

# ECLI:NL:GHAMS:2018:1659

Instantie Gerechtshof Amsterdam

Datum uitspraak 01-03-2018

Datum publicatie 16-01-2019

Zaaknummer 16/00420

Rechtsgebieden Belastingrecht

Bijzondere kenmerken Hoger beroep

Inhoudsindicatie

Waardering op prominente locatie gelegen bedrijfspand in verhuurde staat. Toepassing arrest Hoge Raad 25 april 2014, ECLI:NL:HR:2014:982, BNB 2014/169 (over de leegstands fictie). Evenals het de rechtbank is het Hof van oordeel dat de heffingsambtenaar aannemelijk heeft gemaakt dat de WOZ-waarde van het bedrijfspand niet te hoog is vastgesteld. Het hoger beroep is ongegrond.

Vindplaatsen Rechtspraak.nl  
Viditax (FutD), 16-01-2019  
FutD 2019-0182  
V-N Vandaag 2019/130

## Uitspraak

### GERECHTSHOF AMSTERDAM

kenmerk 16/00420

1 maart 2018

#### uitspraak van de derde meervoudige belastingkamer

op het hoger beroep van

**[X]** te [plaats] , Duitsland, belanghebbende,  
gemachtigde: F. Adema RT (Cushman & Wakefield te Amsterdam)

tegen de uitspraak van 14 september 2016 in de zaak met kenmerk 13/6264 van de rechtbank Amsterdam (hierna: de rechtbank) in het geding tussen

belanghebbende

en

**de heffingsambtenaar van de gemeente Amsterdam**, de heffingsambtenaar.

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

- 1.1.1. De heffingsambtenaar heeft bij beschikking krachtens artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) met dagtekening 30 april 2013 de waarde van de onroerende zaak [Adres ] 80 (t/m 84+92 t/m 126) te [plaats] (hierna ook: kantoor [A] ) voor het jaar 2013 naar de waardepeildatum 1 januari 2012 (hierna ook: de WOZ-waarde) vastgesteld op € 92.770.000.
- 1.1.2. De heffingsambtenaar heeft bij beschikking krachtens artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) met dagtekening 30 april 2013 de WOZ-waarde voor het jaar 2013 van de onroerende zaak [Adres ] 86 (+88+90) te Amsterdam (hierna ook: kantoor [B] ) vastgesteld op € 19.233.500.
- 1.1.3. De heffingsambtenaar heeft bij beschikking krachtens artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) met dagtekening 30 april 2013 de WOZ-waarde voor het jaar 2013 van de onroerende zaak [Adres ] 130 (+132) te Amsterdam (hierna ook: bedrijfsruimte [C] ) vastgesteld op € 869.000.
- 1.2. Belanghebbende heeft bezwaar gemaakt tegen de onder 1.1.1, 1.1.2 en 1.1.3 genoemde waardebeschikkingen. Bij in één geschrift vervatte uitspraken op bezwaar met dagtekening 9 oktober 2013 heeft de heffingsambtenaar de bezwaren ongegrond verklaard en de waardebeschikkingen gehandhaafd.
- 1.3. In haar uitspraak heeft de rechtbank de door belanghebbende ingestelde beroepen, voor zover betrekking hebbend op de onderhavige beschikkingen, ongegrond verklaard.
- 1.4. Het tegen deze uitspraak door belanghebbende ingestelde hoger beroep is bij het Hof ingekomen op 26 september 2016 en is aangevuld bij brief van 21 november 2016. De heffingsambtenaar heeft een verweerschrift ingediend.
- 1.5. Belanghebbende heeft bij brief van 24 januari 2017 gerepliceerd.
- 1.6. De heffingsambtenaar en belanghebbende hebben nadere stukken ingediend bij brieven van 23 maart 2017 respectievelijk 27 oktober 2017.
- 1.7. Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 8 november 2017. Van het verhandelde ter zitting is een proces-verbaal opgemaakt dat met deze uitspraak wordt meegezonden.

## **2 Feiten**

- 2.1. De onroerende zaken [Adres ] 80 (t/m 84 + 92 t/m 126), [Adres ] 86 (+88+90) en [Adres ] 130

(+132) (hierna tezamen ook aangeduid als: het kantoorgebouw, of ' [XY] ') vormen tezamen een kantooortoren op de [Locatie] in [plaats] . De kantooortoren is gebouwd in 2009, heeft 24 verdiepingen en een verhuurbare vloeroppervlakte (hierna: v.v.o.) van in totaal 29.491 m<sup>2</sup>.

2.2. In hoger beroep heeft belanghebbende kopieën overgelegd van een aantal huurovereenkomsten met betrekking tot kantoorruimte in het gebouw ' [XY] '.

a. Ter zake van [Adres ] 80 (t/m 84 + 92 t/m 126; kantoor [A] ) is een huurovereenkomst met twee allonges overgelegd. De huurovereenkomst is op 7 april 2006 ondertekend; in de twee allonges is de finale huursituatie per huuringangsdatum 1 september 2009 vastgelegd, alsmede (na indexatie) de herijkte huurprijs per 1 januari 2013. De huurprijs per 1 januari 2013 bedraagt € 329/m<sup>2</sup> v.v.o. en heeft (na aanpassingen uiteindelijk) betrekking op 21.561 m<sup>2</sup> v.v.o.

b. Na een leegstandsperiode van zeven maanden heeft [C bedrijf] , als opvolgende huurder van [A] , met ingang van 1 augustus 2013 kantoorruimte op twee verdiepingen van het kantoorgebouw gehuurd. De huurovereenkomst is gesloten voor een periode van tien jaar en heeft betrekking op 1.604 m<sup>2</sup> v.v.o. De overeengekomen aanvangshuurprijs bedraagt € 325 exclusief omzetbelasting (hierna: OB) per m<sup>2</sup> v.v.o., met een huurvrije periode van 25 maanden.

c. De onroerende zaak [Adres ] 86 (+88+90) is bij overeenkomst van 22 september 2011 gehuurd door [[...]] / [B] Ltd. (hierna: [B] ), met ingang van 1 september 2011 en voor een periode van 7,5 jaar. De overeenkomst heeft betrekking op 3.215 m<sup>2</sup> v.v.o. en de huurprijs bedraagt € 1.044.923,75 exclusief OB, derhalve (afgerond) € 325/m<sup>2</sup> v.v.o. In de overeenkomst is vastgelegd dat [B] recht heeft op een huurvrije periode van 29 maanden. [B] was sinds de oplevering van het kantoorgebouw in 2009 de eerste gebruiker van drie verdiepingen. Met ingang van 1 oktober 2012 en 1 juli 2013 is de door [B] gehuurde kantoorruimte uitgebreid met respectievelijk 1.599 m<sup>2</sup> en 641 m<sup>2</sup> v.v.o. Daarbij is eveneens een huurvrije periode verleend van 29 maanden op een periode van 7,5 jaar.

d. De onroerende zaak [Adres ] 130 (+132) is met ingang van 1 maart 2012 gehuurd door [C] nummer 5 B.V. (hierna: [C] ). De op 30 maart 2012 ondertekende overeenkomst is aangegaan voor een periode van tien jaar en de overeengekomen aanvangshuurprijs voor circa 300 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte bedraagt € 70.000 exclusief OB (€ 233 per m<sup>2</sup> v.v.o.). Daarbij is een huurvrije periode van twee maanden overeengekomen en zijn eenmalige huurkortingen (excl. OB) verleend van € 23.333,33 (periode 1 mei 2012 tot en met 28 februari 2013) respectievelijk € 17.000 (periode 1 maart 2013 tot en met 28 februari 2014).

2.3. Het kantoorgebouw is bij overeenkomst van 30 maart 2012 in volledig verhuurde staat verkocht en (vrijgesteld van OB) geleverd voor een bedrag van € 131.871.476.

2.4. De heffingsambtenaar heeft het kantoorgebouw voor de toepassing van de Wet WOZ onderscheiden in drie afzonderlijke onroerende zaken, als vermeld onder 1.1.1 tot en met 1.1.3, en heeft de WOZ-waarden van deze onroerende zaken bepaald volgens de huurwaardekapitalisatiemethode. De totale vastgestelde WOZ-waarde van de drie objecten tezamen bedraagt € 112.872.500.

2.5. Belanghebbende heeft in eerste aanleg een taxatierapport met dagtekening 23 juli 2013 overgelegd, opgesteld door [taxateur DTZ] RT (DTZ Zadelhoff). In dit rapport is de waarde van de drie onroerende zaken tezamen (het kantoorgebouw ' [XY] ') getaxeerd op € 97.895.000. De taxateur is bij deze taxatie uitgegaan van een v.v.o. van in totaal 29.491 m<sup>2</sup> en een totale bruto huurwaarde van € 8.893.440, welke wordt gecorrigeerd tot een 7,5% lagere effectieve huurwaarde, vanwege een te verlenen huurvrije periode ('incentive') van 9 maanden op een totale contractduur van 10 jaar. De effectieve huurwaarde van het kantoorgebouw als geheel is daardoor berekend op: € 8.226.432 x kapitalisatiefactor 11,9 = (afgerond) € 97.895.000.

