

ECLI:NL:HR:2020:169

Instantie	Hoge Raad
Datum uitspraak	31-01-2020
Datum publicatie	31-01-2020
Zaaknummer	19/03803
Formele relaties	In cassatie op : ECLI:NL:GHARL:2019:5413
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Cassatie
Inhoudsindicatie	Art. 17, lid 3, Wet WOZ, gecorrigeerde vervangingswaarde, restwaarde, langere levensduur dan bij aanvang gebruik was voorzien, Taxatiewijzer.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Viditax (FutD), 31-01-2020 V-N Vandaag 2020/230 FutD 2020-0312 met annotatie van Fiscaal up to Date NTFR 2020/346 met annotatie van mr. B.S. Kats V-N 2020/8.23 met annotatie van Redactie NLF 2020/0377 met annotatie van Olga Menger Belastingblad 2020/122 met annotatie van Redactie, S. Kapoerchan FED 2020/67 met annotatie van G. GROENEWEGEN BNB 2020/72 met annotatie van S. BOSMA

Uitspraak

HOGE RAAD DER NEDERLANDEN

BELASTINGKAMER

Nummer 19/03803

Datum 31 januari 2020

ARREST

in de zaak van

STICHTING [X] te [Z] (hierna: belanghebbende)

tegen

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente DRUTEN

op het beroep in cassatie tegen de uitspraak van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 2 juli 2019, nr. 18/00369, op het hoger beroep van belanghebbende tegen een uitspraak van de Rechtbank Gelderland (nr. AWB 17/3967) betreffende de ten aanzien van belanghebbende gegeven beschikking op grond van de Wet waardering onroerende zaken en de aanslag in de onroerendezaakbelastingen van de gemeente Druten voor het jaar 2017 betreffende de onroerende zaak [a-straat 1] te [Q] . De uitspraak van het Hof is aan dit arrest gehecht.

1 Geding in cassatie

Belanghebbende heeft tegen de uitspraak van het Hof beroep in cassatie ingesteld. Het beroepschrift in cassatie is aan dit arrest gehecht en maakt daarvan deel uit.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Druten heeft een verweerschrift ingediend.

2 Beoordeling van de klachten

2.1 In cassatie kan van het volgende worden uitgegaan.

- 2.1.1 Belanghebbende is eigenaar van een sportcomplex met kantine, kleedruimten, tribune, kassagebouw, opslagruimte, voetbalvelden van gras en kunstgras en overige infrastructuur (hierna: het complex), gelegen aan de [a-straat 1] te [Q] . De oudste delen van het complex zijn gebouwd in 1968.
- 2.1.2 Voor het Hof was in geschil of de gecorrigeerde vervangingswaarde als bedoeld in artikel 17, lid 3, van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) van het complex per 1 januari 2016 (hierna: de peildatum), moet worden gesteld op de restwaarde.
- 2.2.1 Het Hof heeft als volgt geoordeeld. De gecorrigeerde vervangingswaarde gaat voor de correctie voor de technische veroudering uit van handhaving van de aard en de bestemming van de onroerende zaak die de eigenaar/gebruiker daaraan heeft gegeven. Wanneer de eigenaar/gebruiker niet langer de onroerende zaak naar zijn aard en bestemming kan gebruiken, levert deze voor hem geen nut meer op. Op dat moment eindigt de levensduur die relevant is voor het bepalen van de correctie wegens technische veroudering. De levensduur bij toepassing van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet daarom op de peildatum worden bepaald op de periode dat de onroerende zaak nog gebruikt kan worden in overeenstemming met de aard en de bestemming die de eigenaar/gebruiker daaraan heeft gegeven, aldus het Hof.
- 2.2.2 Het Hof heeft geoordeeld dat de heffingsambtenaar terecht een lagere correctie voor de technische veroudering heeft toegepast dan uit de taxatiewijzer voortvloeit waardoor de waarde van het complex hoger uitkomt dan de restwaarde. Daarbij heeft het Hof onder meer acht geslagen op het bepaalde in de Taxatiewijzer Algemeen, de omstandigheid dat de taxateur de onroerende zaak in- en uitpandig heeft opgenomen en de ter zitting van het Hof getoonde foto's van de kantine.
- 2.3.1 De klachten richt zich tegen het in 2.2.1 vermelde oordeel van het Hof. Zij betogen dat het Hof ten onrechte ervan is uitgegaan dat een onroerende zaak pas zijn restwaarde bereikt als die zaak niet meer als zodanig in gebruik is bij, en daardoor geen nut meer heeft voor, de eigenaar/gebruiker. De restwaarde is de waarde die de opstal heeft als die opstal nog (net) wordt gebruikt, maar dat wil niet zeggen dat het gebruik dan direct beëindigd dient te worden. De restwaarde in de taxatiewijzers is juist in het leven geroepen om een object te taxeren dat volledig is afgeschreven maar nog wel in gebruik is, aldus de klachten.
- 2.3.2 Het Hof heeft bij zijn oordeel terecht tot uitgangspunt genomen dat de gecorrigeerde

