

NLF 2016/0197

Hof heeft stelling omtrent objectafbakening ten onrechte onbehandeld gelaten

HR, 23 september 2016, 16/00025, ECLI:NL:HR:2016:2127

SAMENVATTING

X is eigenaar van een woon-winkelpand. De winkel is op de begane grond gelegen en de woning op de eerste, tweede en zolderverdieping. De Heffingsambtenaar heeft ter zake van de winkel en de woning afzonderlijke WOZ-beschikkingen gegeven en aanslagen in de OZB opgelegd. Met betrekking tot de objectafbakening heeft Hof Den Haag vastgesteld dat tussen partijen niet in geschil is dat de winkel op grond van artikel 16, aanhef en onderdeel c, Wet WOZ als een afzonderlijke onroerende zaak aangemerkt moet worden. Het Hof heeft zich bij deze, naar zijn oordeel juiste, opvatting aangesloten. X betoogt in cassatie terecht dat het Hof heeft verzuimd een door X aangevoerde stelling omtrent de objectafbakening te behandelen. X heeft namelijk voor het Hof betoogd dat de winkel en de woning een samenstel vormen in de zin van artikel 16, onderdeel d, Wet WOZ. De uitlatingen van X laten geen andere slotsom toe dan dat de objectafbakening wel in geschil was. De zaak is verwezen naar Hof Amsterdam.

NOOT

Het bepalen van de WOZ-waarde van een onroerende zaak start met de afbakening van het WOZ-object conform de afbakeningsregels, zoals neergelegd in artikel 16 Wet WOZ. Na de objectafbakening volgt de waardebepaling van de afgebakende onroerende zaak. De bewijslast met betrekking tot de vastgestelde waarde rust op de gemeente. Deze bewijslast omvat dus tevens de juistheid van de door de gemeente bij de waardebepaling toegepaste objectafbakening.

De objectafbakeningsregels van artikel 16 Wet WOZ hebben als doel om de onroerende zaak af te bakenen tot de kleinste zelfstandig bruikbare eenheid: afbakenen op gebruikersniveau tot een WOZ-object. De reden hiervoor is dat per WOZ-object sprake is van twee WOZ-beschikkingen één voor de genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht (naar het spraakgebruik de WOZ-beschikking voor de eigenaar) en één voor de gebruiker. Hierdoor is het noodzakelijk een object zodanig af te bakenen dat hiervoor zowel één eigenaar als één gebruiker kan worden aangewezen waarbij de objectafbakening voor beiden gelijk is.

In de onderhavige procedure heeft de gemeente een winkel en bovenwoning als twee afzonderlijke objecten afgebakend op grond van artikel 16, aanhef en onderdeel c, Wet WOZ. In hoger beroep volgt Hof Den Haag de gemeente in deze afbakening, maar miskent het Hof dat belanghebbende in diverse gedingstukken en ter zitting heeft betoogd dat de winkel en de woning een samenstel vormen in de zin van artikel 16, onderdeel d, Wet WOZ. Dus niet twee afzonderlijke objecten, maar één WOZ-object, aldus belanghebbende. De Hoge Raad oordeelt terecht dat het Hof uit de uitlatingen van belanghebbende had moeten opmaken dat de objectafbakening wél in geschil was. Het Hof heeft daardoor verzuimd een onderdeel van de rechtsstrijd te behandelen.

In fiscale procedures bepalen partijen in beginsel de omvang van het geschil, ook wel de rechtsstrijd genoemd. Als een rechter die omvang niet volgt en oordeelt over iets dat niet onder de omvang van het geschil valt, dan treedt hij buiten de rechtsstrijd. Hij mag de feitelijke gronden en de geschilpunten daarover, die samen die omvang bepalen, namelijk niet ambtshalve aanvullen.

In casu was de objectafbakening onderdeel van het geschil. Maar wat als dat niet het geval is en partijen het weliswaar eens zijn over de objectafbakening, maar de rechter van mening is dat artikel 16 Wet WOZ onjuist is toegepast? Treedt hij dan buiten de rechtsstrijd door hierover anders te oordelen? Nee. De rechter dient de objectafbakening namelijk ambtshalve te toetsen. Uit het Schiphof-arrest ¹ blijkt dat bij de objectafbakening de gemeente vanwege het dwingende karakter van artikel 16 Wet WOZ geen beleidsvrijheid toekomt die door de rechter gerespecteerd zou moeten worden. De objectafbakening vloeit voort uit de wet en de rechter dient de afbakening in kwestie daarom ambtshalve te toetsen aan artikel 16 Wet WOZ.

Bovendien kan een onjuiste toepassing van artikel 16 Wet WOZ gevolgen hebben voor de toepassing van artikel 17 Wet WOZ en de daaruit voortvloeiende WOZ-waarde. Immers, de optelling van de waarden van afzonderlijk afgebakende onroerende zaken verschilt in het merendeel van de gevallen van de totale waarde, indien deze onroerende zaken een samenstel of een geheel vormen. Kortom, een andere objectafbakening leidt bijna altijd tot een andere WOZ-waarde. Een door beide partijen als juist beoordeelde, maar rechtens onjuiste objectafbakening leidt bijna altijd tot een onjuiste WOZ-waarde. Het is mede daarom van belang dat de rechter de objectafbakening (al dan niet ambtshalve) toetst. In de onderhavige procedure had het Hof ook moeten toetsen; niet ambtshalve, maar gewoon als behandeling van een onderdeel van de rechtsstrijd. Nu mag het verwijzingshof die toets gaan uitvoeren.

