



Ga direct naar [Inhoud](#) of [Menu](#)

## Hoofdnavigatie

- [Zoeken](#)
- [Brongegevens](#)
- [Help](#)

## Document met links

Onderwerp:

**Jurisprudentie** **ECLI:NL:RBAMS:2020:4307 - Rechtbank  
Amsterdam, 19-08-2020 / AWB 19-6577**

Subtype	Uitspraak
Instantie	Rechtbank Amsterdam
Bron	Raad voor de Rechtspraak Rechtspraak.nl
Vindplaats	Viditax (FutD), 02-09-2020 FutD 2020-2519
Datum	19-08-2020

Toon meer >

[Relaties](#) [Document met links](#) > [Oorspronkelijk document](#) Permanente link [Objectinformatie](#)

Dit onderwerp bevat de volgende rubrieken.

## Uitspraak

## Inhoudsindicatie

De rechtbank is van oordeel dat de woonwag en moet worden aangemerkt als een onroerende zaak. De woonwag en is namelijk naar haar aard en inrichting bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven.

Nu de woonwag en een onroerende zaak is en verder niet in geschil is dat eiser de eigenaar van de grond is waarop de woonwag en staat en er geen opstalrecht op de woonwag en is gevestigd, heeft de heffingsambtenaar de waarde van de woonwag en terecht betrokken in de waarde ten behoeve van de vast te stellen WOZ-aanslag aan eiser. Tevens slaagt het beroep op het vertrouwensbeginsel niet.

## Tekst

RECHTBANK AMSTERDAM

Bestuursrecht

zaaknummer: AMS 19/6577

uitspraak van de enkelvoudige kamer in de zaak tussen

[eiser] , te [woonplaats] , eiser (hierna: [eiser] ),

en

De heffingsambtenaar van de gemeente Amsterdam,

( [naam] ).

## Procesverloop

De heffingsambtenaar heeft in de beschikking van 28 februari 2018 de WOZ-waarde van de onroerende zaak [adres 1] en [adres 1] te [woonplaats] voor het kalenderjaar 2018 vastgesteld op € 71.000,- respectievelijk € 422.000,-. In hetzelfde document heeft de heffingsambtenaar ook de aanslag onroerende zaakbelasting 2018 bekendgemaakt.

[eiser] heeft hiertegen bezwaar gemaakt. In de uitspraak op bezwaar van 12 november 2019 (de bestreden uitspraak) heeft de heffingsambtenaar het bezwaar inzake [adres 1] gegrond verklaard en de aanslagen onroerende zaakbelasting en rioolheffing vernietigd, maar het bezwaar inzake [adres 1] ongegrond verklaard.

[eiser] heeft tegen de bestreden uitspraak beroep ingesteld.

De heffingsambtenaar heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is behandeld op de zitting van 24 juli 2020.

[eiser] is verschenen, vergezeld door zijn zus en tevens mede-eigenaar van de grond [adres 1] , [eiser (es) 2] . De heffingsambtenaar is verschenen in de persoon van [naam] ,

## Overwegingen

De aanleiding voor deze procedure

- [adres 1] betreft een stuk grond met een opstal, een woonwag en. [eiser] is de (mede-)eigenaar van de grond. De oppervlakte van de grond is ongeveer 675 m<sup>2</sup>. Ook staat er een berging op het perceel.
- [eiser] vindt dat de WOZ-waarde moet worden vastgesteld op € 20.000,-. Ook stelt hij dat hij geen eigenaar van de woonwag en is, dit is namelijk [naam] . De aanslag moet op dezelfde wijze worden behandeld als ten aanzien van alle andere woonwag en in [woonplaats] . Volgens [eiser] dient de eigenaar van de woonwag en de aanslag te krijgen, en niet degene die de grond aan de woonwag eneigenaar verhuurd. Ook is de berging in dermate slechte staat, dat versteviging geen zin heeft. In plaats van een waarde van € 4.000,-

bepleit [eiser] een waarde van - € 2.000,-. [eiser] vindt verder dat de waarde van de grond vastgesteld moet worden op € 100.000,-.

