

proces-verbaal uitspraak

RECHTBANK MIDDELBURG

Sector bestuursrecht, enkelvoudige belastingkamer

Procedurenummer: AWB 11/383

Uitspraakdatum: 9 november 2011

Proces-verbaal van de mondelinge uitspraak als bedoeld in afdeling 8.2.6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) juncto artikel 27d van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) in het geding tussen

Stichting De Koutermolen, gevestigd te Hoedekenskerke,
belanghebbende,

en

de heffingsambtenaar van de gemeente Borsele,
de heffingsambtenaar.

De bestreden uitspraak op bezwaar

De uitspraak van de heffingsambtenaar van 15 juli 2010 op het bezwaar van belanghebbende tegen de beschikking waarbij de onroerende zaak, plaatselijk bekend als Molenstraat 46 te Hoedekenskerke (hierna: de onroerende zaak), is gewaardeerd krachtens de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) en de met die beschikking in één geschrift bekendgemaakte aanslag onroerende-zaakbelastingen 2010.

Zitting

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 26 oktober 2011 te Bergen op Zoom. Aldaar zijn verschenen en gehoord, namens belanghebbende, J. Roelse en H.C. Jongepier, alsmede namens de heffingsambtenaar, J.J.A. de Buck en W. Schuren.

1. Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt de uitspraak op bezwaar;
- vermindert de vastgestelde waarde tot € 2;
- veroordeelt de heffingsambtenaar in de proceskosten van belanghebbende ten bedrage van € 50,86;
- gelast dat de heffingsambtenaar het door belanghebbende betaalde griffierecht van € 298 aan deze vergoedt.

2. Gronden

2.1. De heffingsambtenaar heeft bij beschikking krachtens artikel 22 van de Wet WOZ de waarde van de onroerende zaak, per waardepeildatum 1 januari 2009 (hierna: de waardepeildatum), vastgesteld voor het tijdvak 1 januari 2010 tot 1 januari 2011 op

€ 40.000. In het desbetreffende geschrift is ook de aanslag onroerende-zaakbelastingen 2010 bekend gemaakt. In de uitspraak op bezwaar heeft de heffingsambtenaar de waarde gehandhaafd.

2.2. Belanghebbende is op 15 november 2006 opgericht. De onroerende zaak is een rijksmonument en is door belanghebbende op 7 mei 2007 gekocht voor € 73.500. De onroerende zaak betreft een incourant object, een niet als woning in gebruik zijnde molen op een perceel van ongeveer 780m².

2.3. In de statuten van belanghebbende is onder meer het volgende bepaald:

"Artikel 2

1. *De stichting heeft ten doel: het behoud van de Koutermolen te Hoedekenskerke aan de Molenstraat 46 teneinde de molen in stand te doen houden en een functie te laten vervullen als cultuur-historisch erfgoed, en voorts alles wat daarmee in de meest uitgebreide zin des woords verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.*
2. *De stichting tracht dit doel onder meer te bereiken door:*
 - a. *het verwerven van de nodige financiële middelen voor restauratie en onderhoud, hetzij van subsidieverstrekkers, hetzij van sponsors of donateurs, hetzij anderszins ter aanwending van gemelde doelstelling;*
 - b. *het beheren van de Koutermolen te Hoedekenskerke en deze regelmatig in werking te stellen of te doen stellen;*
 - c. *het bevorderen van een verantwoorde inrichting van de omgeving van de molen;*
 - d. *het onderhouden van contacten met andere instanties met gelijkgericht doel;*
 - e. *het interesseren van een zo breed mogelijk publiek bij het behoud van de molen;*
 - f. *het (doen) organiseren van activiteiten die het doel kunnen bevorderen;*
 - g. *alle andere wettige middelen die het doel van de stichting kunnen bevorderen."*

2.4. In geschil is de waarde van de onroerende zaak op de waardepeildatum. Meer bijzonder is in geschil de waarde van het perceel van ongeveer 780m². De waarde van de molen, die door de heffingsambtenaar op € 1 is vastgesteld, is niet in geschil. Belanghebbende bepleit primair een waarde van € 1 voor het perceel. Subsidiair bepleit belanghebbende een waarde van afgerond € 11.650 voor het perceel, bestaande uit een waarde van € 1 voor de 314m² en een waarde van € 11.650 (466m² maal € 25) voor de resterende 466m². De heffingsambtenaar houdt vast aan de door hem vastgestelde waarde van € 40.000.

