

# Zoekresultaat - inzien document

## ECLI:NL:RBGEL:2016:5131

Permanente link:

<http://deeplink.rechtspraak.nl/>

Instantie                      Rechtbank Gelderland  
Datum uitspraak              27-09-2016  
Datum publicatie              27-09-2016  
Zaaknummer                  AWB - 15 \_ 3694  
Rechtsgebieden              Belastingrecht  
Bijzondere kenmerken      Eerste aanleg - meervoudig  
Inhoudsindicatie

Verhuurderheffing 2014 en 2015. Artikel 1 Eerste Protocol; artikel 26 IVBPR.

Eiseres verhuurt 24 woningen in een hofje. Bezwaar 2014 ten onrechte niet-ontvankelijk verklaard, omdat de overschrijding van de bezwaartermijn verschoonbaar is. Voor 2015 zijn de WOZ-waarden verminderd.

De rechtbank komt tot het oordeel dat eiseres aannemelijk maakt dat in zijn algemeenheid de positie van (verhuurders van) hofjes bijzonder is. Sloop of uitponding is niet goed mogelijk, in het geval van eiseres is de financiële speelruimte beperkt. Voor de vraag of sprake is van een individuele en buitensporige last dient de gehele exploitatie (inclusief de “vrijgestelde” woningen) in de beoordeling te worden betrokken. De last is relatief hoger dan het landelijke gemiddelde, ondanks de vrijstelling voor tien woningen. Zonder maatregelen zal sprake zijn van een structurele verliessituatie. Vermindering van uitgaven aan onderhoud of verlaging van de afschrijving acht de rechtbank in de gegeven omstandigheden niet mogelijk. Dan resteert slechts de optie van huurverhoging. Gelet op het te compenseren bedrag zou een zodanige huurverhoging dienen plaats te vinden dat - nog daargelaten in hoeverre dit huurrechtelijk op korte termijn te realiseren is - dit ten koste zal gaan van de handhaving van de doelstellingen van de stichting. Dan resteert nog slechts verkoop. Dit acht de rechtbank een te vergaande inbreuk op het eigendomsrecht van eiseres. Bij de beoordeling van de individuele en buitensporige last betreft de rechtbank uitdrukkelijk (nog) niet de aankondiging van de minister dat hij de vrijstelling wil verhogen naar 25 woningen.

Vindplaatsen                  Rechtspraak.nl  
FutD 2016-2369  
FutD 2016-2370

## Uitspraak

**RECHTBANK GELDERLAND**

Zittingsplaats Arnhem

Belastingrecht

zaaknummers: AWB 15/3694 en AWB 15/6807

### **uitspraak van de meervoudige belastingkamer van 27 september 2016**

in de zaken tussen

**[X] Stichting, te [Z] , eiseres**

(gemachtigde: mr. [gemachtigde] ),

en

**de inspecteur van de Belastingdienst, kantoor Doetinchem, verweerder.**

#### **Procesverloop**

Eiseres heeft op 29 september 2014 op aangifte € 8.161 aan verhuurderheffing over het jaar 2014 voldaan. Eiseres heeft bij brief van 14 november 2014, door verweerder ontvangen op 17 november 2014, bezwaar gemaakt tegen de voldoening op aangifte.

Verweerder heeft bij uitspraak op bezwaar van 26 mei 2015 het bezwaar niet-ontvankelijk verklaard.

Eiseres heeft daartegen bij brief van 25 juni 2015, ontvangen door de rechtbank op dezelfde datum, beroep ingesteld.

Eiseres heeft op 7 augustus 2015 op aangifte € 9.258 aan verhuurderheffing over het jaar 2015 voldaan. Eiseres heeft bij brief van 17 augustus 2015, door verweerder ontvangen op 18 augustus 2015, bezwaar gemaakt tegen de voldoening op aangifte.

Verweerder heeft bij uitspraak op bezwaar van 3 november 2015 het bezwaar ongegrond verklaard.

Eiseres heeft daartegen bij brief van 10 november 2015, ontvangen door de rechtbank op 11 november 2015, beroep ingesteld

Verweerder heeft de op de zaken betrekking hebbende stukken overgelegd en twee verweerschriften ingediend.