2.6. De vastgestelde WOZ-waarden zijn door de heffingsambtenaar nader onderbouwd door middel van een taxatiekaart, met dagtekening 7 januari 2014, opgesteld door taxateur [D] en aangevuld met een rapport ('reactie taxateur') van taxateur [E] van 4 juli 2014. In de taxatiekaart heeft de

taxateur de bruto huurwaarde van (de drie WOZ-objecten van) het kantoorgebouw op totaal € 8.893.440 per jaar berekend en de kapitalisatiefactor op 12,7 vastgesteld. Dit resulteert in een totale getaxeerde WOZ-waarde van € 112.946.688. In deze taxatiekaart is – voor zover hier relevant – de berekening als volgt gespecificeerd:

v.v.o. huurwaarde huur- jaarhuur KF taxatiewaarde  
(m<sup>2</sup>) (€) verlies  
kantoor in bedrijfs-  
verzamelgebouw 24.322 300 0,0% 7.296.600 12,7 92.699.786  
opslag 54 160 0.0% 8.640 12,7 109.767  
werkruimte 307 240 0.0% 73.680 12,7 936.069  
kantoor in bedrijfs-  
verzamelgebouw 4.808 315 0,0% 1.514.520 12,7 19.241.247  
Totaal 29.491 8.893.440 112.986.500

2.7. In de hiervoor vermelde 'reactie taxateur' van 4 juli 2014 is – voor zover hier relevant – het volgende vermeld:

"[ kantoor [A] ]

(...) Van een huurvrije periode was geen sprake. Wel was sprake van een inrichtingsbijdrage van verhuurder aan huurder van € 12.297.832. (...) Als huurder die inrichtingsbijdrage niet had gekregen had men minder huur betaald, en zelf voor de inrichting moeten zorgdragen (...). Daarnaast heeft huurder echter ook nog zelf € 15.832.000 geïnvesteerd in het belastingobject. Dit bedrag is volledig besteed aan onroerende zaken in het belastingobject. [De heffingsambtenaar] kiest ervoor om van de investeringen slechts 60% mee te tellen. Deze huurdersinvesteringen hebben een effect op de huurwaarde van  $60\% \times € 15.832.000 / KF 12,7 = € 747.968 / 23.376 m^2 = € 32$  per m<sup>2</sup>."

[ kantoor [B] ]

(...) De huurwaarde die [de heffingsambtenaar] voor het belastingobject heeft gehanteerd voor de kantoorgedeelten bedraagt € 315. (...) De huurwaarde van € 315 is (...) inclusief BTW. Dat betekent dat [de heffingsambtenaar] een huurwaarde van € 265 per m<sup>2</sup> exclusief BTW heeft gehanteerd. [De heffingsambtenaar] is (via de vorige eigenaar) uitsluitend op de hoogte gesteld van de huurwaarde voor incentives. Die bedraagt € 325 per m<sup>2</sup>. Met € 265 per m<sup>2</sup> zijn de huurwaarden dus niet te hoog vastgesteld. Er wordt immers rekening gehouden met ongeveer 18,5% aan verstrekte incentives. (...) Van [ [B] ] hebben wij overigens wel een deel van de door haar gedane investeringen in een deel van het belastingobject gekregen. Die investeringen bedragen voor 3215 m<sup>2</sup> namelijk € 3.073.173. Ook hier zijn de huurdersinvesteringen door de casco-oplevering dus zeer hoog. [De heffingsambtenaar] neemt hiervan 60% mee. In huurwaarde komt het neer op  $60\% \times € 3.073.173 / KF 12,7 = € 145.189 / 3125 m^2 = € 46$  per m<sup>2</sup>. (...) Uiteraard hadden wij graag meer gegevens met betrekking tot de huurdersinvesteringen in de overige gebruikte gedeelten binnen het belastingobject van [ [B] ] gekregen. Die informatie hebben wij echter nooit gekregen."

2.8. De rechtbank heeft tijdens de procedure in eerste aanleg bij beschikking van 26 maart 2015 [de deskundige] (register-taxateur) benoemd als deskundige. De rechtbank heeft de deskundige verzocht advies uit te brengen over de WOZ-waarde van het kantoorgebouw op de waardepeildatum 1 januari 2012 en daarbij te vermelden op welke wijze hij daarbij rekening heeft gehouden met de in het arrest HR 25 april 2014, nr. 13/04068, ECLI:NL:HR:2014:982, BNB 2014/169, geformuleerde uitgangspunten bij de waardering van onroerende zaken met bestaande huurcontracten. In het met dagtekening 24 juni 2015 opgestelde deskundigenadvies is onder meer het volgende opgenomen:

### *"Het in beschouwing nemen van beleggingstransacties*

Concluderend. Op toplocaties (zoals de [...] [Locatie] ) zijn er geen transacties van panden 'leeg' waaruit de waarde kan worden afgeleid. Er zijn alleen beleggingstransacties. Deze mogen bij de WOZ-waarde in beschouwing worden genomen mits – door toepassing van correcties – recht wordt gedaan aan de verkrijgingsfictie. Dit betekent dat:

- de huurprijs van de beleggingstransactie kan worden gebruikt als referentie voor het te waarderen object.
- de factor van de beleggingstransactie ook mag worden gebruikt, mits wordt gecorrigeerd voor het nadeel dat de koper/belegger ondervindt als gevolg van het (fictief) nog niet verhuurd zijn van het object.

### De correctie

Het bedoelde nadeel van een leegsta[a]nd pand ten opzichte van een verhuurd pand is voor een koper drieledig:

1. aanvangsleegstand
2. doorlopende marketing en exploitatiekosten gedurende deze periode van aanvangsleegstand
3. vergoeding voor marktrisico en ondernemersbeloning (de zgn. entrepreneurial fee die de koper toekomt opdat hij indifferent is tussen het beleggingsobject en het fictief leegstaande object).

(...)

5. De waardering door deskundige ( [XY] )

(...) Deskundige heeft geconstateerd dat de werkelijke huurbetaling op de peildatum overeen komt met het huurwaardebedrag waar zowel de gemeente als DTZ (voor aftrek voor incentives) vanuit gaan (...). Deskundige is daarom van mening dat geen aanleiding bestaat een extra aftrek te doen voor incentives. Deskundige zal, gezien de werkelijke huur, de huurwaarde van de gemeente overnemen bij zijn berekening. Deskundige heeft zich er overigens rekenschap van gegeven dat de huurder investeringen heeft gedaan in het pand. (...)

Uit de verhandeling in par. 3 volgt dat vanwege de verkrijgingsfictie de voorkeur bestaat om te vergelijken met panden die 'leeg' zijn verkocht aan een partij die het gebouw na aankoop hetzij beoogt te verhuren dan wel in eigen gebruik wil nemen. Dergelijke referentietransacties zijn er echter niet op de [Locatie] . Er zijn door partijen weliswaar twee 'transacties leeg' aangedragen, maar die zijn beide niet bruikbaar. De referentie ` [L-straat] 31-37' is niet geschikt voor vergelijking omdat het een kleiner (6.711 m2) en ouder (1974) en minder goed gelegen object betreft dan [XY] . De transactie ` [M-straat] 392' (gebouw [...]) , gekocht door [...], betreft een mindere locatie en is te gedateerd om als referentie te dienen; de koopovereenkomst is van 25 november 2009.

De [Locatie] is een uniek gebied. Het is (ook op de peildatum) verreweg meest gewilde kantorenlocatie in Nederland en het enige grootschalige gebied met een internationaal vestigingsmilieu. In heel Nederland staan kantoren leeg, alleen op de [Locatie] wordt bijgebouwd (...). Vergelijken met kantoren op andere locaties is daarom ongewenst. Nieuwe kantoren aan de [Locatie] kennen slechts enige mutatieleegstand, maar geen structurele leegstand. Het gebouw [XY] is een zgn. 'eyecatcher', de toren is 90m hoog en omvat 24 bouwlagen. Het ontwerp is markant. (...) Alle andere referentietransacties waarmee partijen de waarde nader onderbouwen zijn beleggingstransacties. (...) Met dat voor ogen zijn er drie referentietransacties waaraan gewicht toekomt: de verkoop van het object [XY] zelf, van het naburige gebouw ` [Y-gebouw] ' en van het object [I-weg] 121.

` [XY] ' is op 30 maart 2012, dus rondom de peildatum, verkocht voor een prijs van EUR 131.871.476,--. De hoofdhuurder is sinds 1 augustus 2009 Advocatenkantoor [A]

[[...]] , die 24.515 m2 huurt voor een prijs van EUR 335 per m2 per jaar (geen huurvrije periode). De werkelijke huur bij verkoop bedroeg EUR 8.547.121.

Het object staat ook op erfpachtgrond, waarbij de canon is afgekocht tot en met 2056. Teneinde de verkoopprijs in verband met de overdrachtsfictie WOZ als referentie bruikbaar te laten zijn moet de prijs vermeerderd (...) worden met de contante waarde van de canonsstroom over het tijdvak na 2056. Deskundige gaat uit van een correctie van ELIR 5,3 mln. waardoor deze verkooptransactie een onbelaste verkoopwaarde van EUR 137.233.000 indiceert. Het pand is aldus verkocht voor een (gecorrigeerd) bedrag groot "16,1x de huur".

Het object '[Y-gebouw]' omvat de adressen [Adres ] 2 tot en met 48 en [K-plein]

2, is op 9 mei 2012, dus rondom de peildatum verkocht voor een prijs van EUR

139.000.000,--. De hoofdhuurder is vanaf oplevering in 2005 advocatenkantoor [[...]] . [[...]]

huurde voorts twee verdiepingen met ingang van 1 januari 2012. De werkelijke huur bedroeg bij verkoop EUR 8.025.078. Het gaat om een voortdurend recht van erfpacht waarbij het huidige tijdvak (waarvoor de canon is afgekocht) loopt tot en met 2056. Daarom moet - wil de verkoop in verband met de overdrachtsfictie WOZ als referentie bruikbaar zijn - de prijs ook hier vermeerderd worden met de contante waarde van de canonsstroom over het tijdvak na 2056. Deskundige gaat uit van een correctie van EUR 6,0 mln waardoor deze verkooptransactie een onbelaste verkoopwaarde van EUR 145.000.000 indiceert.

Het pand is aldus verkocht voor een bedrag groot "18,1 x de bruto huur"; de factor is 18,1.

Het object aan de [I-weg] 121 is een kwalitatief hoogwaardig gebouw, maar ligt op een mindere locatie dan [Y-gebouw] en [XY] , aan de uiterste westzijde van de [Locatie] . De huurder is advocatenkantoor Van Doorne. Het object is verkocht voor EUR 60.916.000 bij akte van 14 januari 2011; de verbintenisrechtelijke overeenkomst dateert van 23 december 2010, een jaar voor de waardepeildatum. De bruto huur bedraagt EUR 3.691.130 (...). Het gaat om een voortdurend recht van erfpacht waarbij de canon is afgekocht tot en met 2050. Deskundige gaat uit van een correctie van EUR 2,0 mln waardoor deze verkooptransactie een onbelaste verkoopwaarde van EUR 62.916.000 indiceert.

Het pand is aldus verkocht voor een (gecorrigeerd) bedrag groot "17 x de bruto huur".

