

ECLI:NL:GHDHA:2024:711

Instantie	Gerechtshof Den Haag
Datum uitspraak	05-03-2024
Datum publicatie	08-05-2024
Zaaknummer	BK-23/570
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	WOZ-waarde hotel. Huurwaardekapitalisatiemethode. Eigen huurovereenkomst. De Heffingsambtenaar heeft aannemelijk gemaakt dat de waarde niet te hoog is vastgesteld. Vergoeding van immateriële schade. De vertraging in de behandeling van het bezwaar is door de Rechtbank terecht aan de gemachtigde van belanghebbende toegerekend.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF DEN HAAG

Team Belastingrecht
meervoudige kamer
nummer BK-23/570

Uitspraak van 5 maart 2024

in het geding tussen:

[X] B.V. te [Z] , belanghebbende,

(gemachtigde: D.A.N. Bartels)

en

de heffingsambtenaar van het Samenwerkingsverband Vastgoedinformatie Heffing en Waardebepaling, de Heffingsambtenaar,

(vertegenwoordiger: [])

op het hoger beroep van belanghebbende tegen de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam (de Rechtbank) van 3 mei 2023, nummer ROT 22/674.

Procesverloop

- 1.1. De Heffingsambtenaar heeft bij beschikking op grond van artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) de waarde op 1 januari 2020 (de waardepeildatum) van de onroerende zaak, plaatselijk bekend als [adres] te [woonplaats] (de onroerende zaak), naar de toestand van de onroerende zaak op 1 januari 2021, voor het kalenderjaar 2021 vastgesteld op 2.447.000 (de beschikking). Met de beschikking is in één geschrift bekendgemaakt en verenigd de aan belanghebbende voor het jaar 2021 opgelegde aanslag in de van gebruikers geheven onroerendezaakbelastingen (de aanslag).
- 1.2. Belanghebbende heeft tegen de beschikking en de aanslag bezwaar gemaakt. De Heffingsambtenaar heeft het bezwaar ongegrond verklaard.
- 1.3. Belanghebbende heeft tegen de uitspraak op bezwaar beroep ingesteld bij de Rechtbank. Ter zake hiervan is een griffierecht geheven van 365. De Rechtbank heeft het beroep ongegrond verklaard en het verzoek om vergoeding van immateriële schade afgewezen.
- 1.4. Belanghebbende heeft tegen de uitspraak van de Rechtbank hoger beroep ingesteld bij het Hof. In verband hiermee is een griffierecht geheven van 548. De Heffingsambtenaar heeft een verweerschrift ingediend.
- 1.5. Belanghebbende heeft op 24 oktober 2023, 23 november 2023, 8 december 2023, 9 januari 2024 en 23 januari 2024 nadere stukken ingediend.
- 1.6. De mondelinge behandeling van de zaak heeft plaatsgehad ter zitting van het Hof van 24 januari 2024. Partijen zijn verschenen. De gemachtigde van belanghebbende heeft ter zitting een pleitnota overgelegd. Van het verhandelde ter zitting is een proces-verbaal opgemaakt.
- 1.7. De eigenaar van de onroerende zaak is bij brief van 4 september 2023 als derde-belanghebbende uitgenodigd voor de mondelinge behandeling van de zaak, doch heeft daarop niet gereageerd.

Feiten

- 2.1. Belanghebbende is gebruiker van de onroerende zaak. De onroerende zaak is gebouwd in 1915 en in de periode 2011 tot en met 2013 uitgebreid, verbouwd en gerenoveerd. De onroerende zaak bestaat op de toestandsdatum uit een hotelgedeelte met kamers (1.729 m²), een keuken (86 m²), twee restaurants (182 m² respectievelijk 342 m²), een horecazaal (158 m²), een terras (215 m²), overige ruimte (45 m²) en overige grond (1.500 m²).
- 2.2.1. De Heffingsambtenaar heeft ter onderbouwing van de waarde van de onroerende zaak een taxatieverslag en een taxatiekaart overgelegd. In het taxatieverslag is de waarde van de onroerende zaak voor het onderhavige belastingjaar getaxeerd op 2.447.979. Ook vermeldt het taxatieverslag dat de onroerende zaak op 22 maart 2018 is verkocht voor 2.750.000. Uit de taxatiekaart volgt dat de onder 2.1 vermelde verbouwing ongeveer 2.337.490 heeft gekost.
- 2.2.2. Voorts heeft de Heffingsambtenaar fotos van de onroerende zaak, de aangiften toeristenbelasting voor de jaren 2020 en 2021, de Handreiking waarden naar toestandsdatum 1-1-2021 vanwege corona-maatregelen van de VNG en de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam van 6 juni 2018 (ECLI:NL:RBROT:2018:4381) waarin de waarde van de onroerende zaak voor het kalenderjaar 2017 is vastgesteld op 2.679.000, overgelegd.
- 2.2.3. De Heffingsambtenaar heeft daarnaast verwezen naar de huurovereenkomst die op 13 januari 2011 tussen belanghebbende en haar verhuurder is gesloten. In de huurovereenkomst is, voor zover in hoger beroep relevant, opgenomen:

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **10 (tien) jaar**, ingaande op **1 mei 2012** en lopende tot en met **30 april 2022**.

()

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1. De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis **305.000,--**, zegge: **DRIEHONDERDVIJFDUIZEND euro**. Deze huurprijs kan worden gescheiden in 100.000,= voor de eerste fase en 205.000,= voor de tweede fase ().
- ()
- 4.5. Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per 1 mei voor het eerst met ingang van 1 mei 2013 aangepast, () met een maximum van 2,5% per jaar.

()

Bijzondere bepalingen

9. Koopoptie

Na de eerste oplevering van de nieuwbouw (tweede fase) door de aannemer aan verhuurder () heeft huurder het recht om het gehuurde aan te kopen voor 13 maal de alsdan geldende jaarhuur inclusief BTW. ()

10.2. Huurkorting voor realisatie nieuwbouw

Huurder krijgt een huurkorting op de huur van de oudbouw van 50.000,= exclusief B.T.W. per jaar (te verdelen over de maandelijkse huurbetalingen) tot het moment van eerste oplevering van de nieuwbouw (tweede fase) door de aannemer aan verhuurder, alsdan geldt de nieuwe huurprijs van 25.416,66 per maand (mogelijkerwijs te vermeerderen met de indexering).

()

Oordeel van de Rechtbank

3. De Rechtbank heeft geoordeeld, waarbij belanghebbende is aangeduid als eiseres en de Heffingsambtenaar als verweerder:

2. In geschil is of verweerder aannemelijk maakt dat hij de waarde van de onroerende zaak op de waardepeildatum 1 januari 2020 niet te hoog heeft vastgesteld.

3. Eiser stelt dat de waarde te hoog is vastgesteld en voert ter zitting aan dat de waarde 1.499.000. bedraagt.

4. Ter zitting is aan de gemachtigde van eiser gevraagd welke beroepsgronden gehandhaafd blijven. De rechtbank maakt uit de reactie van de gemachtigde ter zitting op dat de volgende gronden in beroep nog moeten worden besproken en beperkt zich daartoe.

5. Verweerder is van mening dat hij de waarde niet te hoog heeft vastgesteld.

6. Op grond van artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ wordt de waarde van de onroerende zaak bepaald op de waarde die eraan moet worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom ervan 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. Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet WOZ blijkt dat de WOZ-waarde gelijk dient te zijn aan de prijs die de meest biedende koper betaalt na de meest geschikte voorbereiding.

Deze waarde kan op grond van artikel 4, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ bij niet-woningen worden bepaald door middel van een methode van kapitalisatie van de bruto huur, de huurwaardekapitalisatiemethode (de HWK-methode). Bij de waardebepaling door middel van deze methode wordt de waarde van een onroerende zaak verkregen door de huurwaarde van een object te vermenigvuldigen met een kapitalisatiefactor.

7. Verweerder dient aannemelijk te maken dat hij de waarde van de onroerende zaak niet te hoog heeft vastgesteld. Daartoe heeft hij een verweerschrift overgelegd met daarbij onder meer een taxatieverslag en

taxatiekaart en heeft hij ter zitting een toelichting gegeven.

8. De waardepeildatum is 1 januari 2020. Verweerder heeft voor zover het betreft de effecten van de Corona maatregelen - de waarde vastgesteld aan de hand van de toestandsdatum 1 januari 2021.

Tussen partijen is niet in geschil dat de WOZ-waarde van de onroerende zaak moet worden vastgesteld aan de hand van de HWK-methode, waarbij de rechtbank zich aansluit.