Ferry Makkinga

Makkinga WOZ-Advies en Erasmus Universiteit Rotterdam

BRON

23 september 2016

nr. 16/00025

Arrest

gewezen op het beroep in cassatie van [X] te [Z] (hierna: belanghebbende) tegen de uitspraak van het Gerechtshof Den Haag van 18 november 2015, nr. BK-14/00850, op het hoger beroep van belanghebbende tegen een uitspraak van de Rechtbank Rotterdam (nr. ROT 13/957) 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 Rotterdam voor het jaar 2012 betreffende de onroerende zaak [a-straat] 186A te [Q]. De uitspraak van het Hof is aan dit arrest gehecht.

1 Geding in cassatie

Belanghebbende heeft tegen 's Hofs uitspraak beroep in cassatie ingesteld bij een beroepschrift, waarin ook nog beroepen tegen andere uitspraken zijn vervat. Het beroepschrift in cassatie is aan dit arrest gehecht en maakt daarvan deel uit.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam (hierna: het College) heeft een verweerschrift ingediend.

Belanghebbende heeft een conclusie van repliek ingediend.

Het College heeft een conclusie van dupliek ingediend.

2 Beoordeling van de klachten

2.1.

In cassatie kan van het volgende worden uitgegaan.

2.1.1.

¹ HR 9 mei 2003, 35.987, ECLI:NL:HR:2003:AD6058.

Belanghebbende is eigenaar van het pand [a-straat] 186 te [Q] (hierna: het pand). Het pand bestaat uit een op de begane grond gelegen winkel met een oppervlakte van ongeveer 30 m² ([a-straat] 186A, hierna: de winkel) en een woning die de eerste, tweede en zolderverdieping van het pand omvat ([a-straat] 186B, hierna: de woning).

2.1.2.

De heffingsambtenaar van de gemeente Rotterdam heeft ter zake van de winkel en de woning afzonderlijke beschikkingen op grond van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) gegeven en aanslagen in de onroerendezaakbelastingen opgelegd.

2.2.

Met betrekking tot de objectafbakening heeft het Hof vastgesteld dat tussen partijen niet in geschil is dat de winkel op grond van artikel 16, aanhef en letter c, Wet WOZ als een afzonderlijke onroerende zaak aangemerkt moet worden. Het Hof heeft zich bij deze, naar zijn oordeel juiste, opvatting aangesloten.

2.3.1.

De klacht dat het Hof heeft verzuimd een door belanghebbende aangevoerde stelling omtrent de objectafbakening te behandelen, slaagt. Voor het Hof heeft belanghebbende bij conclusie van repliek, in een nader stuk gedagtekend 25 juni 2015 en bij pleidooi betoogd dat de winkel en de woning een samenstel vormen in de zin van artikel 16, letter d, Wet WOZ. De uitlatingen van belanghebbende laten geen andere slotsom toe dan dat de objectafbakening wel in geschil was.

2.3.2.

De overige klachten kunnen niet tot cassatie leiden. Dit behoeft, gezien artikel 81, lid 1, van de Wet op de rechterlijke organisatie, geen nadere motivering, nu die klachten niet nopen tot beantwoording van rechtsvragen in het belang van de rechtseenheid of de rechtsontwikkeling.

2.4.

Gelet op hetgeen onder 2.3.1 is overwogen, kan 's Hof's uitspraak niet in stand blijven. Verwijzing moet volgen voor behandeling van het onder 2.3.1 vermelde geschilpunt.

3 Proceskosten

Het College zal worden veroordeeld in de kosten van het geding in cassatie. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat de zaak met nummer 16/00026 met de onderhavige zaak samenhangt in de zin van het Besluit proceskosten bestuursrecht. Door het verwijzingshof zal worden beoordeeld of aan belanghebbende voor de kosten van het geding voor het Hof en van het geding voor de Rechtbank en in verband met de behandeling van het bezwaar een vergoeding dient te worden toegekend.

4 Beslissing

De Hoge Raad:

verklaart het beroep in cassatie gegrond,

vernietigt de uitspraak van het Hof,

verwijst het geding naar het Gerechtshof Amsterdam ter verdere behandeling en beslissing van de zaak met inachtneming van dit arrest,

gelast dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam aan

belanghebbende vergoedt het door deze ter zake van de behandeling van het beroep in cassatie

betaalde griffierecht ten bedrage van € 124, en

veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam in de kosten van het geding in cassatie aan de zijde van belanghebbende, vastgesteld op de helft van € 1984, derhalve op € 992, voor beroepsmatig verleende rechtsbijstand.

Dit arrest is gewezen door de vice-president R.J. Koopman als voorzitter, en de raadsheren M.A. Fierstra en Th. Groeneveld, in tegenwoordigheid van de waarnemend griffier F. Treuren, en in het openbaar uitgesproken op 23 september 2016.