Het eerste onderzoek ter zitting in de zaak met zaaknummer 15/3694 heeft plaatsgevonden op 7 januari 2016. Namens eiseres is verschenen [A] , voorzitter van eiseres, bijgestaan door de gemachtigde. Namens verweerder is verschenen mr. [gemachtigde] .

Eiseres heeft ter zitting een pleitnota voorgedragen en exemplaren daarvan overgelegd aan de rechtbank en aan de wederpartij.

De rechtbank heeft bij beslissing van 7 januari 2016 het onderzoek heropend.

Partijen hebben vervolgens nadere stukken ingediend. Deze stukken zijn telkens in afschrift verstrekt aan de wederpartij.

Er heeft een tweede onderzoek ter zitting plaatsgevonden op 5 augustus 2016. Daarbij zijn beide zaken behandeld. Namens eiseres is de gemachtigde verschenen. Namens verweerder zijn mr. [gemachtigde] en mr. [B] verschenen.

Eiseres heeft voor de zitting een pleitnota toegezonden aan de rechtbank en (door tussenkomst van de griffier) aan de wederpartij, welke pleitnota met instemming van partijen worden geacht ter zitting te zijn voorgedragen.

De beroepen zijn ter zitting gelijktijdig behandeld met de beroepsprocedures van [C] Stichting met zaaknummers 15/3691 en 15/6805 en van Stichting [D] met zaaknummers 15/3693 en 15/6806.

## Overwegingen

### Feiten

1. Eiseres is de beheerstichting van een hofje te [Z] . Zij is genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van het hofje, dat is gelegen aan de oostkant van [Z] . Het hofje is gesticht in de tweede helft van de 19e eeuw, met als doel armlastige weduwen van hervormde gezindheid een woning te bieden. Thans heeft de stichting als doel het verstrekken van woonruimte tegen een zo gering mogelijke vergoeding aan de meest behoeftige groepen in onze samenleving. Het beheer van het hofje wordt uitgevoerd door vrijwilligers van de protestantse gemeente te [Z] .

2. Het hofje bestaat uit 24 woningen. De huurprijzen voor deze woningen varieerden in 2014 van € 218,55 tot € 366,57 per maand.

3. Eiseres heeft in de aangiften de verhuurderheffing als volgt berekend:

	2014	2015
Aantal objecten	24	24
Som WOZ-waarden	€ 3.672.000	€ 3.535.000
Vrijstelling	-/- € 1.530.000	-/- € 1.472.917
Belastbaar bedrag	€ 2.142.000	€ 2.062.083
Tarief	0,381%	0,449%
Verschuldigd	€ 8.161	€ 9.258

4. De baten en lasten van eiseres zijn in de jaarrekeningen als volgt weergegeven:

	2013	2014	2015
Totale baten	€ 98.597	€ 99.512	€ 101.290
Totale lasten	€ 94.331	€ 105.207	€ 101.473
Resultaat	€ 4.266	-/- € 5.695	-/- € 183

#### Geschil

5. In geschil zijn de door eiseres voldane bedragen verhuurderheffing voor de jaren 2014 en 2015. Meer specifiek is in geschil of de verhuurderheffing in strijd is met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM (hierna: EP) of met het gelijkheidsbeginsel als opgenomen in artikel 26 van het IVBPR.

#### Beoordeling van het geschil

##### *Ontvankelijkheid (2014)*

6. De rechtbank is allereerst van oordeel dat het bezwaar over het jaar 2014 ten onrechte niet-ontvankelijk is verklaard. Verweerder heeft het standpunt van eiseres dat de termijnoverschrijding verschoonbaar is in beroep niet langer bestreden. Naar het oordeel van de rechtbank is dit terecht. Niet in geschil is dat het bezwaarschrift buiten de wettelijke termijn is ingediend. Van belang is dat sprake is van een belasting die wordt voldaan op aangifte. Dit brengt mee dat geen sprake is van een rechtsmiddelenclausule. Dit enkele feit behoeft niet te leiden tot de conclusie dat overschrijding van de bezwaartermijn verschoonbaar is. Daarbij is - gelet op het arrest van de Hoge Raad van 2 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:2898 - met name van belang of op grond van de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de belanghebbende wist dat hij binnen een bepaalde termijn bezwaar moest maken. Nu eiseres zich ten tijde van de indiening van het bezwaar niet liet vertegenwoordigen door een professionele gemachtigde en ook anderszins geen feiten aannemelijk zijn geworden op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat eiseres op de hoogte was van de bezwaartermijn, acht de rechtbank de overschrijding van die termijn verschoonbaar. Dit beroep is reeds hierom gegrond. Partijen hebben de rechtbank verzocht in dat geval zelf in de zaak te voorzien.

