

adres Oranjeplein 1, 2641 EZ Pijnacker
post Postbus 1, 2640 AA Pijnacker
telefoon 14 015
e-mail info@pijnacker-nootdorp.nl
internet www.pijnacker-nootdorp.nl

Naam
adres
PCwoonplaats

onderwerp Uitspraak bezwaar
nadere informatie woz taxateur
verzendsdatum
zaaknummer 9999999
briefnummer 9999999
uw brief van DD-MM-JJJJ
BezwaarID 9999
uw kenmerk KENMERK

Geachte heer/mevrouw,

U heeft het volgende bezwaarschrift ingediend:

Aanslagbiljetnummer: 9999999
Dagtekening biljet: DD-MM-JJJJ
Binnenkomst bezwaarschrift: DD-MM-JJJJ
Objectadres: [Adresomschrijving]
WOZ-waarde: € 9999999,-
Belastingjaar: JJJJ
Belanghebbende: [naam]

Het bezwaar is tijdig en gemotiveerd zodat u ontvankelijk bent in uw bezwaar. Uw bezwaarschrift richt zich zowel tegen de genoemde WOZ-waarde als tegen de OZB-aanslag die deze WOZ-waarde als grondslag heeft. Met deze brief doe ik uitspraak op uw bezwaarschrift.

Uitspraak

Ik verklaar uw bezwaarschrift tegen de WOZ-waarde van bovengenoemd object gegrond. De bij beschikking vastgestelde waarde wordt aangepast naar € 999999,-. Dit geldt ook voor de grondslag van de aanslag OZB.

Het bezwaar

Het bezwaar richt zich tegen de hoogte van de WOZ-waarde van het bovengenoemde object. In uw bezwaar geeft u het volgende aan:

- U doet een waardevoorstel van € 9999999,-;
- Er is onvoldoende rekening gehouden met het eigen verkoopcijfer;
- Er is onvoldoende rekening gehouden met de marktsituatie.

Horen

Er heeft een hoorzitting plaatsgevonden. Wat er tijdens de hoorzitting naar voren is gekomen is in de uitspraak verwerkt.

Overweging

In artikel 17 lid 2 van de Wet WOZ is bepaald dat woningen volgens de vergelijkingsmethode gewaardeerd moeten worden. Deze methode houdt in dat de waarde van een object wordt afgeleid van gerealiseerde verkoopcijfers van vergelijkbare objecten, die op of rond de waardepeildatum zijn gerealiseerd. Daarbij wordt rekening gehouden met onderlinge waarde relevante verschillen tussen het object en de gehanteerde vergelijkbare objecten.

Bevindingen taxateur

Naar aanleiding van uw bezwaarschrift heeft de taxateur het volgende geconstateerd:

U doet een waardevoorstel van € 9999999,-. Nader onderzoek van de taxateur heeft uitgewezen dat dit voorstel te laag is op basis van de genoemde referentieobjecten.

U bent van mening dat er onvoldoende rekening is gehouden met het eigen verkoopcijfer. Nader onderzoek van de taxateur heeft uitgewezen dat de transactie niet reëel is. Het object is samen met [adres] aangekocht voor € 9999999,- en daarna verhuurd. Voor de waardebepaling in de zin van de Wet WOZ wordt uitgegaan van de waarde in het economische verkeer. Hierbij wordt uitgegaan van een tweetal ficties, namelijk dat het eigendom vrij en onbezwaard kan worden overgedragen en dat de onroerende zaak onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan worden genomen. Aangezien hier sprake is van een verkoopcijfer wat samen met een andere woning is gerealiseerd, kunnen we niet uitgaan van het verkoopcijfer.

U bent van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met de marktsituatie. Bij de waardering van woningen past de gemeente de vergelijkingsmethode conform artikel 17 lid 2 Wet WOZ toe. Deze methode houdt in dat de waarde van een object wordt afgeleid van gerealiseerde verkoopcijfers van vergelijkbare objecten, die op of rond de waardepeildatum zijn gerealiseerd. Daarbij wordt rekening gehouden met onderlinge waarderelevante verschillen tussen uw object en de gehanteerde vergelijkbare objecten. Deze woningen hoeven niet identiek te zijn aan de woning. De genoemde vergelijkingspanden zijn goed vergelijkbaar met de woning. Bij de waardebepaling wordt met de verschillen in grootte van de woning en de verschillen in kaveloppervlakte rekening gehouden. Daarnaast wordt met de aanwezigheid van dakkapellen, carports, garages, etc. rekening gehouden. Ook andere factoren, zoals ligging en de staat van onderhoud, worden bij de waardebepaling betrokken. Naar aanleiding van uw bezwaar is de WOZ-waarde nogmaals vergeleken met beschikbare en geanalyseerde verkoopcijfers van woningen binnen de gemeente. Nader onderzoek van de taxateur heeft uitgewezen dat de waarde van onderhavig object te hoog is vastgesteld. De WOZ-waarde zal derhalve worden verlaagd.