(...) Een en ander leidt wat deskundige betreft tot de een 'beleggingsfactor' van 17,0.

Deze factor moet thans worden gecorrigeerd teneinde recht te doen aan de verkrijgingsfictie.

#### 5b. De correcties wegens de verkrijgingsfictie

Gecorrigeerd wordt voor drie nadelen die de gedachte koper zal eisen 'in te prijzen' ten opzichte van een zuivere beleggingstransactie in verhuurde staat.

##### 1. de fictieve aanvangsleegstand

Deskundige schat die, gezien de forse grootte van het gebouw, op 36 maanden.

Deskundige heeft zich de volgende voorstelling gemaakt: na 12 maanden wordt een anchortenant gevonden, waaraan 40% van het gebouw verhuurd wordt, de overige m2 worden daarna in de loop van 24 maanden geleidelijk (tot vrijwel 100%) opgevuld.

##### 2. (a) de doorlopende exploitatiekosten tijdens leegstand en (b) verhuurkosten

Deskundige schat de leegstandskosten op 10% van de huurwaarde.

Deskundige schat de verhuurkosten (courtages, publiciteit) op 15% van de huurwaarde.

##### 3. Winst en risico (marktrisico en entrepreneurial fee)

Deskundige overweegt dat de gedachte koper weliswaar een beleggersoogmerk heeft en na de aankoop het pand zal trachten te verhuren, maar dat de koper ook een geheel ander risicoprofiel heeft dan een partij als - bijvoorbeeld - [belanghebbende]. Deskundige stelt zich een partij als (...)

voor, partijen die (naar algemeen bekend is) minder risico-avers zijn en bereid kunnen zijn een avontuur als deze tegen een passende voorgeprognosticeerde ondernemersvergoeding, aan te gaan. Geheel fictief, zoals uiteen gezet, maar in redelijkheid en marktconform ingeschat.

Deskundige schat de vergoeding voor marktrisico en ondernemersbeloning op 1,5x de huurwaarde. Een en ander leidt tot de volgende cijferopstelling.

Een aantal grootheden zijn niet – althans niet zonder schijnzekerheid te wekken – rekenkundig af te leiden, ze zijn vastgesteld op basis van het – op marktkennis en ervaring gestoelde – intuïtieve inzicht van deskundige.

periode tot vinden anchortenant 12 mnd.

rnnd. verder opvullen 24 mnd.

totaal periode leegstand 36 mnd.

% m2 aan huur door anchortenant 40%

totaal aantal maanden leegstand:

deel anchortenant  $12 \times 40\% = 4,8$  mnd.

overige huurders  $12 \times 60\% = 7,2$  mnd.

overige huurders  $24 \times 60\% \times 50\% = \underline{7,2}$  mnd.

totaal leegstand in mnd. 19,2 mnd.

totaal leegstand in jaar 1,6 jr.

totaal leegstand / huurwaarde (lagere factor) 1,6

leegstandkosten (als percentage van de huur) 10%

leegstandkosten (uitgedrukt in verlaging factor) 0,1

Verhuurkosten 15% 0,15

entrepreneurial fee (% huurwaarde 150%

entrepreneurial fee (uitgedrukt in lager factor) 1,5

factor beleggingstransactie, verhuurd 17,0

totaal correctie  $(1,6+0,1+0,15+1,5) \underline{-3,35}$

factor leegstandsfictie 13,65

(...)

5c. Conclusie WOZ-waarde ( [XY] )

Daarmee berekent deskundige de WOZ-waarde van object [XY] als volgt:

Bruto huurwaarde € 8.893.440

factor 13,65

WOZ-waarde (WEV) € 121.395.000

(...)

Vraag 2. [waardebepaling ` [V-gebouw] Building', [adres] )]

7c De factor

(...) Partijen noemen de volgende gerealiseerde verkooptransacties als referentie:

(...)

Het object [L-straat] 31-37 grenst aan de [Locatie] en ligt ten noorden [[...]] en ten westen van de [[...]] . Het pand is (...) verkocht aan [[...]] bij akte van 28 december 2013 voor een prijs van EUR 22.000.000,-. Het gaat om een voortdurend recht van erfpacht waarbij het huidige tijdvak (waarvoor de canon is afgekocht) loopt tot en met 2072. Bij een dergelijke lange termijn hoeft geen correctie meer plaats te vinden voor erfpacht.

Het pand is minder van kwaliteit dan [het [V-gebouw] Building] maar de ligging is beter. Deskundige gaat uit van een hogere huurwaarde dan de gemeente en neemt EUR 220 per m2 en EUR 2.500 voor de parkeerplaatsen, waardoor de huurwaarde totaal ( $6759 \times 220 + 48 \times 2250$ ) =) EUR 1.600.000,- (...) bedraagt. De [kapitalisatiefactor] bedroeg bij deze transactie 13,7."

2.9. In hoger beroep heeft belanghebbende (als bijlage bij haar nader stuk van 27 oktober 2017) een herzien 'overzicht metrages en waardering' overgelegd, waarin het kantoorpand wordt getaxeerd op een totale WOZ-waarde van € 85.550.000. Hierbij heeft belanghebbende de totale bruto huurwaarde van het kantoorgebouw (vóór incentives) berekend op € 6.736.428 (met huurwaarden van € 150 en € 225 excl. OB per m<sup>2</sup> v.v.o.) en een kapitalisatiefactor in aanmerking genomen van 12,7.

2.10. In zijn pleitnota in hoger beroep heeft de heffingsambtenaar een nadere onderbouwing opgenomen van de door hem verdedigde WOZ-waarde van de onroerende zaken. In deze pleitnota is onder meer het volgende vermeld:

" [Adres ] 80 (t/m 84+92 t/m 126), waarde € 91.770.000

KT: 24.322m<sup>2</sup> x € 300 exclusief BTW

OPS: 54m<sup>2</sup> x € 160

KF 12.7

Gebruiker: [A] [...]

Eerste ingebruikname per: 01-09-2009

BTW: exclusief

Met betrekking tot de door [de heffingsambtenaar] gehanteerde huurwaarde heeft te gelden dat deze, mede gezien de investeringen die door de gebruiker zijn gedaan, en door de uitstraling en positionering in het pand, niet te hoog is. In totaal zijn in dit belastingobject voor € 15.832.000 aan investeringen gedaan. € 12.527.835 daarvan kwam voor rekening van de eigenaar. Dat is de € 500 per m<sup>2</sup> die belanghebbende in de stukken noemt. Het restant van het bedrag van € 15.832.000 is echter door de gebruiker uitgegeven. (...)

[Adres ] 86 (+88+90), waarde € 19.233.500

KT: 4.808m<sup>2</sup> x € 315 inclusief BTW = € 265 ex BTW

KF 12.7

Gebruiker: [B]

Eerste ingebruikname per: 01-10-2011

BTW: inclusief

(...) Over de datum van eerste ingebruikname zijn partijen het eens: 01-10-2011. Dat betekent (...) dat de waardering inclusief BTW dient te zijn. (...) [De heffingsambtenaar] houdt rekening met de huurdersinvesteringen. Die huurdersinvesteringen, groot € 3.069.120, hebben een effect op de huurwaarde van ruim € 45 per m<sup>2</sup>. Alleen al als daarmee wordt rekening gehouden komt de huurwaarde die belanghebbende in haar taxatie hanteert, € 225 per m<sup>2</sup> exclusief BTW, uit op € 225 + € 45 = € 270 per m<sup>2</sup>. (...)"

### 3 Geschil in hoger beroep



Tussen partijen is in geschil of de heffingsambtenaar de WOZ-waarden van de objecten [Adres ] 80 (t/m 84+92 t/m 126; kantoor [A] ), [Adres ] 86 (+88+90; kantoor [B] ) en [Adres ] 130 (+132; bedrijfsruimte [C] ) (hierna tezamen ook aangeduid als: het kantoorpand ` [XY] ') niet te hoog heeft vastgesteld.

#### **4 Het oordeel van de rechtbank**

4.1. De rechtbank heeft, voor zover van belang, in haar uitspraak het volgende overwogen:

"4. In geschil zijn de waarden van de onroerende zaken [XY] en (...) op de waardepeildatum 1 januari 2012.

5. Op grond van artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ, wordt de waarde van een onroerende zaak bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak 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. Daarbij heeft als waarde te gelden de waarde in het economische verkeer. Dat is de prijs die bij aanbidding ten verkoop op de voor die onroerende zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde voor de onroerende zaak zou zijn betaald. Op verweerder rust de last aannemelijk te maken dat hij de waarde niet te hoog heeft vastgesteld.

6. Verweerder heeft de WOZ-waarde van de onroerende zaken bepaald volgens de huurwaardekapitalisatiemethode. Bij de huurwaardkapitalisatiemethode wordt aan de hand van een vergelijking met marktconforme, gerealiseerde bruto huurprijzen van vergelijkbare objecten, de huurwaarde van een object bepaald. Deze huurwaarde wordt vervolgens vermenigvuldigd met een (referentie) kapitalisatiefactor die de resultante is van een of meerdere vergelijkbare objecten gedeeld door de getaxeerde huurwaarde van dat betreffende object. Deze wijze van waardebeoordeling is tussen partijen niet in geschil. De rechtbank zal partijen hierin volgen.

[XY]

7. Eiseres heeft, samengevat, aangevoerd dat verweerder een te hoge huurwaarde voor de objecten heeft gehanteerd. Er moet volgens eiseres een geobjectieerde correctie voor incentives worden toegepast op de door verweerder gehanteerde bruto huurwaarde. De bruto huurwaarde bedraagt na deze correctie € 8.226.432,-. Verder heeft eiseres aangevoerd dat verweerder een te hoge kapitalisatiefactor (12,7) heeft gehanteerd en dat in plaats daarvan een kapitalisatiefactor van 11,9 gehanteerd zou moeten worden. De WOZ-waarde van [XY] bedraagt volgens eiseres zodoende € 97.895.000,-. Wat betreft de kapitalisatiefactor heeft eiseres aangevoerd dat, om te voldoen aan de verkrijgingsfictie van artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ, rekening moet worden gehouden met een geobjectieerd leegstandsrisico. Ter onderbouwing van de kapitalisatiefactor heeft eiseres een aantal beleggingstransacties opgevoerd en in verband met de verkrijgingsfictie een correctie toegepast op de transactiepreisen wegens de verhuurde staat van de desbetreffende beleggingsspanden.