Gevolgen Coronacrisis en economische crisis.

9.1 Eiser stelt dat bij de vaststelling van de WOZ-waarde rekening moet worden gehouden met de desastreuze gevolgen van de Covid-19/Coronacrisis en de daarop inmiddels gevolgde giga-economische crisis. Eiser stelt dat de Corona Crisis zou moeten leiden tot een correctie van 40% ten opzichte van de anders toepasselijke WOZ-waarde op de peildatum. Eiser wijst op het Corona-arrest arrest van de Hoge Raad van 24 december 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1974) Daarin zegt de Hoge Raad dat Corona een onvoorziene omstandigheid is en dat de huurder slechts de helft van de huur verschuldigd is. Eiser vraagt de rechtbank om dit naar analogie toe te passen op de lokale belastingaanslagen. Hij verwijst naar het door hem overgelegde advies van de procureur-generaal Eiser wijst verder op de notitie van de VNG. Het komt er op neer dat je als horecabedrijf recht hebt op Coronakorting/-correctie. Je kunt met percentages werken, maar het is maatwerk. Eiser levert lokale jurisprudentie aan, waaronder de uitspraak in de [gemeente] over Café [] . Daar is 35% korting verleend, op basis van artikel 18, derde lid, van de Wet WOZ.

9.2 Verweerder stelt een eenmalige Coronakorting te hebben toegepast conform de overgelegde handreiking van de VNG. Verweerder heeft blijkens het taxatieverslag niet-woningen een correctie toegepast vanwege de corona-maatregelen van 7,5 % (198.485/ 2.646.464,-). Voorts wijst verweerder erop dat het hotel jaarlijks veel gasten trekt, zo blijkt uit de aangiften van de toeristenbelasting.

Verweerder heeft gekeken naar indicaties uit de vastgoedmarkt, rekening gehouden met de beschikbare compensatiemaatregelen vanuit de landelijke overheid en het landelijke onderzoek van ESBL (een opdracht van de Waarderingskamer). De juistheid van deze correctie is verweerder bevestigd in het vooroverleg, dat is gevoerd met grote beleggingsmaatschappijen en winkelketens. De huurcijfers geven geen blijk van een verlaging van huurwaarden door de Corona-maatregelen. Verweerder wijst op de aantallen hotelgasten die overnachten in de onroerende zaak. In 2020 waren er 25.057 overnachtingen in 2021 27.413. Verweerder merkt op, dat ook het weer gevolgen heeft voor het aantal overnachtingen. Ter zitting heeft verweerder op een vraag van de rechtbank de aantallen overnachtingen in eerdere jaren opgegeven, zoals die blijken uit de aangiften toeristenbelastingen: in 2014: 26.609, in 2015: 28.573 en in 2016: 30.942.

9.3 De rechtbank stelt vast, dat eiser zijn stelling over gemiste omzet en/of wat hij ter zake aan overheidssteun heeft ontvangen en/of wat dat moet betekenen voor de waarde van de onroerende zaak op de waardepeildatum en/of de toestandsdatum niet heeft onderbouwd met cijfers of gegevens. Verweerder heeft door zich te baseren op de handreiking van de VNG en de aantallen overnachtingen zijn stellingen op dit punt voldoende toegelicht. De rechtbank concludeert dat niet is gebleken dat verweerder een te lage correctie heeft toegepast.

Kapitalisatiefactor, huurwaarden

10.1 Eiser voert kort gezegd aan dat verweerder geen geschikte referentieobjecten heeft aangehaald, geen rekening houdt met de onderhoudssituatie van de onroerende zaken, de verpaupering en waardeestijgingen. Ter zitting voegt eiser daar aan toe, dat er een veel betere manier is om hotels te waarderen. Hij vestigt de aandacht op een publicatie van Driessen van de Universiteit van Amsterdam. Er worden huurwaarden genoemd door verweerder, maar we weten niet hoe die daar aan komt. Hetzelfde geldt voor de kapitalisatiefactor die verweerder stelt op 10,5. De clause in de huurovereenkomst, die erop neer komt, dat huurder de onroerende zaak mag kopen voor 13 maal de

jaarhuur, zegt niets. Eiser stelt in de corona periode bijna failliet te zijn gegaan door het lage aantal overnachtingen.