2.5. De heffingsambtenaar, op wie de bewijslast rust van de in geschil zijnde waarde van de onroerende zaak, heeft geen taxatierapport overgelegd. De heffingsambtenaar heeft gesteld dat incourante objecten normaliter gewaardeerd worden op basis van gecorrigeerde vervangingswaarde en dat de waarde van de opstal daarbij op de herbouwwaarde wordt gesteld, gecorrigeerd met factoren wegens technische en functionele veroudering. Volgens de heffingsambtenaar dient er wel degelijk een waardering plaats te vinden voor monumenten als deze, waarbij in principe alle taxatiemethoden te gebruiken zijn. De heffingsambtenaar heeft de waarde van de molen op € 1 vastgesteld, omdat er geen of nauwelijks marktinformatie beschikbaar is en er meestal sprake is van een verplichting tot instandhouding. Aan het perceel heeft de heffingsambtenaar een prijs per m² toegekend van € 52,00. Ter onderbouwing van die prijs baseert de heffingsambtenaar zich op de uitgifteprijs van de gemeente Borsele voor bouwgrond voor maatschappelijke doeleinden ter waarde van

€ 138,00 per m² exclusief BTW en op de verkoopprijs voor een stuk openbaar groen in de gemeente Borsele voor een vaste prijs van € 50,00 per m². De waarde van het perceel bedraagt volgens de heffingsambtenaar afgerond € 40.000 (€ 52,00 maal 780m²).

2.6. Naar het oordeel van de rechtbank heeft de heffingsambtenaar niet aannemelijk gemaakt dat de onroerende zaak op de waardepeildatum een waarde in het economische verkeer had van ten minste € 40.000. Hiertoe overweegt de rechtbank het volgende. De molen levert voor belanghebbende, die volgens de statuten het doel heeft om het voortbestaan van de molen als monument en een zinvol gebruik als zodanig te verzekeren, geen ander nut op dan dat deze blijft voortbestaan als monumentaal gebouw. Naar het oordeel van de rechtbank kan dat nut (nagenoeg) niet in een geldswaarde worden uitgedrukt. Dit geldt te meer nu de heffingsambtenaar de waarde van de molen op € 1 heeft vastgesteld. Aangezien het perceel van de molen daarmee één onroerende zaak vormt, is er geen reden om voor het perceel wel een zodanige waarde aan te nemen. Ook voor het perceel geldt immers dat die voor belanghebbende als huidige zakelijk gerechtigde geen ander nut oplevert dan dat het daarop staande monument blijft voortbestaan, welk nut niet in een geldswaarde kan worden uitgedrukt (vergelijk Hoge Raad van 5 juni 1996, nr. 30314, onder meer gepubliceerd in LJN: AA1799). Het voorgaande leidt ertoe dat de gecorrigeerde vervangingswaarde van het perceel niet hoger kan worden gesteld dan de waarde van € 1 die aan de molen is toegekend. Naar het oordeel van de rechtbank dient de waarde van de onroerende zaak daarom in goede justitie op € 2 (€ 1 voor de molen en € 1 voor het perceel) te worden vastgesteld.

2.7. Nu belanghebbende op grond van hetgeen hiervoor is overwogen reeds in het gelijk is gesteld, behoeven belanghebbendes overige stellingen geen behandeling meer.