##### *Inhoudelijke beoordeling*

7. Voor het jaar 2015 heeft eiseres bezwaar gemaakt tegen de WOZ-waarden van de panden. Deze bezwaren zijn gegrond verklaard. De WOZ-waarden zijn verlaagd. Dit heeft tot gevolg dat de berekening voor de verhuurderheffing dient te worden aangepast. Eiseres heeft onbestreden gesteld dat dit leidt tot een vermindering van de verhuurderheffing met € 359 tot € 8.899.

8. De rechtbank ziet aanleiding de argumenten van eiseres ter zake van strijd met artikel 1 EP en artikel 26 van het IVBPR in samenhang te bespreken. Eiseres stelt - kort gezegd - dat zij gedwongen wordt haar doelstellingen te verlaten om de verhuurderheffing te kunnen opbrengen en dat zij als gevolg daarvan onevenredig zwaar wordt geraakt door deze heffing. Er is sprake van een individuele en buitensporige last, aldus eiseres. Zij stelt voorts dat haar situatie zodanig afwijkt van die van de gemiddelde verhuurder dat een gelijke behandeling leidt tot ongeoorloofde discriminatie.

9. Belastingheffing vormt op zichzelf een inbreuk op het ongestoorde genot van eigendom als bedoeld in artikel 1 EP. Een dergelijk inbreuk is echter toegestaan indien deze "lawful" is en er een redelijke mate van evenredigheid bestaat tussen de daartoe in het algemeen belang gebruikte middelen en het legitieme doel dat daarmee wordt nagestreefd. Dat aan het vereiste van "lawful" zijn is voldaan, is tussen partijen niet in geschil. Dat er een redelijke mate van evenredigheid moet bestaan tussen de daartoe in het algemeen belang gebruikte middelen en het legitieme doel dat daarmee wordt nagestreefd, vereist het bestaan van een redelijke verhouding ("fair balance") tussen het algemeen belang en de bescherming van individuele rechten. Waar het gaat om de beoordeling van wat in het algemeen belang is en de keus van de middelen om dit belang te dienen, komt aan de wetgever op het terrein van het belastingrecht een ruime beoordelingsvrijheid toe. Eiseres stelt zich niet op het standpunt dat de wetgever in zijn algemeenheid die

beoordelingsvrijheid heeft overschreden, maar wel is zij van mening dat de regeling voor hofjes, althans in haar specifieke geval, onevenredig zwaar uitvalt.

10. Eiseres stelt dat hofjes afwijken, met name van woningcorporaties, die de wetgever primair in de heffing wenst te betrekken, maar - zo begrijpt de rechtbank - ook van andere verhuurders. De onderscheidende kenmerken van hofjes zijn volgens eiseres:

- a. de doelstelling waarmee verhuur plaatsvindt;
- b. het feit dat sprake is van oude panden met een monumentale status, die meer dan gemiddeld onderhoud vergen;
- c. de bijzondere huurdersgroep;
- d. het feit dat geen verkoop van panden plaatsvindt en ook niet goed kan plaatsvinden;
- e. de relatief hoge WOZ-waarde vanwege de aard en ligging van de panden.

11. Naar het oordeel van de rechtbank heeft eiseres met het voorgaande aannemelijk gemaakt dat in zijn algemeenheid de positie van (verhuurders van) hofjes bijzonder is. Als gevolg van de hiervoor genoemde specifieke kenmerken is sloop of uitponding niet goed mogelijk. De woningen vormen zowel stedenbouwkundig als sociaal één geheel. In het concrete geval van eiseres leiden de specifieke omstandigheden ertoe dat de financiële speelruimte beperkt is, omdat structureel niet of nauwelijks winst wordt gemaakt, ook als de verhuurderheffing buiten beschouwing wordt gelaten. Een extra last als gevolg van de verhuurderheffing zal dan ook volledig terugverdiend moeten worden om de exploitatie van het hofje ook op de langere duur te kunnen waarborgen.

