

Samenvatting

Stichting X (belanghebbende) is eigenaar en gebruiker van een bedrijfsgebouw (dagactiviteitencentrum). Het bouwjaar van de onroerende zaak is 1997.

De Heffingsambtenaar heeft WOZ-waarde van de onroerende zaak per waardepeildatum 1 januari 2016 vastgesteld op € 1.631.000. Het betreft de gecorrigeerde vervangingswaarde, rekening houdend met – onder meer – de sinds de stichting van de zaak opgetreden technische veroudering.

Voor Hof Den Bosch was onder meer de waarde van de tot de onroerende zaak behorende installaties in geschil.

Het Hof heeft, onder verwijzing naar het arrest van de Hoge Raad van 10 juli 2015 (14/05142, ECLI:NL:HR:2015:1818), geoordeeld dat de bewijslast ter zake van de stelling dat sprake is van technische veroudering van de installaties op X rust. Omdat het gebouw en de installaties op de waardepeildatum negentien jaar oud zijn, is voor de installaties in beginsel de restwaarde bereikt. Gelet op het normale functioneren van de installaties en het voortgezet gebruik van het gebouw is de Heffingsambtenaar volgens het Hof echter terecht uitgegaan van een (verlengde) levensduur van 25 jaar. Voorts acht het Hof aannemelijk dat de Heffingsambtenaar de restwaarde van de installaties daarbij naar beneden heeft bijgesteld, zodat hij volgens het Hof bij de waardering voldoende rekening heeft gehouden met de technische veroudering.

X komt in cassatie terecht op tegen deze oordelen van het Hof. Aangezien de onroerende zaak en daarvan onderdeel uitmakende installaties op de waardepeildatum ongeveer negentien jaar oud waren, vloeit uit het systeem van de wet voort dat bij het bepalen van de vervangingswaarde rekening gehouden moet worden met technische afschrijving. Ten aanzien van deze technische afschrijving gelden de normale regels omtrent stelplicht en bewijslast. Gelet hierop berust het oordeel van het Hof op een onjuiste rechtsopvatting. Tot cassatie leidt dit echter niet, omdat in het oordeel van het Hof besloten ligt dat de Heffingsambtenaar in dit geval aannemelijk heeft gemaakt dat en in hoeverre het voortgezette gebruik van de onroerende zaak aanleiding was voor een aanpassing van de technische afschrijving en van de restwaarde van de installaties ten opzichte van de daarvoor gegeven richtsnoeren in de Taxatiewijzer (vgl. HR 31 januari 2020, 19/03803, ECLI:NL:HR:2020:169, NLF 2020/0377, met noot van Menger).

Het cassatieberoep wordt ongegrond verklaard.

NOOT

Dit is het tweede arrest van de Hoge Raad in 2020 over het begrip technische levensduur in de gecorrigeerde vervangingswaarde bij de WOZ-waardering van (veelal) niet courante objecten. Dit tweede arrest is een vervolg op het arrest dat op 31 januari 2020 is verschenen.¹

Bewijslast

In dit arrest staat wederom de technische correctie binnen de gecorrigeerde vervangingswaarde centraal. Belanghebbende was van mening dat Hof Arnhem-Leeuwarden ten onrechte had geoordeeld dat de bewijslast voor een afwijkende technische levensduur neergelegd was bij belastingplichtige. De Hoge Raad oordeelt dat het Hof inderdaad een het recht onjuist heeft toegepast, omdat ten aanzien van de technische levensduur de normale bewijslast regels gelden. De bewijslast regels volgen uit het Oostflakkee-arrest,² waarin de Hoge Raad oordeelde:

- de bewijslast met betrekking tot de vastgestelde waarde rust op de Heffingsambtenaar;
- indien de Heffingsambtenaar niet aan de op hem rustende bewijslast heeft voldaan, komt de vraag aan de orde of de belanghebbende de (eventueel) door hem verdedigde waarde aannemelijk heeft gemaakt;

- indien ook dat laatste niet het geval is, kan de rechter – desgeraden na inwinning van een deskundigenbericht – zelf tot een vaststelling in goede justitie van de in artikel 17, lid 2, Wet WOZ bedoelde waarde komen.

Alhoewel het gelijk aan de belanghebbende is op dit punt, leidt dit toch niet tot cassatie van het beroep, omdat de Hoge Raad oordeelt dat het Hof heeft geoordeeld dat de Heffingsambtenaar aannemelijk heeft gemaakt dat een verlenging van de levensduur gerechtvaardigd was.

Deze laatste overweging past binnen hetgeen de Hoge Raad op 31 januari 2020 heeft overwogen:

‘dat er aanleiding kan zijn voor een aanpassing van de technische afschrijving of van de restwaarde van een onroerende zaak, bijvoorbeeld indien achteraf blijkt dat de daarvoor eerder gehanteerde uitgangspunten onjuist zijn.’³

Tot zover niets nieuws onder de zon.