Het object wordt vergeleken met de volgende objecten:

Woonplaats	Straatnaam	Huisnr	Bouwjaar	Gebruiksopp. Hoofdgebouw	Grondopp.	Verkoopdatum	Verkoopprijs
[woonplaats]	[straatnaam]	nr	jjjj	9999 m ²	9999 m ²	dd-mm-jjjj	€ 99999.000,-
Kwaliteit	3						
Onderhoud	3						
Ligging	3						

[woonplaats]	[straatnaam]	nr	jjjj	9999 m ²	9999 m ²	dd-mm-jjjj	€ 99999.000,-
Kwaliteit	3						
Onderhoud	3						
Ligging	3						

[woonplaats]	[straatnaam]	nr	jjjj	9999 m ²	9999 m ²	dd-mm-jjjj	€ 99999.000,-
Kwaliteit	3						
Onderhoud	3						
Ligging	3						

Object in bezwaar		Bouwjaar	Gebruiksopp.	Grondopp.
[adresomschrijving]		JJJJ	999 m ²	9999 m ²
Kwaliteit	4			
Onderhoud	4			
Ligging	3			

De bevindingen van de taxateur zijn voor mij aanleiding om de vastgestelde waarde voor het belastingjaar JJJJ aan te passen naar € 999999.000, -.

Belastingen:

De verminderingsnota voor de WOZ-beschikking en de OZB-aanslag wordt rechtstreeks aan belanghebbende toegezonden. De waarde wijziging wordt automatisch aan de Belastingdienst en het Hoogheemraadschap van Delfland doorgegeven. Indien belanghebbende van één van deze instanties al een belasting heeft ontvangen over de WOZ-waarde, wordt ook deze belasting binnen 8 weken na dagtekening van deze uitspraak aangepast. Belanghebbende hoeft hiervoor geen actie te ondernemen.

Kostenvergoeding:

U verzoekt aan belanghebbende een vergoeding van de proceskosten toe te kennen. Naar aanleiding van uw verzoek heb ik besloten aan belanghebbende een kostenvergoeding toe te kennen. De kostenvergoeding stel ik als volgt vast:

Soort	Punt	Wegingsfactor	Vergoeding per punt	Totaal
Indienen van het bezwaarschrift	1	1,0	310,00	310,00
Hoorzitting	1	1,0	310,00	310,00
Totaal kostenvergoeding				620,00

In de machtiging/volmacht is deze vordering aan u overgedragen. Hierbij verklaar ik niet akkoord te gaan met deze overdacht.

In verband met inwerkingtreding van de gewijzigde Wet herwaardering proceskostenvergoedingen WOZ en bpm, per 1 januari 2024, dient de vergoeding voor de proceskosten rechtstreeks aan belanghebbende te worden uitbetaald.

Dit op grond van artikel 30a lid4 en lid5 van de Wet waardering onroerende zaken waarin het volgende is vermeld:

- Uitbetalingen zullen uitsluitend plaatsvinden op een bankrekening die op naam staat van belanghebbende (lid4);
- Vorderingen tot uitbetaling als bedoeld in dit voorgaande lid zijn niet vatbaar voor vervreemding of verpanding (lid5).

Deze artikelen treden in werking per 1 januari 2024 en zijn direct van kracht op alle lopende zaken.

Mocht u nog vragen hebben, kijk dan op onze website www.pijnacker-nootdorp.nl.

Hoogachtend,
De Heffingsambtenaar

Dit document is digitaal vastgesteld daarom staat er geen handtekening op.

Beroep

Indien u zich niet kunt verenigen met de uitspraak op uw bezwaarschrift, dan kunt u een beroepschrift indienen bij de Rechtbank 's-Gravenhage, Sector bestuursrecht, Afdeling belastingrechtspraak, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage. De termijn voor indiening bedraagt zes weken te rekenen vanaf de dagtekening van deze brief.

Voor het instellen van beroep bent u griffierecht verschuldigd. Het verschuldigde griffierecht wordt door de griffier van de rechtbank in rekening gebracht. De griffier kan u verder informeren over het instellen van beroep. Het telefoonnummer is 088-361 21 00