12. Hoewel de bedragen in absolute zin niet heel hoog ogen, vormt de heffing een aanzienlijke last voor eiseres. Gelet op de percentages die verweerder in de pleitnota heeft genoemd, ligt de relatieve last voor eiseres boven het landelijke gemiddelde, zowel wanneer de heffing wordt gerelateerd aan de huuropbrengsten als wanneer wordt uitgegaan van alle baten. De vermindering voor 2015 met € 359 in verband met de lagere WOZ-waarden brengt hierin geen wezenlijke verandering. De wetgever heeft beoogd kleinere verhuurders verhoudingsgewijs meer te ontzien door een vrijstelling voor tien woningen. Voor grote corporaties weegt een vrijstelling voor tien woningen aanzienlijk minder zwaar. In zijn algemeenheid heeft de wetgever aldus rekening gehouden met bijzondere omstandigheden van kleine verhuurders, maar het effect van de vrijstelling voor eiseres, die 24 woningen exploiteert, is onvoldoende om de gevolgen van de verhuurderheffing te ondervangen. Het laat zich dan ook aanzien dat zonder het nemen van extra maatregelen sprake zal zijn van een structurele verlies situatie voor eiseres en dat op termijn de exploitatie van het hofje in gevaar komt. De positieve resultaten in de afgelopen jaren zijn bovendien mede behaald dankzij de ontvangst van rente op het aanwezige vermogen. Deze baten lopen jaarlijks terug. Na aftrek van de verhuurderheffing is over 2014 sprake van een verlies van € 5.695. Over 2015 is het resultaat nagenoeg nihil.

13. Verweerder heeft aangevoerd dat eiseres maatregelen kan treffen om de gevolgen van de verhuurderheffing te ondervangen. Verweerder heeft concreet drie mogelijkheden genoemd, te weten: vermindering van de uitgaven aan onderhoud, verlaging van de afschrijving en verhoging van de huren.

14. De rechtbank stelt voorop dat eiseres maar net positieve cijfers behaalde voor de invoering van de verhuurderheffing en dat zij al zo veel mogelijk de uitgaven beperkt door de inzet van vrijwilligers. Dit maakt dat de mogelijkheden om deze extra last op te vangen beperkt zijn. Naar het oordeel van de rechtbank heeft eiseres aannemelijk gemaakt dat aan onderhoud al niet meer wordt besteed dan hetgeen nodig is voor noodzakelijke reparaties en werkzaamheden om de huizen bij de tijd te houden, zoals de aanleg van centrale verwarming en dubbel glas. Daarbij komt dat uitstel van onderhoud bij dit soort woningen relatief eerder tot ingrijpende onderhoudsmaatregelen zal leiden vanwege hun ouderdom. Ook heeft eiseres aannemelijk gemaakt dat de afschrijving niet omlaag kan. Zij heeft onbetwist gesteld dat geen voorziening wordt gevormd voor vervanging van de panden en heeft voorts gesteld dat de panden op de langere termijn (ruwweg vijftig jaar) aan het eind van hun levensduur zullen zijn. De rechtbank acht dat aannemelijk. Dit betekent dat de enige optie voor eiseres zou zijn de huren te verhogen. Eiseres heeft gesteld dat zij dit niet kan, enerzijds omdat dit in strijd is met haar doelstelling en anderzijds vanwege de sociale cohesie binnen een hofje: als zij voor sterk vergelijkbare panden verschillende huren zou gaan rekenen (op basis van de draagkracht van de individuele huurder) zal dit snel bekend worden bij de huurders en tot onvrede leiden.