vervangingswaarde is de waarde die de onroerende zaak voor de eigenaar/gebruiker in economisch opzicht heeft en dat deze waarde wordt gevonden door uit te gaan van de veronderstelling dat voor die zaak een markt zou zijn waarop de eigenaar/gebruiker niet alleen als verkoper zou opereren maar tevens als koper die de zaak zou willen verwerven met handhaving van aard en bestemming ervan¹.

2.3.3 Uit de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 273, lid 4, Gemeentewet, de voorganger van het huidige artikel 17, lid 3, Wet WOZ, blijkt dat voor de correctie wegens technische veroudering gekeken wordt naar de levensduur van de onroerende zaak en de restwaarde die deze zaak bij het einde van die levensduur zal hebben. Deze elementen vormen in feite de basis voor de technische afschrijving. Indien de eigenaar van een incurante onroerende zaak een juiste basis voor de afschrijving heeft gehanteerd, zou de afschrijving dan ook overeen moeten komen met de correctie wegens technische veroudering.²

In die parlementaire geschiedenis is geen steun te vinden voor de opvatting dat de restwaarde van een onroerende zaak niet kan worden bereikt zolang dat object nog in gebruik is bij de eigenaar/gebruiker en dezelfde functie als daarvoor vervult. Die uitleg ligt ook niet voor de hand. De gecorrigeerde vervangingswaarde strekt er toe de waarde zodanig vast te stellen dat niet meer wordt belast dan het bedrag waarvoor de eigenaar een zaak zou kunnen verwerven die voor hem hetzelfde nut oplevert als de te waarderen zaak.³ Dat sluit een waardering op restwaarde niet uit.

2.3.4 Hetgeen in 2.3.3 is overwogen neemt niet weg 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.

2.3.5 Het Hof heeft zijn oordeel dat niet van de restwaarde van (onderdelen van) het complex kan worden uitgegaan, kennelijk gebaseerd op het uitgangspunt dat die restwaarde niet kan zijn bereikt omdat het complex nog als voetbalcomplex in gebruik is. Zoals volgt uit hetgeen in 2.3.3 is overwogen berust dat uitgangspunt op een onjuiste rechtsopvatting. Aangezien het oordeel van het Hof voor het overige op dat onjuiste uitgangspunt voortbouwt, kan de uitspraak niet in stand blijven. De klachten slagen. Verwijzing moet volgen voor een nadere beoordeling van de waarde van het complex.

3 Proceskosten

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Druten zal worden veroordeeld in de kosten van het geding in cassatie.

4 Beslissing

De Hoge Raad:

- verklaart het beroep in cassatie gegrond,
- vernietigt de uitspraak van het Hof,
- verwijst het geding naar het Gerechtshof 's-Hertogenbosch ter verdere behandeling en beslissing van de zaak met inachtneming van dit arrest,
- draagt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Druten op aan belanghebbende te vergoeden het griffierecht dat belanghebbende voor de behandeling van het beroep in cassatie heeft betaald van € 519, en
- veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Druten in de kosten van belanghebbende voor het geding in cassatie, vastgesteld op € 1.050 voor beroepsmatig verleende rechtsbijstand.

Dit arrest is gewezen door de raadsheer M.A. Fierstra als voorzitter, en de raadsheren J. Wortel en A.F.M.Q. Beukers-van Dooren, in tegenwoordigheid van de waarnemend griffier F. Treuren, en in het openbaar uitgesproken op 31 januari 2020.

¹ vgl HR 10 juli 2015, ECLI:NL:HR:2015:1818.

² Kamerstukken I, 1982-1983, 17 653, nr. 63a, blz. 3.

³ zie HR 5 juni 1996, ECLI:NL:HR:1996:BI5433.