Aanpassing restwaarde

Toch heb ik het gevoel dat ik niet veel wijzer wordt met de komst van dit arrest. In de eerste plaats vanwege een overweging van het Hof⁴ die mij al dwarszat na publicatie van deze uitspraak. Indien er eventueel sprake is van een (verlenging) van de levensduur dient daarbij vanzelfsprekend ook de restwaarde heroverwogen te worden. Deze twee gaan (bijna altijd) hand-in-hand. In de betreffende uitspraak geeft het Hof aan (r.o. 2.4 en 4.1.1):

‘Voorts acht het Hof aannemelijk dat de heffingsambtenaar, naar hij ter zitting geloofwaardig heeft verklaard, de restwaarde daarbij naar beneden heeft bijgesteld.’

Uit de feiten en omstandigheden bij deze uitspraak blijkt:

‘Verder is de heffingsambtenaar bij de bepaling van de technische veroudering uitgegaan van een levensduur van 55 jaar en een restwaarde van 25% voor de ruwbouw, 29 jaar en 20% voor de afbouw en 25 jaar en 15% voor de installaties.’

De weergegeven restwaarden vallen binnen de bandbreedte van de Taxatiewijzer (weliswaar aan de onderzijde), maar het lijkt mij dat er een koppeling is met (de bandbreedte van) de levensduren uit de Taxatiewijzer. Voor de installaties vallen de vastgestelde (verlengde) levensduren buiten deze bandbreedten. De overweging van het Hof kan ik derhalve niet goed volgen zonder nadere toelichting.

Onderzoek naar gehanteerde levensduur en restwaarden

Dat brengt mij tot het volgende punt. Ik vond (en vind) altijd houvast in de rechtsgeschiedenis voor een aanpassing van de technische levensduur in de zinsnede ‘wanneer er sprake was van een door wijzigingen van de onroerende zaak de te verwachten levensduur een verlenging dan wel een verkorting ondergaat, daarmee bij de bepaling van de afschrijving rekening wordt gehouden’.⁵ Of in het arrest van de Hoge Raad van 31 januari 2020, waarin is aangegeven dat aanpassing plaats kan vinden als (achteraf) de eerder gehanteerde uitgangspunten onjuist zijn.

Kortom, gechargeerd gezegd: aanpassing van de technische levensduur / restwaarde kan geschieden bij wijzigingen van de onroerende zaak (in welke zin dan ook, maar de meest voor de hand liggende is renovatie en/of sloop), maar ook bij onjuiste uitgangspunten. In deze situatie was sprake van normaal onderhoud bij voortgezet gebruik.

Bij de bepaling van de (initiële) levensduur en restwaarde zal ook met een (normaal) onderhoudscyclus rekening worden gehouden. Waarom dit (toevalligerwijs) bij het einde van de levensduur leidt tot de constatering van onjuiste uitgangspunten is mij nog niet duidelijk. Kapoerchan heeft in zijn noot (Belastingblad 2020/122) bij het arrest van de Hoge Raad van 31 januari 2020 geschreven:

‘Aanpassing van de levensduur of van de restwaarde is dus mogelijk, mits uit de feiten en omstandigheden op de waardepeildatum blijkt dat de eerder gehanteerde uitgangspunten onjuist zijn. Bijvoorbeeld als in de praktijk blijkt dat de levensduur kennelijk toch langer of korter is dan wat uit de taxatiewijzer volgt of dan door partijen (vooraf) is ingeschat. Nader onderzoek naar de levensduur en restwaarde lijkt mij dan ook gewenst.’

Kapoerchan slaat de spijker op de kop dat nader onderzoek naar de levensduur en de restwaarde gewenst is. Dit is volgens mij ook de crux waar de bewijslast over zou moeten gaan. Welke uitgangspunten worden gehanteerd bij de bepaling van de levensduur? En waarom zijn deze gehanteerde uitgangspunten op waardepeildatum nu onjuist (of achterhaald)? Ik wacht met smart op een procedure van deze strekking.

Olga Menger
Fiscaliade

Rubriek(en)
Lokale heffingen

Wetsartikel(en)
17, lid 3, Wet WOZ

NFLT-term(en)
[GVW \(waardebepaling\)](#)
[Waardeonderbouwing](#)

Belastingjaar
2017

Instantie
Hoge Raad

Raadsheren
R.J. Koopman als voorzitter, en de raadsheren J. Wortel en A.F.M.Q. Beukers-van Dooren

Datum instantie
23 oktober 2020

Rolnummer
19/05580

ECLI
ECLI:NL:HR:2020:1671

Formele relatie(s)
Rechtbank Gelderland
ECLI:NL:RBGEL:2018:2617 (niet gepubliceerd)
Hof Arnhem-Leeuwarden
[ECLI:NL:GHARL:2019:9108](#)

Auteur
[Olga Menger](#)

NLF-nummer
NLF 2020/2368

Aflevering
5 november 2020