15. De rechtbank is van oordeel dat van eiseres verlangd kan worden de huren in beperkte mate te verhogen als daarmee de effecten van de verhuurderheffing kunnen worden ondervangen. Gelet echter op het bedrag aan verhuurderheffing dat gecompenseerd dient te worden en de specifieke omstandigheden van het hofje, waar de huren laag zijn en de huurders lage inkomens hebben, zou een zodanige huurverhoging dienen plaats te vinden (ruwweg 10-15%) dat - nog daargelaten in hoeverre dit huurrechtelijk op korte termijn te realiseren is - aannemelijk is dat eiseres daardoor niet langer aan haar specifieke doelstelling zou kunnen voldoen. Dit acht de rechtbank een onevenredige last ten opzichte van andere verhuurders, die in het algemeen niet dezelfde ideële doelen hebben. Dat betekent dat als enige optie verkoop zou restereren. Een dergelijke consequentie acht de rechtbank een te vergaande inbreuk op het eigendomsrecht van eiseres, omdat het haar dan feitelijk onmogelijk wordt gemaakt door te gaan met de verhuur van woningen op de wijze waarop zij dit al honderdvijftig jaar vanuit haar specifieke doelstelling doet. Dit brengt mee dat naar het oordeel van de rechtbank in het specifieke geval van eiseres sprake is van een individuele en buitensporige last.

16. Weliswaar heeft de minister voor Wonen en Rijksdienst in de brieven van 20 juni 2016, Kamerstukken II 2015-2016, 32 847, nr. 248 en Kamerstukken I 2015-2016, 33819, N, voorgesteld een wetsvoorstel in te dienen tot wijziging van de verhuurderheffing, waarbij verhoging van de heffingsvrije voet naar 25 woningen plaatsvindt, maar de rechtbank acht dit nog onvoldoende concreet en zeker om dit in de beoordeling te betrekken van de vraag of sprake is van een individuele en buitensporige last.

17. Op grond van het voorgaande komt de rechtbank tot de conclusie dat eiseres ten onrechte in de heffing is betrokken. Zij zal de verschuldigde belasting verminderen tot nihil. De beroepen zijn gegrond.

#### *Proceskostenvergoeding*

18. De rechtbank vindt aanleiding verweerder te veroordelen in de kosten die eiseres in verband met de behandeling van de beroepen redelijkerwijs heeft moeten maken. Deze kosten zijn op de voet van het Besluit proceskosten bestuursrecht (hierna: Bpb) voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vastgesteld op € 620, te weten 1/3 van € 1.860. Dit bedrag bestaat uit 1 punt voor het indienen van het beroepschrift, 1 punt voor het verschijnen ter zitting, 0,5 punt voor de nadere zitting anders dan na tussenuitspraak, met een waarde per punt van € 496, wegingsfactor 1 en een factor 1,5 voor zes samenhangende zaken. De zaken van eiseres en de ter zitting gezamenlijk behandelde zaken (welke beroepen eveneens gegrond worden verklaard) worden door de rechtbank aangemerkt als samenhangende zaken als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van het Bpb. Daarom is een factor 1,5 toegekend en wordt de vergoeding voor 1/3 deel toegekend aan de zaken van eiseres. Niet gebleken is dat in de bezwaarfase kosten zijn gemaakt die voor vergoeding in aanmerking komen.

### **Beslissing**

De rechtbank:

- verklaart de beroepen gegrond;
- vernietigt de uitspraken op bezwaar;
- vermindert de verhuurderheffing 2014 en 2015 tot nihil;
- bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van de vernietigde uitspraken op bezwaar;
- veroordeelt verweerder in de proceskosten van eiseres ten bedrage van € 620;
- draagt verweerder op het betaalde griffierecht van € 662 aan eiseres te vergoeden.

Deze uitspraak is gedaan door mr. R.A. Eskes, voorzitter, mr. F.M. Smit en mr. J.M.W. van de Sande, rechters, in tegenwoordigheid van mr. drs. O.D. Heitling, griffier.

De beslissing is in het openbaar uitgesproken op: 27 september 2016

griffier

voorzitter

Afschrift verzonden aan partijen op:

**Rechtsmiddel**

Tegen deze uitspraak kunnen partijen binnen zes weken na de verzenddatum hoger beroep instellen bij het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden (belastingkamer), Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Bij het instellen van hoger beroep dient het volgende in acht te 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 hoger beroep is ingesteld;
  - d. de gronden van het hoger beroep.