8. Verweerder heeft de waarde van [XY] in beroep nader onderbouwd door middel van een rapport van taxateur [D] van 7 januari 2014, aangevuld met het rapport van taxateur [...] van 4 juli 2014. In eerstgenoemd rapport heeft de taxateur de bruto huurwaarde van [XY] op € 8.893.440,- per jaar berekend en de kapitalisatiefactor op 12,7 vastgesteld. Dit resulteert in een WOZ-waarde van € 112.946.688,-. De WOZ-waarde is dus correct vastgesteld, aldus de taxateur. Wat betreft de bruto huurwaarde heeft de taxateur zich op het standpunt gesteld dat de incentives al zijn meegenomen in de bruto huurwaarde. Met betrekking tot de kapitalisatiefactor

heeft de taxateur aangegeven dat geen correctie moet worden toegepast voor de verhuurde staat van de beleggingspanden, omdat de verhuurde staat van deze panden niet als een waardeverhogende factor (dus waardeverlagende WOZ-factor) moet worden aangemerkt. In dit verband heeft de taxateur zich beroepen op een uitspraak van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden (gerechtshof) van 9 juli 2013 (ECLI:NL:GHARL:2013:5127). In deze uitspraak heeft het gerechtshof overwogen dat, als de potentiële koper een belegger is, niet valt in te zien dat de verhuurde staat van een object voor de toepassing van de Wet WOZ als een waardeverminderende factor moet worden aangemerkt.

9. Naar het oordeel van de rechtbank heeft verweerder zich ten onrechte op het standpunt gesteld dat bij de vaststelling van de kapitalisatiefactor geen correctie moet worden toegepast voor de verhuurde staat van de beleggingspanden. Eiseres heeft er terecht op gewezen dat de hiervoor vermelde uitspraak van het gerechtshof waarop de taxateur zich heeft beroepen, door de Hoge Raad in een arrest van 25 april 2014 is vernietigd (ECLI:NL:HR:2014:982). De Hoge Raad heeft in dit arrest overwogen dat de strekking van artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ meebrengt dat voor de bepaling van de WOZ-waarde niet kan worden aangesloten bij verkoopprijzen van transacties waarbij de prijsvorming is beïnvloed door bestaande huurcontracten. Zou dat wel gebeuren dan zouden immers de WOZ-waarden van overigens identieke beleggingspanden van elkaar verschillen, enkel omdat de inhoud van de lopende huurcontracten onderling verschilt of omdat het ene pand wel verhuurd is en het andere leeg staat. Dat is in strijd met de objectivering die met de ficties van artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ is beoogd, aldus de Hoge Raad.

10. Gelet op het voorgaande heeft verweerder bij het bepalen van de WOZ-waarde van [XY] ten onrechte geen rekening gehouden met de verkrijgingsfictie. De WOZ-waarde is zodoende op dit punt niet deugdelijk onderbouwd. Daarmee is echter nog niet gezegd dat verweerder de WOZ-waarde van [XY] te hoog heeft vastgesteld. De rechtbank heeft aanleiding gezien [de deskundige], register-taxateur, als deskundige te benoemen om een onderzoek te verrichten en de rechtbank van advies te dienen. De deskundige heeft zijn onderzoeksbevindingen neergelegd in een rapport van 24 juni 2015.

11. Met betrekking tot de bruto huurwaarde heeft de deskundige zich op het standpunt gesteld dat er geen aanleiding is om een extra aftrek voor incentives toe te passen, omdat de werkelijke huurbetaling op de peildatum overeenkomt met het huurwaardebedrag waar zowel verweerder als eiseres (vóór aftrek van incentives) vanuit gaan. Daarbij heeft de deskundige aangegeven dat hij zich er rekenschap van heeft gegeven dat de huurder investeringen heeft gedaan in het pand.

12. Eiseres heeft in haar reactie van 26 augustus 2015 aangevoerd dat zij zich niet kan vinden in de door de deskundige ingeschatte effectieve markthuur. Er wordt uitgegaan van een te hoge markthuur, terwijl de huurprijs met incentives van meerdere huurcontracten met betrekking tot [XY] bekend zijn, aldus eiseres.

13. De deskundige heeft in zijn reactie van 16 oktober 2015 aangegeven dat hij niet zozeer de effectieve markthuur van de aanwezige huurders – met hun bijzondere huurkortingen en verhuurdersbijdragen – moet bepalen, als wel de bruto huurwaarde, het bedrag waarvoor het pand op de peildatum verhuurd zou kunnen worden in de markt voor vergelijkbare kantoorpanden. De bruto huurwaarde waar verweerder vanuit gaat, € 300,- per m<sup>2</sup>, is in lijn met de huurprijs die wordt betaald door de hoofdhuurder, die 90% van het gebouw in gebruik heeft. De deskundige acht de huurprijs die de hoofdhuurder betaalt meer indicatief dan de huurprijzen die de overige huurders betalen. Rekening houdend met de marktomstandigheden is een huurwaarde van € 300,- per m<sup>2</sup> naar het oordeel van de deskundige marktconform. De deskundige heeft daarbij rekening gehouden met de investeringen die ten tijde van de bouw van het pand zijn gepleegd.

14. Naar het oordeel van de rechtbank heeft de deskundige zijn conclusie inzake de bruto

huurwaarde inzichtelijk en deugdelijk gemotiveerd. De rechtbank ziet hierin aanleiding om de conclusie van de deskundige op dit punt te volgen. Dit betekent dat verweerder terecht is uitgegaan van een bruto huurwaarde van [XY] van € 8.893.440,- per jaar.

15. Wat betreft de kapitalisatiefactor hebben beide partijen de zogenaamde BAR/NAR-methode toegepast. Deze methode is gericht op het taxeren van de beleggingswaarde op basis van verwachte jaarlijkse inkomsten. De deskundige heeft in zijn rapport van 24 juni 2015 aangegeven dat hij deze methode weinig geschikt acht, omdat zowel het basisrendement als de risico-opslag in het geheel niet te staven parameters zijn. Het is een theoretisch model, waarbij niet zeker is of de uitkomst wel marktconform is, aldus de deskundige. De deskundige heeft er daarom voor gekozen om de kapitalisatiefactor vast te stellen aan de hand van markttransacties. De deskundige heeft aangegeven dat de [Locatie] een uniek gebied is, de meest gewilde kantorenlocatie in Nederland. Nieuwe kantoren op de [Locatie] kennen slechts enige mutatieleegstand, maar geen structurele leegstand. Vergelijking met transacties van kantoorpanden op andere locaties is daarom ongewenst. Omdat op de [Locatie] geen transacties plaatsvinden van panden die 'leeg' zijn verkocht, maar alleen beleggingstransacties 'verhuurd', mogen volgens de deskundige noodgedwongen dergelijke beleggingstransacties in beschouwing worden genomen, mits zij goed geïnterpreteerd worden en zodanig gecorrigeerd worden dat zij recht doen aan de verkrijgingsfictie. Hiervoor heeft de deskundige gebruik gemaakt van een aantal beleggingstransacties op de [Locatie] die ook beide partijen (deels) hebben gebruikt om hun via de BAR/NAR-methode berekende kapitalisatiefactor nader te onderbouwen. Het betreft transacties van [XY] zelf en van de panden [Y-gebouw] ( [Adres ] 2 tot en met 48 en [K-plein] 2) en [I-weg] 121. Deze beleggingstransacties leiden tot een 'beleggingsfactor' van 17.

16. De deskundige heeft vervolgens op de 'beleggingsfactor' de volgende correcties toegepast in verband met de verkrijgingsfictie:

1. een correctie voor de fictieve aanvangsleegstand van 1,6. De fictieve aanvangsleegstand heeft de deskundige, gezien de forse grootte van het gebouw, ingeschat op 36 maanden. Na 12 maanden wordt een anchortenant gevonden die 40% van het gebouw huurt. De rest van het gebouw wordt daarna in de loop van 24 maanden geleidelijk tot vrijwel 100% opgevuld, aldus de deskundige;
2. een correctie voor de doorlopende exploitatiekosten tijdens leegstand van 0,1 (10% van de huur) en voor de verhuurkosten van 0,15 (15% van de huur);
3. een correctie voor winst en risico (marktrisico en entrepreneurial fee) van 1,5 (150% van de huur).

Het toepassen van deze correcties leidt tot een kapitalisatiefactor van 13,65. De deskundige heeft de WOZ-waarde van [XY] aldus vastgesteld op € 121.395.000,- (€ 8.893.440,- x 13,65).

17. Eiseres heeft naar aanleiding van het deskundigenrapport aangevoerd dat de deskundige volledig aansluit bij transacties van panden in verhuurde staat en die daarna heeft teruggerekend naar een WOZ-conforme waarde. Dit gaat veel verder dan de Hoge Raad in zijn arrest van 25 april 2014 heeft bedoeld te zeggen en het staat ook op gespannen voet met het objectieve karakter van de waarderingsvoorschriften in de WOZ. Die voorschriften hebben tot doel om zoveel mogelijk te abstraheren van subjectieve omstandigheden. De deskundige sluit daarentegen juist in zeer belangrijke mate aan bij die subjectieve omstandigheden door bijvoorbeeld steeds de beleggingsfactor als vertrekpunt te kiezen. Een dergelijke factor is per definitie subjectief, zoals de Hoge Raad heeft bevestigd, aldus eiseres.