10.2 Verweerder stelt in de HWK-berekening te zijn uitgegaan van het eigen huurcijfer van eiser en niet van vergelijkingen. Verweerder licht toe dat hij bij de vaststelling van de kapitalisatiefactor rekening heeft gehouden met de rentestand, afschrijvingen onderhoudskosten, belastingen en het leegstandsrisico. Verweerder licht toe dat na de verbouwing in 2012 de aanvangshuur 305.000,- was, jaarlijks te verhogen. In het huurcontract is opgenomen dat de huurder het recht heeft het gehuurde te kopen voor een bedrag van 13x de jaarhuur. Dan zou nu 4.000.000 betaald worden. De KAP-factor is 10,5, aanmerkelijk lager. Daaruit blijkt dat de waarde niet te hoog is.

Hij wijst op het taxatieverslag en de taxatiekaart. Hij vermeldt dat de KAP-factor in het verleden op aandringen van eiser al is gematigd. Hij zou hoger mogen zijn.

10.3 Mede in het licht van de eigen visie van eiser en de eigenaar van de onroerende zaak op de kapitalisatiefactor zoals die blijkt uit de huurovereenkomst, is de rechtbank van mening, dat de kapitalisatiefactor voldoende aannemelijk is gemaakt. Verweerder maakt in het bestreden besluit, zijn verweer, het taxatieverslag en de taxatiekaart en met de verwijzing naar de in de huurovereenkomst gehanteerde kapitalisatiefactor inzichtelijk hoe de waardering tot stand is gekomen. Zoals hiervoor overwogen heeft verweerder naar behoren gecorrigeerd voor de gevolgen van de Corona-maatregelen. Verweerder heeft aannemelijk gemaakt dat de door hem vastgestelde waarde voor de onroerende zaak niet hoger is dan de economische waarde op de waardepeildatum. Het enkele verzoek van eiser om hantering van een andere waarderingsmethode en om een leegstand-/marktanalyse over de gebruiksbeperkende maatregelen van de overheid vanwege corona, terwijl hij niet ingaat op de door verweerder gegeven onderbouwing van de waarde kan eiser niet baten.

11. Verweerder maakt aannemelijk dat de waarde van de onroerende zaak niet te hoog is vastgesteld.

12. Het beroep is ongegrond.

Redelijke termijn

13.1 Eiser heeft verzocht om vergoeding van immateriële schade wegens overschrijding van de redelijke termijn als bedoeld in artikel 6 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden voor de behandeling van het bezwaar en beroep. Eiser verzoekt om vergoeding van immateriële schade ter hoogte van 500,- voor ieder half jaar, dat de uitspraak volgt na het verstrijken van twee jaar na het bezwaarschrift, de maximale redelijke termijn. Het bezwaar van eiser is gedagtekend 25 februari, verweerder stelt het te hebben ontvangen op 3 maart 2021.

13.2 Gelet op de uitgangspunten in het overzichtsarrest van de Hoge Raad van 19 februari 2016 (ECLI:NL:HR:2016:252), behoren geschillen binnen een redelijke termijn te worden berecht. Hierbij geldt dat, behoudens bijzondere omstandigheden, de berechting van een zaak door de rechtbank niet binnen een redelijke termijn geschiedt indien zij niet binnen twee jaar nadat de termijn is aangevangen uitspraak doet, waarbij de behandeling van het bezwaar ten hoogste een half jaar en de behandeling van het beroep ten hoogste anderhalf jaar mag duren. De termijn vangt in beginsel aan op het moment dat verweerder het bezwaarschrift ontvangt.

13.3 Verweerder stelt, dat de bezwaarprocedure aanmerkelijk is vertraagd door de wijze van procederen van de gemachtigde van eiser. Hij licht dat in de uitspraak op bezwaar en in zijn verweerschrift als volgt toe:

- op 5 juli 2021 is de telefonische hoorzitting aangevangen. De gemachtigde van eiser heeft bij die gelegenheid gevraagd om een lijst met de adressen en namen van de door hem ingediende bezwaren, naar de rechtbank begrijpt, omdat de gemachtigde van eiser de bezwaren administreert op naam en niet op adres. Verweerder heeft aangegeven, dat iedereen dus ook de gemachtigde van eiser toegang tot het taxatieverslag heeft via internet (een portaal) en eiser heeft daarop gereageerd met de weigering om een dergelijk portaal te bezoeken;