3. De heffingsambtenaar heeft in beroep de waarde van de woonwagen (de opstal) verlaagd naar € 20.000,-. De grond heeft volgens de heffingsambtenaar een woonbestemming. De oppervlakte van de grond is 675 m<sup>2</sup> met een prijs van € 313,- per m<sup>2</sup>, hetgeen neerkomt op een waarde van € 211.000,-. Tevens staat er een berging op het perceel met een waarde van € 4.000,-. Volgens de heffingsambtenaar is de grond daarmee niet te hoog gewaardeerd. Aangezien [eiser] eigenaar is van de grond, is hij volgens de heffingsambtenaar door natrekking ook eigenaar van de aanwezige opstallen, tenzij er een opstalrecht is gevestigd. Dit is gebleken noch gesteld. Het beroep op het gelijkheidsbeginsel kan daarom al niet slagen.

4. Ter zitting is gebleken dat tussen partijen niet langer de hoogte van de WOZ-waarde van de grond in geschil is. Deze bedraagt volgens beide partijen € 100.000,-. Ook is niet langer tussen partijen de waarde van de berging in geschil. Deze is, omdat die moet worden gesloopt, gewaardeerd op € 2.000,-. Verder is ook niet de waarde van de woonwagen (€ 20.000,-) in geschil.

5. De nadere standpuntbepaling door de heffingsambtenaar in beroep, zoals boven weergegeven, brengt reeds mee dat de heffingsambtenaar de WOZ-waarde volgens de uitspraak op bezwaar niet langer handhaaft. Gelet hierop zal de rechtbank het beroep gegrond verklaren en de uitspraak op bezwaar vernietigen. De nadere standpuntbepaling komt er op neer dat de WOZ-waarde volgens de heffingsambtenaar € 118.000,- bedraagt, te weten € 100.000,- voor de grond, € 20.000,- voor de woonwagen en - € 2.000,- voor de berging. De rechtbank zal hieronder beoordelen, gezien hetgeen partijen nog verdeeld houdt, of de heffingsambtenaar voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat een waarde van

€ 118.000,- niet te hoog is.

6. Partijen worden namelijk nog verdeeld gehouden door het antwoord op de vraag of (de waarde van) de woonwagen terecht in de (WOZ-)aanslag is betrokken. [eiser] betoogt dat de bewoonster van de woonwagen hiervoor moet worden aangeslagen, terwijl volgens de heffingsambtenaar de woonwagen terecht in de aanslag aan [eiser] is betrokken nu hij eigenaar is van de grond. [eiser] heeft zich op het standpunt gesteld dat de woonwagen geen onroerende zaak is. Hij heeft er op gewezen dat de woonwagen wielen heeft, waardoor deze roerend is. Daarnaast doet [eiser] ook een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Zo stelt hij dat zijn zus ook langdurig in een woonwagen woont en zij als eigenaar van de woonwagen een aanslag op grond van de roerende zaakbelasting (de rechtbank begrijpt: roerderuimtebelasting) voor haar woonwagen krijgt.

Wat vindt de rechtbank van deze zaak?

7. De rechtbank stelt voorop dat de [Wet WOZ](#) geldt bij de bepaling van de waarde van in Nederland gelegen onroerende zaken. De [Wet WOZ](#) is daarmee niet van toepassing op roerende zaken.

8. Om te beoordelen of de heffingsambtenaar de woonwagen terecht in de aanslag op grond van de [Wet WOZ](#) heeft betrokken, is van belang of de woonwagen een onroerende of een roerende zaak is.

9. Voor de betekenis van het begrip ‘onroerende zaak’ in de [Wet WOZ](#) moet worden aangesloten bij [artikel 3:3 van het Burgerlijk Wetboek \(BW\)](#). Daarin is onder meer bepaald dat gebouwen en werken die, rechtstreeks of door vereniging met andere gebouwen of werken, duurzaam met de grond zijn verenigd onroerend zijn. Op grond van rechtspraak van de Hoge Raad (HR) is een gebouw of werk duurzaam met de grond verenigd indien het bouwsel, mede gelet op de bedoeling van de bouwer, naar haar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven.

10. Ter zitting heeft [eiser] verklaard dat de woonwagen al minimaal 35 jaar op dezelfde plaats staat. Ook heeft [eiser] toegelicht dat de woonwagen geen officiële gasaansluiting heeft, maar gas krijgt via een aansluiting op een gastank dat door een bedrijf wordt bijgevuld. Zo is er een aparte gasmeter in de woonwagen, op grond waarvan de bewoonster van de woonwagen het gebruikte gas betaalt aan het bedrijf dat de gastank bijvult. Verder heeft [eiser] toegelicht dat de woonwagen weliswaar geen officiële water- en elektriciteitsaansluiting heeft, maar van water en elektriciteit is voorzien doordat sprake is van een doorvertakking van een bedrijfsaansluiting. De bewoonster van de woonwagen betaalt voor het verbruik van water en elektriciteit vervolgens aan [eiser].