2.8. Artikel 30, tweede lid, van de Wet WOZ bepaalt dat, indien de WOZ-beschikking en de aanslag onroerende-zaakbelastingen in één geschrift zijn vervat, het bezwaar tegen de beschikking geacht wordt mede de aanslag te betreffen. De heffingsambtenaar heeft geen uitspraak gedaan op het bezwaar van belanghebbende tegen de aanslag onroerende-zaakbelastingen. De rechtbank gaat om redenen van proceseconomie voorbij aan het door de heffingsambtenaar achterwege laten van de toepassing van artikel 30, vierde lid, van de Wet WOZ, nu het bepaalde in artikel 18a van de AWR waarborgt dat de aanslag onroerende-zaakbelastingen moet worden verminderd indien voor de Wet WOZ een lagere waarde onherroepelijk komt vast te staan.

2.9. Gelet op de voorgaande overwegingen is het beroep gegrond verklaard.

2.10. De rechtbank vindt aanleiding de heffingsambtenaar te veroordelen in de kosten die belanghebbende in verband met de behandeling van het beroep redelijkerwijs heeft moeten maken. Deze kosten zijn op de voet van het Besluit proceskosten bestuursrecht (hierna: het Besluit) vastgesteld op de reiskosten van degenen die namens belanghebbende ter zitting zijn verschenen. De reiskosten zijn gecijferd op basis van het openbaar vervoer tweede klasse op een bedrag van € 34,20 (tweemaal € 17,10).

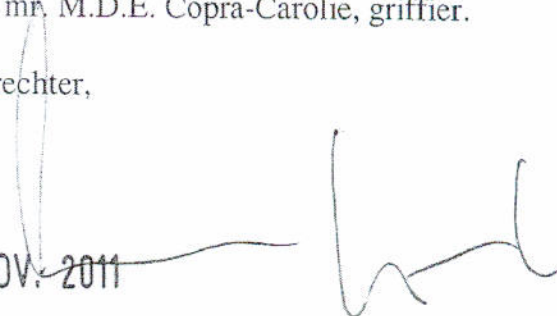
2.11. Belanghebbende heeft een factuur overgelegd bestaande uit kosten voor het opvragen van Kadastrale gegevens van € 16,66. De rechtbank acht deze kosten niet onredelijk en veroordeelt de heffingsambtenaar ook in deze kosten.

2.12. Gelet op het vorenoverwogene veroordeelt de rechtbank de heffingsambtenaar in de proceskosten van belanghebbende ten bedrage van € 50,86 (€ 34,20 plus € 16,66).

Deze uitspraak is gedaan op 9 november 2011 door mr A.A. den Hartog, rechter, en op dezelfde dag in het openbaar uitgesproken in tegenwoordigheid van mr. M.D.E. Copra-Carolie, griffier.

De griffier,

De rechter,



Afschrift aangetekend verzonden aan partijen op: 16 NOV. 2011

Aan deze uitspraak hoeft eerst uitvoering te worden gegeven als de uitspraak onherroepelijk is geworden. De uitspraak is onherroepelijk als niet binnen zes weken na verzending van de uitspraak een rechtsmiddel is aangewend of onherroepelijk op het aangewende rechtsmiddel is beslist (artikel 27h, vijfde lid en artikel 28, zevende lid AWR).

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kunnen partijen binnen zes weken na de verzenddatum hoger beroep instellen. Het gerechtshof 's-Hertogenbosch behandelt het hoger beroep namens het gerechtshof te 's-Gravenhage. Het beroepschrift kunt u sturen naar: gerechtshof te 's-Hertogenbosch (belastingkamer), Postbus 70583, 5201 CZ 's-Hertogenbosch.

Bij het instellen van hoger beroep dient het volgende in acht te worden genomen:

- 1 - bij het beroepschrift wordt een afschrift van deze uitspraak overgelegd.
- 2 - het beroepschrift moet ondertekend zijn en ten minste het volgende vermelden:
 - a. de naam en het adres van de indiener;
 - b. een dagtekening;
 - c. een omschrijving van de uitspraak waartegen het hoger beroep is ingesteld;
 - d. de gronden van het hoger beroep.