- verweerder heeft op het verzoek van de gemachtigde van eiser naar verweerder stelt: onverplicht - op 26 juli 2021 een lijst verstrekt van ingediende bezwaren met adressen en namen alsmede het taxatieverslag niet-wonen;
- voortzetting van de hoorzitting is hierop gepland op 28 juli 2021. Gemachtigde van eiser heeft voor die datum aangegeven ziek te zijn en (zo begrijpt de rechtbank) gevraagd om uitstel van de voortzetting van de hoorzitting;
- voortzetting van de zitting is hierop gepland op 15 oktober. De gemachtigde van eiser heeft op die datum aan verweerder bericht niet beschikbaar te zijn door het uitlopen van een zitting voor het Hof Arnhem-Leeuwarden;
- voortzetting van de zitting is hierop gepland op 12 november. De zitting heeft telefonisch plaatsgevonden. Ter zitting heeft verweerder de gemachtigde van eiser tot 1 december de gelegenheid gegeven om stukken over te leggen ten bewijze van zijn stelling dat de lijst verkoopcijfers die verweerder in had gebracht was vervuild met transacties die waren gedaan met zwart geld en inkomsten uit de handel in verdovende middelen en eventuele andere aanvullende stukken in bezwaar;
- verweerder heeft op 1 december 2021 (en nadien) geconstateerd, dat de gemachtigde van eiser geen gebruik had gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende stukken over te leggen.

13.4 Gelet op het door verweerder geschetste verloop van de hoorzitting op bezwaar is de procedure door toedoen van de gemachtigde van eiser vertraagd van 5 juli tot 1 december 2021. In dat licht stelt de rechtbank vast dat de vertraging in de behandeling van het bezwaar aan gemachtigde van eiser is toe te rekenen. De rechtbank merkt daarbij op, dat ook de planning van de zitting in beroep vertraging heeft opgelopen en wel doordat de gemachtigde van eiser daarvoor vrijwel geen data beschikbaar bleek te hebben. Naar het oordeel van de rechtbank kunnen zeker drie maanden en dus: de overschrijding van de maximale redelijke termijn aan (de gemachtigde van) eiser worden toegerekend. Daarop stuit de vordering tot vergoeding van immateriële schade wegens termijnoverschrijding af.

Griffierecht en proceskosten

14. De rechtbank ziet geen aanleiding voor vergoeding van het griffierecht of een veroordeling in de proceskosten.

()

Geschil in hoger beroep en conclusies van partijen

4.1.1. De gemachtigde van belanghebbende heeft in het hogerberoepschrift en de nadere stukken (door hem onder meer pinpoint brief genoemd) volstaan met het aanvoeren van algemeen geformuleerde vragen en grieven waarvan vele niet van toepassing zijn in de onderhavige zaak. Daarom heeft het Hof de gemachtigde ter zitting gevraagd welke hoger beroepsgronden hij concreet in dit geschil aanvoert en verder of hij ermee instemt dat al het andere wat hij in de gedingstukken aanvoert, niet in de beoordeling van het geschil wordt betrokken. Daarop heeft de gemachtigde ter zitting verklaard dat het geschil uitsluitend betrekking heeft op de hierna onder 4.1.2 genoemde punten.

4.1.2. In geschil is of:

- i) de vastgestelde waarde van de onroerende zaak te hoog is; en
- ii) belanghebbende in aanmerking komt voor een vergoeding van immateriële schade vanwege overschrijding van de redelijke termijn.

Belanghebbende beantwoordt beide vragen bevestigend en de Heffingsambtenaar beantwoordt beide vragen ontkennend.

4.2.

Belanghebbende concludeert tot vernietiging van de uitspraak van de Rechtbank en de uitspraak op bezwaar, tot wijziging van de beschikking aldus dat de waarde van de onroerende zaak op 1.499.000 wordt vastgesteld en tot dienovereenkomstige vermindering van de aanslag en tot een vergoeding van immateriële schade wegens overschrijding van de redelijke termijn. Voorts verzoekt belanghebbende om een proceskostenvergoeding.