18. Naar het oordeel van de rechtbank volgt uit het arrest van de Hoge Raad van 25 april 2014 niet dat beleggingstransacties van verhuurde kantoorpanden niet zouden mogen worden gebruikt voor de waardebeoordeling als bedoeld in artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ. De Hoge Raad heeft immers overwogen dat bij de waardebeoordeling op de voet van artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ weliswaar niet mag worden uitgegaan van de verkoopprijs die tot stand gekomen is met inachtneming van de op de waardepeildatum bestaande huurovereenkomst, maar dat dit niet

betekent dat verkoopprijzen van verhuurde onroerende zaken bij de waardebeoordeling op grond van de Wet WOZ zonder meer buiten beschouwing moeten blijven. De mogelijkheid bestaat immers dat aan die verkoopprijzen marktgegevens kunnen worden ontleend die van nut kunnen zijn bij de vaststelling van de waarde met toepassing van de ficties van artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ, aldus de Hoge Raad. Naar het oordeel van de rechtbank mogen dergelijke transactieprijs dan ook in een geval als dit aan de waardebeoordeling ten grondslag worden gelegd, mits daarop een correctie wordt toegepast in verband met de verhuurde staat van de desbetreffende panden, zodat recht wordt gedaan aan de verkrijgingsfictie. Gelet op het unieke karakter van de [Locatie], waar geen transacties van panden 'leeg' voorhanden zijn, verdient deze wijze van waardebeoordeling naar het oordeel van de rechtbank de voorkeur boven het theoretische BAR/NAR-model.

19. Eiseres heeft aangevoerd dat de deskundige bij het bepalen van de kapitalisatiefactor ten onrechte geen gebruik heeft gemaakt van de transactieprijs van de referentiepanden [L-straat] 31-37, [M-straat] 302 en [O-straat] 71, aangezien deze panden leeg en vrij van gebruik zijn verkocht.

20. De deskundige heeft in zijn rapport van 24 juni 2015 aangegeven dat hij het pand [L-straat] 31-37 niet geschikt acht als vergelijkingsobject, omdat het een kleinere oppervlakte heeft (6.711 m<sup>2</sup>), ouder is (1974) en minder goed is gelegen dan [XY]. De transactieprijs van het pand [M-straat] 302 acht de deskundige niet bruikbaar voor de vergelijking, omdat het pand is gelegen op een mindere locatie en de transactieprijs te gedateerd is om als referentie te dienen (de koopovereenkomst is van 25 november 2009). In zijn reactie van 16 oktober 2015 heeft de deskundige aangegeven dat hij de door eiseres genoemde referentiepanden, waaronder ook het object [O-straat] 71, gegeven de andere mogelijkheden voor vergelijking, niet gewenst acht als vergelijkingsmateriaal. [XY] behoort tot de meest hoogwaardige gebouwen op de [Locatie] en dat geldt niet voor de door eiseres genoemde referentiepanden, aldus de deskundige.

21. Naar het oordeel van de rechtbank heeft de deskundige deugdelijk en inzichtelijk gemotiveerd waarom hij bij het bepalen van de kapitalisatiefactor geen gebruik heeft gemaakt van de transactieprijs van de door eiseres genoemde referentiepanden [L-straat] 31-37, [M-straat] 302 en [O-straat] 71. De rechtbank volgt de deskundige hierin en laat deze transacties buiten beschouwing.

22. De deskundige heeft verder deugdelijk en inzichtelijk gemotiveerd waarom aan de transactieprijs van [XY] zelf, het [Y-gebouw] -gebouw en van het pand [I-weg] 121 wel gewicht toekomt. Dit zijn hoogwaardige gebouwen op de [Locatie] en de transactiedata liggen voldoende dicht bij de peildatum: [XY] is verkocht op 30 maart 2012, het [Y-gebouw] -gebouw op 9 mei 2012 en het gebouw [I-weg] 121 op 14 januari 2011. Naar het oordeel van de rechtbank heeft de deskundige deze panden op goede gronden als vergelijkingsobject gebruikt.

23. Eiseres heeft aangevoerd dat de deskundige de correctiefactoren onvoldoende heeft onderbouwd. De door hem in aanmerking genomen periode van volledige verhuurbaarheid (36 maanden), tijdstip en percentage anchortenant (40% na 12 maanden) berusten op niet te verifiëren inschattingen en de inschatting van het marktrisico en de ondernemersbeloning is subjectief en niet onderbouwd, aldus eiseres.

24. De deskundige heeft in zijn rapport van 24 juni 2015 aangegeven dat een aantal grootheden niet rekenkundig is af te leiden, maar is vastgesteld op basis van zijn – op marktkennis en ervaring gestoelde – intuïtieve inzicht.

25. De rechtbank acht het aanvaardbaar dat de deskundige voormelde grootheden in dit geval heeft vastgesteld op basis van zijn – op marktkennis en ervaring gestoelde – intuïtieve inzicht. Deze grootheden zijn niet eenvoudig op een andere wijze te onderbouwen. Ook eiseres zelf heeft de door haar gehanteerde correctiefactoren niet nader kunnen onderbouwen. Ter zitting heeft

eiseres erkend dat ook de door haar toegepaste correctiefactor op de kapitalisatiefactor voor wat betreft het marktrisico en de ondernemersbeloning feitelijk een ervaringscijfer is en dat zij dat niet nader kan onderbouwen. De rechtbank ziet geen grond voor het oordeel dat de deskundige de door hem gehanteerde correctiefactoren onvoldoende heeft onderbouwd.

26. Gelet op de door de deskundige vastgestelde WOZ-waarde van [XY] (€ 121.395.000,-), is de rechtbank van oordeel dat verweerder de WOZ-waarde van [XY] niet te hoog heeft vastgesteld.”

## 5 Beoordeling van het geschil

- 5.1. Voor het onderhavige jaar is de wijze van objectafbakening van de kantoorstoren in drie onroerende zaken, alsmede het daaraan respectievelijk toe te kennen aantal vierkante meters v.v.o. niet in geschil. Tijdens de zitting in hoger beroep heeft belanghebbende bevestigd dat kan worden uitgegaan van de bij de waardevaststelling toegepaste objectafbakening en de daarbij door de heffingsambtenaar aan de onroerende zaken toegekende metrages, te weten: kantoor [A] (24.322 m<sup>2</sup> v.v.o. kantoorruimte en 54 m<sup>2</sup> opslagruimte), kantoor [B] (4.808 m<sup>2</sup> kantoorruimte) en bedrijfsruimte [C] (307 m<sup>2</sup> v.v.o.), in totaal derhalve 24.491 m<sup>2</sup>. Voorts is tussen partijen niet in geschil dat de WOZ-waarde van de onroerende zaken het beste kan worden bepaald volgens de huurwaardekapitalisatiemethode en dat de daarbij te in aanmerking te huurwaarde bij kantoor [A] exclusief OB moet worden berekend en bij kantoor [B] respectievelijk de bedrijfsruimte [C] inclusief 19% OB, aangezien uitsluitend het kantoor [A] meer dan twee jaar voorafgaand aan de waardepeildatum in gebruik is genomen (vgl. HR 9 augustus 2013, nr. 12/03419, ECLI:NL:HR:2013:477, BNB 2013/239). Het Hof volgt partijen hierin, nu niet is gebleken dat deze eensluidende standpunten van partijen berusten op een onjuiste rechtsopvatting.
- 5.2.1. Belanghebbende heeft in hoger beroep aangevoerd dat de bij de waardevaststelling door de heffingsambtenaar toegepaste kapitalisatiefactor van 12,7 akkoord is, maar dat de daarbij in aanmerking genomen bruto huurwaarde van in totaal € 8.893.440 moet worden gecorrigeerd tot € 6.736.428. De heffingsambtenaar heeft volgens belanghebbende de bruto huurwaarde ten onrechte niet gecorrigeerd voor de op de waardepeildatum 1 januari 2012 op de [Locatie] gebruikelijke incentives (huurvrije periodes), vanwege de destijds nog slechte marktomstandigheden. Belanghebbende verwijst ter onderbouwing van haar stelling dat de door haar gestelde incentives rond de waardepeildatum gebruikelijk waren naar de door haar in hoger beroep overgelegde huurcontracten, zoals vermeld onder 2.2.
- 5.2.2. Volgens belanghebbende hebben zowel de heffingsambtenaar als de deskundige zich bij hun taxaties te sterk laten leiden door de daadwerkelijke huurbetalingen op de waardepeildatum door de hoofdhuurder ([A]), welke huurder ten tijde van het afsluiten van het huurcontract goed was voor circa 80% van de totale v.v.o. van het kantoorgebouw. De effectieve huur per 1 januari 2013 is (na aanpassing van metrages en toepassing van flexibiliteitsclausules) met twee allonges bekrachtigd op € 329 per m<sup>2</sup> v.v.o. (hierna: per m<sup>2</sup>), maar deze bekrachtiging van de reeds eerder overeenkomen huur representeert volgens belanghebbende niet de werkelijke huurwaarde op de waardepeildatum. [A] had namelijk geen keuze; er was – voorafgaand aan de financiële crisis – in 2006 getekend voor een langjarige huurovereenkomst, het kantoorgebouw was betrokken in 2009 – midden in de financiële crisis – en er was in het geheel geen onderhandelingsruimte voor [A] voor reductie van metrages of verlichting van de huurlasten tot met juli 2019.
- 5.2.3. Ter bepaling van de werkelijke huurwaarde op de waardepeildatum, dat wil zeggen de effectieve huur na het in aanmerking nemen van de gebruikelijke huurincentives, dienen volgens belanghebbende de door [C bedrijf] en [B] afgesloten huurcontracten (als vermeld onder 2.2.b en 2.2.c) in aanmerking te worden genomen. Deze contracten hebben

betrekking op circa 25% van de totale v.v.o. van het kantoorgebouw, zodat zij geen incidentele of kleine transacties ("opvullers") betreffen. Bovendien zijn deze huurcontracten binnen een acceptabele periode rond de waardepeildatum 1 januari 2012 gerealiseerd, waardoor dit zeer bruikbare referenties zijn.

