij hiervoor gebruikt. Verder heeft hij ter zitting bepleit om voor de bepaling van de erfpachtcorrectie aan te sluiten bij het rapport van Gautier en Van Vuuren.
- 10.2 De rechtbank verwerpt het betoog van [eiser] dat de erfpachtcorrectie gelijk moet zijn aan zeventien maal de jaarlijkse canon, al dan niet gecorrigeerd voor afkoop. [eiser] heeft niet aannemelijk gemaakt dat de door hem berekende correctie aansluit bij het bedrag dat een koper extra zou betalen voor de volle eigendom.¹² Uit de door hem overgelegde onderzoeken blijkt dit niet. Het feit dat deze methode ten grondslag ligt aan belastingheffingen, betekent niet zonder meer dat deze leidt tot de marktconforme waardering van volle en onbezwaarde eigendom die de Wet WOZ voorschrijft.
- 10.3 De rechtbank verwerpt ook het beroep van [eiser] op het rapport van Gautier en Van Vuuren. Hij heeft namelijk niet gezegd hoe het concreet zou moeten worden toegepast en tot welke waarde het zou leiden.

11 Slotsom

- 11.1 Het beroep is gegrond, de bestreden uitspraak moet worden vernietigd en er is geen aanleiding om de rechtsgevolgen daarvan in stand te laten. Nu geen van beide partijen de waarde van de woning aannemelijk heeft gemaakt, stelt de rechtbank deze schattenderwijs vast op € 900.000.

11.2 Omdat het beroep gegrond is, moet de heffingsambtenaar het betaalde griffierecht van € 46 aan [eiser] vergoeden.

11.3 De rechtbank veroordeelt de heffingsambtenaar in de door [eiser] gemaakte proceskosten. Deze kosten stelt de rechtbank op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast op € 1.002 (2 punten x € 501 x factor 1). Daarbij kent de rechtbank 1 punt toe voor het indienen van het beroepschrift en 1 punt voor het verschijnen op de zitting. Ook dient de heffingsambtenaar de kosten van de door [eiser] geraadpleegde deskundigen ter hoogte van € 393,25 en de rechtsbijstandskosten in bezwaar van € 249 te vergoeden.

Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt de bestreden uitspraak;
- stelt de WOZ-waarde van de onroerende zaak [adres] voor het belastingjaar 2017 vast op € 900.000;
- bepaalt dat de aanslag onroerendezaakbelasting overeenkomstig deze waarde wordt verminderd;
- bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van de bestreden uitspraak;
- draagt de heffingsambtenaar op het betaalde griffierecht van € 46 aan [eiser] te vergoeden;
- veroordeelt de heffingsambtenaar in de proceskosten van [eiser] tot een bedrag van € 1644,25.

Deze uitspraak is gedaan door mr. F.L. Bolkestein, voorzitter, mr. G.W.J. Harten en mr. H.B. van Gijn, leden, in aanwezigheid van mr. T.E. Bouwmeester, griffier.

De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 7 december 2018.

griffier voorzitter

Afschrift verzonden aan partijen op:

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij het gerechtshof Amsterdam.

¹ Kamerstukken II 1992/93, 22 885, nr. 3, bladzijde 44.

² Dit staat in artikel 18, vierde lid, van de Wet WOZ in samenhang met artikel 2, eerste lid, aanhef en onder f, van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ.

³ Zie de uitspraken van de Hoge Raad van 10 november 2017, ECLI:NL:HR:2017:2828, en van 25 mei 2018, ECLI:NL:HR:2018:625.

⁴ Zie ook de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 28 juni 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:4550.

⁵ Bijvoorbeeld is voor [adres] de canon per 1 januari 2003 vastgesteld op € 7.188 per half jaar. Het nieuwe canontijdvak begint op 1 januari 2053. De heffingsambtenaar neemt aan dat dan een canon zal worden vastgesteld van € 56.613 per half jaar. Hij komt tot dit bedrag door de € 7.188 vijftig keer met 3,75% te verhogen en bij het resultaat 25% op te tellen: $€ 7.188 \times 1,037550 \times 1,25 = € 56.613$.

⁶ Uitspraak van het gerechtshof Amsterdam van 2 oktober 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:5966.

⁷ Uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 28 juni 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:4550.

⁸ Zie voor dat laatste alinea 6.1 hierboven.

⁹ Zie de uitspraken genoemd in de voetnoten 3 en 4.

¹⁰ Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer, bijlage onder c.

¹¹ Artikel 10b van het Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956.

¹² Zie ook de uitspraak van deze rechtbank van 20 maart 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:1558.