4.3. De Heffingsambtenaar concludeert tot bevestiging van de uitspraak van de Rechtbank.

Beoordeling van het hoger beroep

WOZ-waarde

5.1. De waarde van een onroerende zaak wordt ingevolge artikel 17, lid 2, van de Wet WOZ bepaald op de waarde die daaraan dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de onroerende zaak in de staat waarin deze zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Deze waarde is naar de bedoeling van de wetgever de prijs welke door de meestbiedende koper besteed zou worden bij aanbidding ten verkoop op de voor de zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding (Kamerstukken II 1992/93, 22 885, nr. 3, blz. 43-44).

5.2. De Heffingsambtenaar dient aannemelijk te maken dat hij de waarde van de onroerende zaak niet op een te hoog bedrag heeft vastgesteld. Tussen partijen is niet in geschil dat de waarde op grond van de huurwaardekapitalisatiemethode kan worden vastgesteld, waarbij de waarde in het economische verkeer wordt berekend door de huurwaarde van de onroerende zaak te vermenigvuldigen met een kapitalisatiefactor. Het Hof sluit zich bij dit eensluidend standpunt van partijen aan.

5.3. Het Hof stelt voorop dat het elke partij vrijstaat om ter voldoening aan haar bewijslast al dan niet gebruik te maken van een waarderingsmethode en, indien zij gebruikmaakt van een waarderingsmethode, eveneens vrij is in de keuze van de door haar gebruikte waarderingsmethode en wat zij daartoe ter onderbouwing aandraagt. Waarderingsmethoden zijn niet meer dan hulpmiddelen bij de waardebepaling. De rechter toetst uitsluitend of de door de Heffingsambtenaar voorgestane waarde en, indien het Hof aan de toetsing van de door belanghebbende verdedigde waarde toekomt, de door belanghebbende verdedigde waarde, de toetsing aan het wettelijke waardebegrip doorstaan (vgl. HR 29 november 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA8610,V-N 2001/4.23).

5.4.1. De Heffingsambtenaar heeft aan de op hem rustende bewijslast voldaan. Daarbij overweegt het Hof als volgt.

5.4.2. De Heffingsambtenaar heeft ter onderbouwing van de door hem vastgestelde waarde van 2.447.000 verwezen naar de op 13 januari 2011 tussen belanghebbende en haar verhuurder tot stand gekomen huurovereenkomst (2.2.3). Hierin zijn belanghebbende en haar verhuurder overeengekomen dat de aanvangshuurprijs van de onroerende zaak op jaarbasis 305.000 bedraagt en deze huurprijs per jaar met maximaal 2,5% kan worden verhoogd. Uit artikel 9 van de huurovereenkomst volgt, hetgeen door belanghebbende niet wordt betwist, dat belanghebbende is gerechtigd om de onroerende zaak voor 13 maal de geïndexeerde (jaar)huurprijs te kopen. In het geval belanghebbende de onroerende zaak op de waardepeildatum had willen kopen zou de koopprijs ruim 4.000.000 zijn geweest.

5.4.3. De Heffingsambtenaar heeft bij de bepaling van de waarde van de onroerende zaak een kapitalisatiefactor van 10,5 toegepast, omdat, zoals hij ter zitting heeft toegelicht, uit een

vergelijking van verschillende in hetzelfde werkgebied gelegen hotels is gebleken dat de kapitalisatiefactor 13 (die volgt uit de huurovereenkomst) te hoog is. Vervolgens heeft de Heffingsambtenaar de door hem vastgestelde waarde van de onroerende zaak verminderd met een coronakorting van 198.485 en de waarde van de onroerende zaak vastgesteld op 2.447.000.

5.4.4. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, heeft de Heffingsambtenaar aannemelijk gemaakt dat de waarde van de onroerende zaak niet op een te hoog bedrag is vastgesteld. Het Hof neemt hierbij tevens in aanmerking dat de onroerende zaak in 2018 voor een bedrag van 2.750.000 is verkocht.

5.5. De aan ChatGPT ontleende stellingen van belanghebbende doen aan dit oordeel niet af, reeds omdat niet duidelijk is wat de vraagstelling is geweest die in ChatGPT is ingevoerd.

5.6. De stelling van belanghebbende dat de gehanteerde kapitalisatiefactor van 10,5 te hoog is (en het leegstandsrisico te laag), is niet met concrete feiten, omstandigheden of enig ander bewijs onderbouwd, zodat zij niet aan haar stelplicht heeft voldaan.