- 5.2.4. [B] heeft per 1 oktober 2011 in totaal 3.215 m<sup>2</sup> v.v.o. gehuurd voor een periode van 7,5 jaar tegen een bruto huurprijs van € 325/m<sup>2</sup>, met een huurvrije periode van 29 maanden (32%). De effectieve huur bedraagt daardoor volgens belanghebbende € 220/m<sup>2</sup>. Ook ter zake van de uitbreidingen van het gehuurde in 2012 en 2013 (zie 2.2.c) is een effectieve huurprijs (na incentives) overeengekomen van circa € 220/m<sup>2</sup>, zo stelt belanghebbende. [C bedrijf] heeft per 1 augustus 2013 1.604 m<sup>2</sup> gehuurd voor een periode van tien jaar tegen een bruto huurprijs van € 325/m<sup>2</sup>, met een huurvrije periode van 25 maanden (21%) en aanvullende incentives voor staat van oplevering en korting op administratiekosten (14%). De effectieve huur ligt daarmee circa 35% lager en bedraagt € 214/m<sup>2</sup>. Daarnaast heeft belanghebbende gewezen op de onder 2.d vermelde contractgegevens van [C]. De bruto huur bedraagt € 233/m<sup>2</sup>, maar vanwege de verleende incentives is de effectieve huur ruim 23% lager dan de bruto huurprijs, te weten € 189/m<sup>2</sup>. Belanghebbende is van opvatting dat, gelet op de door haar aangevoerde huurtransacties binnen het kantoorgebouw, de huurwaarde op de waardepeildatum 1 januari 2012 maximaal € 225/m<sup>2</sup> (excl. OB) bedraagt. Voor de archiefruimte dient een huurwaarde van € 150/m<sup>2</sup> (excl. OB) in aanmerking te worden genomen.
- 5.2.5. Daarnaast heeft belanghebbende gewezen op de vastgestelde WOZ-waarden (naar de waardepeildatum 1 januari 2012) van twee nabijgelegen objecten op de [Locatie]. Het zogenoemde [Y-gebouw] -gebouw is door de gemeente Amsterdam gewaardeerd op € 240/m<sup>2</sup> v.v.o., met toepassing van kapitalisatie factor 12,7. Het [Z-gebouw] is door de gemeente Amsterdam gewaardeerd op € 235/m<sup>2</sup>, met toepassing van kapitalisatiefactor 12,7. Beide gebouwen zijn volgens belanghebbende hoogwaardiger en functioneler gebouwd dan [XY]. Bovendien zijn beide objecten beter en prominenter gelegen. Ook met de door haar in eerste aanleg aangevoerde vergelijkingsobjecten ([L-straat] 31-37, [M-straat] 392 en [O-straat] 71, alle te Amsterdam), die alle leeg en vrij van gebruik zijn verkocht, wordt onderbouwd dat de WOZ-waarden van de onroerende zaken in [XY] te hoog zijn vastgesteld, zo stelt belanghebbende.
- 5.2.7. Belanghebbende concludeert tot vermindering van de bestreden WOZ-beschikkingen tot een waarde van in totaal € 85.550.000.
- 5.3.1. De heffingsambtenaar heeft deze standpunten van belanghebbende betwist. Hij heeft in zijn betoog voorop gesteld dat het bij de toepassing van de huurwaardekapitalisatiemethode niet alleen gaat om de onderbouwing van de in aanmerking te nemen huurwaarde, maar om de onderbouwing van de uiteindelijk vastgestelde WOZ-waarde van de onroerende zaken, dat wil zeggen de resultante van de in aanmerking genomen huurwaarde en de daarop toegepaste kapitalisatiefactor. Belanghebbende lijkt er aan voorbij te gaan dat er zeer relevante markttransacties hebben plaatsgevonden, zowel in de directe omgeving – de transactie van de onroerende zaak [L-straat] 31-33 – als met betrekking tot het kantoorpand zelf. Het kantoorpand '[XY]' is immers verkocht op 30 maart 2012, slechts drie maanden na waardepeildatum, voor een bedrag van € 131.871.476 excl. OB. Bij de uit deze transactieprijs af te leiden kapitalisatiefactor wordt met een aantal zaken rekening gehouden, zoals invloeden van erfpacht, verschillen tussen de contracthuur en de markthuur, en de totale markthuurwaarde. Als de daarbij in aanmerking te nemen markthuurwaarde van het object wordt verlaagd, zoals belanghebbende bepleit, stijgt – rekening houdend met de gerealiseerde transactieprijs van '[XY]' – per saldo de kapitalisatiefactor; in die zin is sprake van "communicerende vaten", zo stelt de heffingsambtenaar. Hierbij moet volgens heffingsambtenaar worden meegewogen dat hij bij de waardevaststelling achteraf gezien is uitgegaan van een te lage kapitalisatiefactor, door

deze op 12,7 te stellen. In dit verband heeft hij gewezen op het onder 2.8 vermelde deskundigenrapport, waarin de deskundige uit de gerealiseerde transactieprijs van ` [XY] `, na correcties voor onder meer de in aanmerking te nemen leegstandsfictie, een kapitalisatiefactor heeft afgeleid van 13,65, welke factor de deskundige heeft toegepast op de door de heffingsambtenaar in aanmerking genomen bruto huurwaarde van € 8.893.440. In deze door de deskundige berekende kapitalisatiefactor is het effect van de in aanmerking te nemen leegstandsfictie - als bedoeld in het arrest van de Hoge Raad van 25 april 2014, nr. 13/04068, ECLI:NL:HR:2014:982, BNB 2014/169 - al verwerkt. Indien al de bij de waardevaststelling in aanmerking genomen huurwaarde zou moeten worden verlaagd (de heffingsambtenaar heeft dit betwist), zou de toe te passen kapitalisatiefactor navenant hoger worden dan 13,65. Door middel van de in aanmerking genomen (lagere) kapitalisatiefactor is daarom al ruim voldoende rekening gehouden met het door belanghebbende gestelde effect van huurincentives op de bruto huurwaarde, aldus de heffingsambtenaar.

5.3.2. Ook met de voor de onroerende zaak [L-straat] 31-37 gerealiseerde transactieprijs worden volgens de heffingsambtenaar de door hem vastgestelde WOZ-waarden onderbouwd. Dit kantoorgebouw (met een totale v.v.o. van 6.759 m<sup>2</sup>) is vrij van huur en gebruik verkocht voor een bedrag van € 22.000.000 en voor eigen gebruik bestemd. Na de verkoop van dit kantoorgebouw is het een tijd leeg blijven staan om aan een herontwikkelingsplan te kunnen werken ten behoeve van de nieuwe eigenaar/gebruiker. In het deskundigenrapport wordt ten onrechte gesteld dat deze onroerende zaak te klein, te oud, en te slecht gelegen zou zijn om als vergelijkingsobject te kunnen dienen. Dit object is vergeleken met (met name) kantoor [B] en met de bedrijfsruimte [C] juist niet te klein om als vergelijkingsobject te kunnen dienen. Weliswaar is dit object in 1974 gebouwd en betrof het ten tijde van de verkoop bijkans een bouwval, terwijl het slechter is gelegen dan de onroerende zaken, maar juist uit deze omstandigheden blijkt volgens de heffingsambtenaar dat hij de WOZ-waarden van de onroerende zaken niet te hoog heeft vastgesteld. Indien [L-straat] 31-37 ten tijde van de verkoop in een betere staat en van een recenter bouwjaar was geweest, was de transactieprijs immers nog aanzienlijk hoger uitgevallen, terwijl met de feitelijk gerealiseerde transactieprijs de vastgestelde WOZ-waarden al worden onderbouwd. In de berekening van de deskundige levert de transactie vrij van huur en gebruik namelijk een kapitalisatiefactor op van 13,7, terwijl de deskundige de archiefgedeelten (in totaal 1.315 m<sup>2</sup>), evenals de kantoorgedeelten, op een huurwaarde van € 220 per m<sup>2</sup> heeft gewaardeerd. Voor deze archiefgedeelten (die zich in de kelder bevinden) had een huurwaarde van € 125 in aanmerking genomen moeten worden, in welk geval de kapitalisatiefactor zou uitkomen op ongeveer 15, zo stelt de heffingsambtenaar.

5.3.3. Onder verwijzing naar onder meer de hiervoor onder 5.3.1 en 5.3.2 vermelde argumenten heeft de heffingsambtenaar gesteld dat belanghebbende ten onrechte betoogt dat bij de waardevaststelling onvoldoende rekening is gehouden met het leegstandsrisico op de waardepeildatum en de in verband daarmee door verhuurders te verlenen incentives (huurvrije periodes). Hierbij moet in aanmerking worden genomen dat (ook) op de waardepeildatum feitelijk nauwelijks tot geen sprake was van leegstandsrisico op de [Locatie] . Daar komt bij dat belanghebbende het effect op de huurwaarde van de volgens haar in aanmerking te nemen incentives op onjuiste wijze heeft berekend, zo stelt de heffingsambtenaar. Bij wijze van voorbeeld wijst de heffingsambtenaar op het kantoor van [B] , waarvoor belanghebbende de feitelijk betaalde huur van € 325/m<sup>2</sup> vanwege door haar gestelde incentives heeft herrekend tot een effectieve huurprijs van € 220/m<sup>2</sup>. Belanghebbende is met die berekening volledig voorbij gegaan aan de investeringen die de huurder zelf heeft gepleegd in de aan haar verhuurde verdiepingen. [B] heeft de heffingsambtenaar medegedeeld, zoals in de onder 2.6 vermelde `reactie taxateur' nader is toegelicht, dat zij € 3.069.120 heeft geïnvesteerd in de onroerende zaak. Deze huurdersinvesteringen hebben deels geleid tot blijvende verbetering en dus waardevermeerdering van de onroerende zaak zelf. De heffingsambtenaar heeft in verband

daarmee 60% van de huurdersinvesteringen in aanmerking genomen; het effect daarvan op de huurwaarde bedraagt volgens de heffingsambtenaar (een hogere huurwaarde van) € 45 per m<sup>2</sup>. Bovendien heeft belanghebbende volgens de heffingsambtenaar geen rekening gehouden met de tijds waarde van geld en daarom ten onrechte de incentive voor de nominale waarde in aanmerking genomen. Belanghebbende had volgens de heffingsambtenaar, indien haar argumentatie omtrent in aanmerking te nemen incentives gevolgd zou worden, in haar berekening moeten uitkomen op een effectieve huurwaarde van € 294/m<sup>2</sup> excl. OB, terwijl de heffingsambtenaar bij de waarde vaststelling is uitgegaan van een lagere huurwaarde van € 265 excl. OB. Op de door belanghebbende vermelde gegevens inzake het huurcontract van [C bedrijf] (zie 2.c) dienen volgens de heffingsambtenaar vergelijkbare correcties wat betreft gehanteerde berekenings systematiek te worden aangebracht.