11. De rechtbank is, gelet op het voorgaande, van oordeel dat de woonwag en moet worden aangemerkt als een onroerende zaak. De woonwag en is namelijk naar haar aard en inrichting bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven. Dit wordt ook bevestigd door het feit dat de woonwag en al minimaal 35 jaar op dezelfde plaats staat. Niet van belang is dan dat technisch gezien de mogelijkheid aanwezig is en blijft om de woonwag en te verplaatsen. Het enkele gegeven dat de woonwag en wielen bevat, maakt onder de gegeven omstandigheden dus niet dat geen sprake meer is van een onroerende zaak.

12. Nu de woonwag en een onroerende zaak is en verder niet in geschil is dat [eiser] de eigenaar van de grond is waarop de woonwag en staat en er geen opstalrecht op de woonwag en is gevestigd, heeft de heffingsambtenaar de waarde van de woonwag en terecht betrokken in de waarde ten behoeve van de vast te stellen WOZ-aanslag aan [eiser] .

#### Gelijkheidsbeginsel

13. Het beroep van [eiser] op het gelijkheidsbeginsel kan niet slagen. Van schending van het gelijkheidsbeginsel kan sprake zijn indien (1) de heffingsambtenaar een begunstigend beleid voert, (2) ten aanzien van een (groep) belastingplichtige(n) sprake is van een oogmerk tot begunstiging of (3) de zogenoemde meerderheidsregel wordt geschonden.

Gesteld noch gebleken is dat de heffingsambtenaar een begunstigend beleid heeft gevoerd (1) of dat ten aanzien van een (groep) belastingplichtige(n) sprake is van een oogmerk tot begunstiging (2). Van een geslaagd beroep op het gelijkheidsbeginsel kan alsdan slechts sprake zijn indien in een meerderheid van de met belanghebbende vergelijkbare gevallen door de heffingsambtenaar in strijd met de [Wet WOZ](#) is gehandeld (3: de meerderheidsregel).

14. Voor toepassing van de meerderheidsregel dient een vergelijking te worden gemaakt met objecten die identiek zijn, in die zin dat de verschillen verwaarloosbaar zijn. Een beroep op de meerderheidsregel moet bovendien worden ondersteund met de stelling dat minstens twee identieke objecten lager zijn gewaardeerd dan het gewaardeerde object. Daargelaten de vraag of [eiser] een identiek object (zoals zojuist bedoeld) heeft aangedragen, het betreft slechts één object, namelijk de woonwag en van zijn zus. Reeds hierom kan het beroep op het gelijkheidsbeginsel niet slagen.

#### Conclusie

15. Het beroep is gegrond. De rechtbank zal daarom bepalen dat de heffingsambtenaar aan [eiser] het door hem betaalde griffierecht vergoedt.

16. Voor een proceskostenveroordeling of vergoeding van het griffierecht bestaat geen aanleiding.

### **Beslissing**

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt de bestreden uitspraak op bezwaar;
- stelt de WOZ-waarde van [adres 1] vast op € 118.000,-;
- bepaalt dat de aanslag onroerende zaakbelasting overeenkomstig deze waarde wordt verminderd;
- bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van de vernietigde bestreden uitspraak op bezwaar;
- draagt de heffingsambtenaar op het griffierecht van € 47,- aan [eiser] te vergoeden;

Deze uitspraak is gedaan door mr. C.F. de Lemos Benvindo, rechter, in aanwezigheid van mr. L.H.J. van Haarlem, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op

griffier

rechter

Afschrift verzonden aan partijen op:

## **Wat kunt u doen als u het niet eens bent met deze uitspraak?**

Tegen deze uitspraak kunt u binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam , Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam .

[Artikel 1, eerste lid, van de Wet WOZ.](#)

Zie de uitspraak van 31 oktober 1997, [ECLI:NL:HR:1997:ZC2478](#).

Zie wederom de uitspraak van 31 oktober 1997, [ECLI:NL:HR:1997:ZC2478](#).

Zie de uitspraken van de Hoge Raad van 8 juli 2005, [ECLI:NL:HR:2005:AT8942](#) en van 9 oktober 2006, [ECLI:NL:HR:2006:AY9489](#)

## **Ondersteuning**

- [Services](#)
- [Feedback](#)

## **Over deze site**

- [Proclaimer](#)
- [Brongegevens](#)

## **Data van de overheid**

- [data.overheid.nl](http://data.overheid.nl)