5.7.1 De stelling van belanghebbende dat de Heffingsambtenaar een te laag bedrag aan coronakorting in aanmerking heeft genomen, volgt het Hof evenmin. De Heffingsambtenaar heeft een coronakorting van ruim 7,5% toegepast (198.485) op de waarde van de onroerende zaak en daarbij verwezen naar de Handreiking waarderen naar toestandsdatum 1-1-2021 vanwege corona-maatregelen van de VNG waarin een correctie vanwege corona van 5% tot 7,5% wordt gehanteerd. Belanghebbende heeft hiertegenover gesteld dat een coronakorting van 40% moet worden gehanteerd, maar heeft dit, met enkel algemeenheden en enkele landelijke gegevens over [naam] hotels, onvoldoende onderbouwd.

5.7.2. Ook de stelling van belanghebbende dat de waarde van de onroerende zaak moet worden verminderd vanwege de grote hoeveelheid annuleringen in verband met de coronapandemie kan het Hof niet volgen. Uit de door de Heffingsambtenaar overgelegde aangiften toeristenbelasting voor de jaren 2020 en 2021 en de door hem ter zitting van de Rechtbank gegeven en door belanghebbende niet betwiste toelichting, volgt dat het aantal bezoekers in de jaren 2020 en 2021 in lijn is met het aantal bezoekers dat volgt uit de aangiften toeristenbelasting in de jaren 2014, 2015 en 2016.

Vergoeding van immateriële schade

5.8. Het Hof is van oordeel dat de Rechtbank op goede gronden heeft geoordeeld dat de vertraging in de behandeling van het bezwaar aan de gemachtigde van belanghebbende is toe te rekenen en bevestigt het oordeel van de Rechtbank op dit punt. Het Hof voegt hieraan toe dat belanghebbende het door de Heffingsambtenaar gestelde en door de Rechtbank aan haar oordeel ten grondslag gelegde verloop van de bezwaarprocedure in hoger beroep niet heeft betwist. Op de enkele algemene verwijzing ter zitting naar uitspraken van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden zonder bronvermelding slaat het Hof geen acht.

5.9. Ook is de redelijke termijn in hoger beroep niet overschreden omdat sinds het instellen daarvan tot de uitspraak van het Hof nog geen twee jaar zijn verstreken.

Slotsom

5.10. Het hoger beroep is ongegrond.

Proceskosten

6. Het Hof ziet geen aanleiding voor een vergoeding van de proceskosten.

Beslissing

Het Gerechtshof bevestigt de uitspraak van de Rechtbank.

Deze uitspraak is vastgesteld door Chr.Th.P.M. Zandhuis, W.M.G. Visser en A.P. Blik-Monsma, in tegenwoordigheid van de griffier A.T.J. Schnitzeler. De beslissing is op 5 maart 2024 in het openbaar uitgesproken.

Een afschrift van deze uitspraak is in Mijn Rechtspraak geplaatst. Indien u niet digitaal procedeert, is een afschrift aangetekend per post verzonden op:

*Tegen deze uitspraak kunnen beide partijen binnen zes weken na de verzenddatum beroep in cassatie instellen bij **de Hoge Raad der Nederlanden via het webportaal van de Hoge Raad www.hogeraad.nl**.*

*Bepaalde personen die niet worden vertegenwoordigd door een gemachtigde die beroepsmatig rechtsbijstand verleent, mogen per post beroep in cassatie instellen. Dit zijn natuurlijke personen en verenigingen waarvan de statuten niet zijn opgenomen in een notariële akte. Als zij geen gebruik willen maken van digitaal procederen kunnen deze personen het beroepschrift in cassatie sturen aan **de Hoge Raad der Nederlanden (belastingkamer), Postbus 20303, 2500 EH Den Haag**.*

Alle andere personen en gemachtigden die beroepsmatig rechtsbijstand verlenen, zijn in beginsel verplicht digitaal te procederen (zie www.hogeraad.nl).

Bij het instellen van beroep in cassatie moet het volgende in acht worden genomen:

- 1 - bij het beroepschrift wordt een afschrift van deze uitspraak gevoegd;*
- 2 - (alleen bij procederen op papier) het beroepschrift moet ondertekend zijn;*
- 3 - het beroepschrift moet ten minste het volgende vermelden:*

- a. - de naam en het adres van de indiener;*
- b. - de dagtekening;*
- c. - de vermelding 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.