5.3.4. Voor het kantoor [A] geldt dat feitelijk geen huurvrije periodes zijn verleend en dat sprake is geweest van aanzienlijke investeringen in de onroerende zaak; in zijn pleitnota heeft de heffingsambtenaar vermeld (zie 2.10) dat in totaal een bedrag van € 15.832.000 is geïnvesteerd, waarvan de verhuurder € 12.527.835 voor zijn rekening heeft genomen. Met het waardeverhogende effect van de door de huurder ( [A] ) verrichte investeringen, die volgens de heffingsambtenaar voor 60% hebben geleid tot een blijvende verbetering en daardoor tot een vermeerdering van de (huur)waarde van de onroerende zaak, heeft belanghebbende in haar berekeningen ten onrechte geen rekening gehouden.

5.3.5. Wat betreft de bedrijfsruimte [C] constateert de heffingsambtenaar dat belanghebbende bij haar berekeningen uit het oog heeft verloren dat de huurwaarde voor deze onroerende zaak inclusief OB moet worden berekend. Belanghebbende corrigeert de overeengekomen huur van € 233 per m<sup>2</sup> exclusief OB vanwege het effect van de door haar gestelde incentives tot € 189 per m<sup>2</sup> v.v.o. Inclusief OB bedraagt de huurwaarde dan € 225 per m<sup>2</sup>, hetgeen – uitgaande van de door belanghebbende verdedigde kapitalisatiefactor van 12,7 – zou leiden tot een waarde van (307 m<sup>2</sup> x € 225 x 12,7 = ) € 877.253. Daarnaast merkt de heffingsambtenaar op dat belanghebbende uiteindelijk concludeert tot een in aanmerking te nemen effectieve huurwaarde van € 220 per m<sup>2</sup> v.v.o., in welk geval de totale waarde van de bedrijfsruimte [C] (zoals ook is vermeld op het door belanghebbende in bijlage 3 bij haar nader stuk van 27 oktober 2017 overgelegde rekenblad) € 1.037.000 zou bedragen. Aangezien de WOZ-waarde is vastgesteld op € 869.000, is deze waarde ook volgens de argumentatie van belanghebbende niet te hoog vastgesteld, aldus de heffingsambtenaar.

5.3.6. De heffingsambtenaar heeft betwist dat de door belanghebbende genoemde kantoor gebouwen aan de [Locatie] ' [Y-gebouw] ' en ' [Z-gebouw] ' identiek zouden zijn aan ' [XY] '. Bovendien zijn ook de onderhavige drie onroerende zaken in het kantoor gebouw ' [XY] ' niet identiek. Zo zijn er grote verschillen in afwerking en ligging tussen deze drie individuele belastingobjecten in het gebouw; vandaar dat de vastgestelde WOZ-waarden en de daarbij in aanmerking genomen huurwaarden van deze onroerende zaken ook van elkaar verschillen. Belanghebbende heeft baar betoog op dit punt niet nader toegelicht. Voor zover zij daarmee een beroep heeft willen doen op he gelijkheidsbeginsel, slaagt het in elk geval niet. Overigens stelt belanghebbende ten onrechte dat de gebouwen ' [Y-gebouw] ' en ' [Z-gebouw] ' hoogwaardiger, functioneler en beter gelegen zouden zijn dan het kantoor gebouw ' [XY] '; veeleer is het tegendeel het geval, zo stelt de heffingsambtenaar.

#### *Oordeel Hof*

5.4.1. Bij de beoordeling van het geschil stelt het Hof voorop dat de rechtbank in de onderdelen 5, 9 en 10 van haar uitspraak het juiste toetsingskader heeft geformuleerd. Voorts is het Hof, evenals de rechtbank (onder 18) van oordeel dat uit het arrest BNB 2014/169 niet volgt dat beleggingstransacties van kantoorpanden in verhuurde staat in het geheel niet kunnen



worden gebruikt bij de waardebepaling als bedoeld in artikel 17, tweede lid, Wet WOZ. De Hoge Raad heeft in dit arrest immers geoordeeld (zie r.o. 2.5.4) dat de vereiste waardering naar objectieve maatstaven, ook in geval van panden waarvoor beleggers de beste gegadigden zijn, wordt bereikt door ervan uit te gaan dat het pand op de waardepeildatum vrij opleverbaar wordt verkocht aan de meestbiedende gegadigde, en heeft daar in r.o. 2.6.2 het volgende aan toegevoegd:

"2.6.2. Het hiervoor overwogene brengt overigens niet mee dat verkoopprijzen van verhuurde onroerende zaken bij de waardebepaling op grond van de Wet WOZ zonder meer buiten beschouwing moeten blijven. De mogelijkheid bestaat immers dat aan die verkoopprijzen marktgegevens kunnen worden ontleend die van nut kunnen zijn bij de vaststelling van de waarde met toepassing van de ficties van artikel 17, lid 2, van de Wet WOZ."

- 5.4.2. Bij het in 5.4.1 overwogene moet tevens in aanmerking worden genomen dat het Hof op grond van de gedingstukken – waaronder het onder 2.8 vermelde deskundigenrapport – aannemelijk acht dat de [Locatie] (ook op de waardepeildatum) een toplocatie is voor kantoorgebouwen en dat (rond de waardepeildatum) op andere locaties gerealiseerde markttransacties daarmee onvoldoende vergelijkbaar zijn. Voorts acht het Hof op grond van de gedingstukken aannemelijk dat – ook rond de waardepeildatum – op de [Locatie] (vrijwel) geen transacties hebben plaatsgevonden van kantoorpanden die 'leeg' zijn verkocht. Het Hof onderschrijft dan ook het oordeel van de rechtbank; onder specifieke marktomstandigheden als deze, kunnen naar 's Hof's oordeel ook uit verkooptransacties van vergelijkbare kantoorpanden in verhuurde staat relevante marktgegevens worden ontleend. De dicht op de waardepeildatum gerealiseerde verkoop van het kantoorgebouw zelf vormt dan bij uitstek een geschikt transactiegegeven om de WOZ-waarde van de onroerende zaken te onderbouwen, mits bij gebruik van dit transactiegegeven op de juiste wijze rekening wordt gehouden met het effect daarop van de verkrijgingsfictie. De deskundige heeft in zijn advies toegelicht (zie onder 2.8) op welke wijze hij de toe te passen correcties op de gerealiseerde verkoopprijs in volledig verhuurde staat heeft berekend.
- 5.4.3. Het Hof acht evenals de rechtbank de wijze waarop de deskundige de verkooptransactie van ' [XY] ' heeft geanalyseerd en uit deze transactie een waarde vrij opleverbaar heeft afgeleid een aanvaardbare en deugdelijk onderbouwde benadering van de waarde vrij opleverbaar van het kantoorgebouw op de transactiedatum (12 maart 2012). Voorts acht het Hof, evenals de rechtbank (zie 13) het standpunt van de deskundige correct dat het in het kader van de huurwaardekapitalisatiemethode niet zozeer gaat om het bepalen van de effectieve markthuur van de aanwezige huurders, maar om de objectieve markthuur op de waardepeildatum, dat wil zeggen het bedrag waarvoor de onroerende zaken verhuurd zouden kunnen worden in de markt voor vergelijkbare kantoorpanden. De rond de waardepeildatum voor delen van het kantoorpand afgesloten huurcontracten kunnen hiervoor een onderbouwing bieden, mits daarbij rekening wordt gehouden met de voor de huurwaarde relevante verschillen tussen de voor het onderhavige jaar te taxeren onroerende zaken.
- 5.4.4. Het Hof is evenals de rechtbank - zie onderdeel 19-21 - van oordeel dat de deskundige afdoende heeft onderbouwd dat de drie door belanghebbende aangedragen kantoorpanden ( [L-straat] 31-37, [M-straat] 392 en [O-straat] 71) onvoldoende vergelijkbaar zijn met de onderhavige onroerende zaken om als onderbouwing te kunnen dienen van de vast te stellen WOZ-waarde, behoudens hetgeen hieronder in 5.6.3 wordt overwogen inzake het transactiegegeven van het (door beide partijen aangedragen) kantoorpand [L-straat] 31-37.
- 5.4.5. Met inachtneming van het hiervoor onder 5.4.1 tot en met 5.4.3 overwogene komt het Hof tot de volgende oordelen inzake de vastgestelde WOZ-waarden.

*Kantoor [A]*

- 5.5.1. Vaststaat dat het huurcontract van deze onroerende zaak geen huurvrije periode bevat en dat de herijkte huurprijs per 1 januari 2013 € 329/m<sup>2</sup> (excl. OB) bedraagt. De heffingsambtenaar heeft gesteld dat geen aanleiding bestaat voor een correctie op de bij de waardevaststelling in aanmerking huurwaarde (€ 307/m<sup>2</sup> voor kantoorruimte en € 160/m<sup>2</sup> voor opslagruimte), onder meer omdat deze onroerende zaak een zeer hoog afwerkingsniveau heeft; de heffingsambtenaar heeft in zijn pleitnota in hoger beroep erop gewezen (zie 2.10) dat in deze onroerende zaak in totaal een bedrag van € 15.532.000 is geïnvesteerd, waarvan een bedrag van € 12.527.832 voor rekening is gekomen van de eigenaar. Het waardeverhogende effect van de investeringen door de eigenaar is reeds verwerkt in de hiervoor vermelde (herijkte) huurprijs, maar vanwege het hoge kwaliteits- en afwerkingsniveau van deze onroerende zaak, kan de in aanmerking te nemen huurwaarde per m<sup>2</sup> niet op één lijn worden gesteld met de voor kantoor [B] en door [C bedrijf] overeengekomen huurprijs per m<sup>2</sup>, aangezien de door deze partijen gehuurde kantoorruimte een lager kwaliteits- en voorzieningenniveau hebben, zo begrijpt het Hof de argumentatie van de heffingsambtenaar; het Hof acht deze stelling aannemelijk. Bovendien acht het Hof aannemelijk dat een deel van de door de huurder verrichte investeringen – mede gelet op de omvang ervan – heeft geleid tot blijvende waardevermeerdering van de onroerende zaak zelf. Hetgeen belanghebbende daar tegenin heeft gebracht brengt het Hof niet tot een ander oordeel. Gelet op het door de huurder geïnvesteerde bedrag van € 3.304.165 acht het Hof aannemelijk dat het overgrote deel van dit bedrag betrekking heeft op de door de heffingsambtenaar vermelde investeringen in de onroerende zaak zelve en slechts in ondergeschikte mate op door de huurder bij het einde van de huurtermijn te verwijderen zaken zoals vloerbedekking, zoals belanghebbende – zonder enige concrete onderbouwing – heeft gesteld. Het Hof acht de door de heffingsambtenaar gekozen benadering om 60% van het door de huurder geïnvesteerde bedrag in aanmerking te nemen als een huurwaarde verhogende investering (en de daarbij gehanteerde berekeningswijze) redelijk. Wel merkt het Hof op dat het huurwaarde verhogende effect van de huurderinvesteringen dan [ $€ 3.304.165 \times 0,6 = ] € 1.982.499 / 12,7 = € 156.102 : 24.322 \text{ m}^2 = (\text{afgerond}) € 6,42 \text{ per m}^2$  bedraagt en niet € 45 per m<sup>2</sup>, zoals in de taxatiekaart wordt gesteld (zie 2.6; kennelijk is daarin met het totale investeringsbedrag gerekend).
- 5.5.2. Voor zover al aannemelijk is dat op de waardepeildatum een nieuwe huurder van het kantoor [A] incentives van de door belanghebbende gestelde omvang had kunnen bedingen en gesteld al – gelet op het onder 5.5.1 overwogene – dat de effectieve huurwaarde daardoor op een lager bedrag zou uitkomen dan door de heffingsambtenaar in aanmerking genomen huurwaarde, is het Hof van oordeel dat de heffingsambtenaar met zijn verwijzing naar de onder 2.2 vermelde verkooptransactie van het kantoorgebouw '[XY]' en de daaruit door de deskundige afgeleide WOZ-waarde, aannemelijk heeft gemaakt dat een dergelijke correctie op de huurwaarde niet leidt tot een verlaging van de voor kantoor [A] vastgestelde WOZ-waarde. De deskundige heeft de WOZ-waarde van het kantoorgebouw immers afgeleid uit de tussen onafhankelijke partijen gerealiseerde marktprijs, en daaruit een (geschoonde) kapitalisatiefactor van 13,65 afgeleid, toegepast op de door de heffingsambtenaar bij in aanmerking genomen huurwaarden voor de onroerende zaken. In de toegepaste kapitalisatiefactor heeft de deskundige reeds zijn taxatie van het te verdisconteren leegstandsrisico verwerkt. De heffingsambtenaar heeft zich in zoverre (voor het verschil met de door hem in aanmerking genomen kapitalisatiefactor van 12,7) terecht beroepen op 'interne compensatie'. Bovendien heeft de heffingsambtenaar terecht gesteld dat, indien al de door de deskundige uit de verkoopprijs afgeleide huurwaarden moeten worden verlaagd, deze verlaging zal leiden tot een navenant hogere kapitalisatiefactor dan 13,65. Het Hof is van oordeel dat het door belanghebbende gestelde effect van de door haar gestelde incentives (nog afgezien van het geschil tussen partijen over de daarbij te hanteren berekeningswijze) door de alsdan in aanmerking te nemen hogere kapitalisatiefactor (meer dan) wordt gecompenseerd.

5.5.3. Voor zover de gemachtigde heeft willen stellen dat het de heffingsambtenaar in hoger beroep niet is toegestaan zich bij wijze van 'interne compensatie' te beroepen op een hogere kapitalisatiefactor dan 12,7, verwerpt het Hof dit standpunt. Het stond de heffingsambtenaar vrij zijn onderbouwing van de door hem verdedigde WOZ-waarden in hoger beroep aan te vullen en daarbij te reageren op de in hoger beroep voor het eerst door belanghebbende ingenomen stelling dat bij nader inzien de kapitalisatiefactor van 12,7 akkoord is, maar de daarbij door de heffingsambtenaar in aanmerking genomen huurwaarden moeten worden aangepast.

5.5.4. Het Hof is derhalve van oordeel dat de heffingsambtenaar aannemelijk heeft gemaakt dat hij de WOZ-waarde van kantoor [A] niet te hoog heeft vastgesteld.

*Kantoor [B]*

5.6.1. Ook ter zake van deze onroerende zaak is het Hof van oordeel dat de heffingsambtenaar aannemelijk heeft gemaakt, gelet op de omvang van de door de huurder verrichte investeringen en de daarover door de heffingsambtenaar verstrekte informatie (zie 2.7 en 2.10), dat deze investeringen voor een gedeelte van 60% hebben geleid tot verbeteringen van de onroerende zaak zelf en daarmee tot een waardeverhogend effect op de in aanmerking te nemen huurwaarde van (afgerond) € 45/m<sup>2</sup>. Indien al het door belanghebbende gestelde effect op de huurwaarde van de in de overeenkomst met [B] opgenomen incentives met de door belanghebbende voorgestane berekeningswijze moet worden verdisconteerd, wordt met dit waardeverhogende effect van de huurdersinvesteringen (waarmee belanghebbende geen rekening heeft gehouden) dit effect gecompenseerd. Belanghebbende concludeert op grond van de door haar gestelde incentives immers tot een effectieve huurwaarde van maximaal € 225/m<sup>2</sup>, terwijl de heffingsambtenaar bij de waardevaststelling een huurwaarde in aanmerking heeft genomen van € 265/m<sup>2</sup> excl. OB.

5.6.2. Bovendien heeft de heffingsambtenaar zich ook voor deze onroerende zaak terecht beroepen, indien de in aanmerking genomen huurwaarde van € 265 (excl. OB) al zou moeten worden verlaagd, op het compenserende effect van de volgens de deskundige in aanmerking te nemen hogere kapitalisatiefactor dan bij de waardevaststelling is geschied, alsmede de samenhang tussen de te hanteren huurwaarde en kapitalisatiefactor; het Hof verwijst naar hetgeen onder 5.5.2 is overwogen.

5.6.3. Voorts is het Hof van oordeel dat de heffingsambtenaar met zijn verwijzing naar de gerealiseerde verkoopprijs (leeg en vrij van gebruik) van het kantoorgebouw [L-straat] 31-37, gelet op daarop door de heffingsambtenaar gegeven toelichting (zie 5.3.2), een aanvullende onderbouwing heeft verstrekt voor de conclusie dat de WOZ-waarde van kantoor [B] niet te hoog is vastgesteld.

*Bedrijfsruimte [C]*

5.7. Het Hof is van oordeel dat de heffingsambtenaar aannemelijk heeft gemaakt dat hij de WOZ-waarde van deze onroerende zaak niet te hoog heeft vastgesteld. De heffingsambtenaar heeft bij de waardevaststelling een huurwaarde in aanmerking genomen van € 240/ m<sup>2</sup> inclusief 19% OB, dat wil zeggen een huurwaarde exclusief OB van (afgerond) € 202/m<sup>2</sup>. Gelet op de door de hem ter onderbouwing verstrekte gegevens, waaronder de door [C] overeengekomen nominale huur van € 233/m<sup>2</sup>, heeft de heffingsambtenaar aannemelijk gemaakt dat hij de WOZ-waarde niet te hoog heeft vastgesteld. Overigens is het Hof van oordeel dat de heffingsambtenaar terecht heeft betoogd (zie de onder 5.3.5 weergegeven argumentatie) dat, ook indien belanghebbende zou worden gevolgd in haar berekeningswijze van het effect op de huurwaarde van de in het huurcontract opgenomen incentives (als vermeld onder 2.2.d en 5.2.4) de conclusie dient te luiden

dat de WOZ-waarde van deze onroerende zaak niet te hoog is vastgesteld.

#### *Overige argumenten*

- 5.8. De heffingsambtenaar heeft gemotiveerd gesteld dat de omstandigheid dat bij de waardebeoordeling van twee andere kantoorgebouwen op de [Locatie] (het [Y-gebouw] - en het [Z-gebouw] ) is uitgegaan van een andere huurwaarde per m<sup>2</sup>, wordt verklaard door de onderlinge verschillen tussen deze kantoorpanden en de onderhavige drie onroerende zaken. Hof acht aannemelijk dat ' [XY] ' een minstens gelijkwaardige ligging, uitstraling en functionaliteit heeft als de twee door belanghebbende genoemde kantoorgebouwen. Belanghebbende heeft haar stelling dat voor de onroerende zaken in het kantoorgebouw ' [XY] ' dezelfde huurwaarde (en kapitalisatiefactor) moeten worden gehanteerd, onvoldoende geconcretiseerd. Ook deze stelling treft geen doel.
- 5.9. Ook hetgeen belanghebbende voor het overige nog heeft aangevoerd, brengt het Hof niet tot een ander oordeel.

#### *Slotsom*

- 5.10. Al hetgeen hiervoor is overwogen leidt tot de slotsom dat het hoger beroep van belanghebbende ongegrond is en dat de uitspraak van de rechtbank dient te worden bevestigd.

## **6 Kosten**

Het Hof acht geen termen aanwezig voor een veroordeling in de kosten op de voet van artikel 8:75 van de Algemene wet bestuursrecht.

## **7 Beslissing**

Het Hof bevestigt de uitspraak van de rechtbank.

De uitspraak is gedaan door mrs. H.E. Kostense, voorzitter, E.A.G. van der Ouderaa en J. den Boer, leden van de belastingkamer, in tegenwoordigheid van mr. M. Jansen als griffier. De beslissing is op 1 maart 2018 in het openbaar uitgesproken.

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de verzenddatum beroep in cassatie worden ingesteld bij de Hoge Raad der Nederlanden (belastingkamer), Postbus 20303, 2500 EH 's-

Gravenhage. Daarbij moet het volgende in acht 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 beroep in cassatie is gericht;
  - d. de gronden van het beroep in cassatie.

Voor het instellen van beroep in cassatie is griffierecht verschuldigd. Na het instellen van beroep in cassatie ontvangt de indiener een nota griffierecht van de griffier van de Hoge Raad.

In het cassatieberoepschrift kan de Hoge Raad verzocht worden om de wederpartij te veroordelen in de proceskosten.