

ECLI:NL:GHAMS:2017:1320

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	14-03-2017
Datum publicatie	26-04-2017
Zaaknummer	16/00135
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Verwijzing na Hoge Raad
Inhoudsindicatie	WOZ. Nu geen sprake is van bijzondere omstandigheden kon de heffingsambtenaar ervan uitgaan dat de koopsom gelijk is aan de waarde van het betreffende vergelijkingsobject op het tijdstip van de levering.
Wetsverwijzingen	Wet waardering onroerende zaken 17
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl V-N 2017/35.22.29 V-N Vandaag 2017/968 NLF 2017/1138 met annotatie van NTFR 2017/1239 met annotatie van mr. H. de Jong

Uitspraak

GERECHTSHOF AMSTERDAM

Kenmerk 16/00135

14 maart 2017

uitspraak van de vierde meervoudige belastingkamer

op het hoger beroep na verwijzing door de Hoge Raad der Nederlanden van

[belanghebbende] , wonende te [woonplaats] , belanghebbende,
(gemachtigde: A. Oosters),

tegen de uitspraak in de zaak met kenmerk ROT 13/7453 van de rechtbank
Rotterdam (hierna: de rechtbank) in het geding tussen

belanghebbende

en

de heffingsambtenaar van de gemeente Rotterdam, de heffingsambtenaar,
(gemachtigde: mr. B.F.W.J.M. van Boxtel).

1 Ontstaan en loop van het geding voor verwijzing

- 1.1. De heffingsambtenaar heeft bij beschikking op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) voor het belastingjaar 2013 de waarde vastgesteld voor de onroerende zaak [adres 1] te [plaats] (hierna: de woning). Met de beschikking is in één geschrift bekendgemaakt de aan belanghebbende voor het jaar 2013 opgelegde aanslag in de onroerendezaakbelastingen van de gemeente Rotterdam.
- 1.2. Na daartegen gemaakt bezwaar heeft de heffingsambtenaar bij uitspraak van 14 oktober 2013 het bezwaar ongegrond verklaard.
- 1.3. Bij uitspraak van 17 april 2014 heeft de rechtbank het door belanghebbende tegen de uitspraak van de heffingsambtenaar ingestelde beroep ongegrond verklaard.
- 1.4. Belanghebbende heeft tegen die uitspraak van de rechtbank hoger beroep ingesteld bij het Gerechtshof Den Haag. Het Hof heeft bij uitspraak van 4 maart 2015, BK-14/00562, de uitspraak van de rechtbank bevestigd.
- 1.5. Belanghebbende heeft tegen de uitspraak van het Gerechtshof Den Haag beroep in cassatie ingesteld.
- 1.6. Op 25 maart 2016, nr. 15/01658, ECLI:NL:HR:2016:475, heeft de Hoge Raad arrest gewezen (hierna: het verwijzingsarrest), waarbij het beroep in cassatie gegrond is verklaard, de uitspraak van het Gerechtshof Den Haag is vernietigd, en het geding ter verdere behandeling en beslissing van de zaak met inachtneming van het arrest is verwezen naar het Gerechtshof te Amsterdam (hierna: het Hof).

2 Het verwijzingsarrest

- 2.1. De Hoge Raad heeft in het verwijzingsarrest, voor zover voor het geding na verwijzing van belang, het volgende overwogen en beslist:

"2 Beoordeling van de klachten

- 2.1. In cassatie kan van het volgende worden uitgegaan.
 - 2.1.1. Belanghebbende is eigenaar van (de woning).
 - 2.1.2. De heffingsambtenaar heeft de waarde van de woning naar de waardepeildatum 1 januari 2012 vastgesteld op 322.000. Na daartegen door belanghebbende gemaakt bezwaar heeft de heffingsambtenaar deze waarde gehandhaafd.
 - 2.1.3. Voor het Hof was in geschil of de heffingsambtenaar de waarde van de woning juist heeft vastgesteld.
- 2.2. Het Hof heeft overwogen dat de heffingsambtenaar aan de op hem rustende bewijslast heeft voldaan met het door hem overgelegde taxatierapport. Daarin is de waarde van de woning bepaald met behulp van een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn. Daarbij is uitgegaan van de verkoopprijzen van de vergelijkingsobjecten op de datum van de notariële overdracht, zoals deze door het Kadaster worden aangeleverd. De datum van het sluiten van

de koopovereenkomst kan niet tot uitgangspunt worden genomen omdat op dat moment de koper de onroerende zaak niet onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan nemen, aldus het Hof. De derde klacht komt op tegen dit oordeel.

- 2.3. De klacht slaagt op de gronden die zijn vermeld in het arrest van de Hoge Raad van 29 januari 2016, nr. 14/04882, ECLI:NL:HR:2016:113, V-N 2016/9.21.
- 2.4. Gelet op hetgeen onder 2.3 is overwogen kan s Hof's uitspraak niet in stand blijven. Verwijzing moet volgen voor een nieuwe beoordeling van de waarde van de woning. De overige klachten behoeven thans geen behandeling.

3 Proceskosten

Het College zal worden veroordeeld in de kosten van het geding in cassatie.

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.”

- 2.2. Het Hof gaat van de in het verwijzingsarrest onder 2.1.1 en 2.1.2 vermelde feiten uit.

3 Loop van het geding na verwijzing

- 2.1. Belanghebbende en de heffingsambtenaar zijn door de griffier van het Hof bij brieven van 4 april 2016 in de gelegenheid gesteld een schriftelijke reactie op het arrest in te dienen. Bij brief van 13 april 2016 heeft belanghebbende van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Door de heffingsambtenaar is van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt.

De heffingsambtenaar heeft bij brief van 16 december 2016 nadere stukken ingediend.

- 2.2. Het beroep is behandeld ter zitting van het Hof van 17 januari 2017. Van het verhandelde ter zitting is een proces-verbaal opgemaakt, waarvan een kopie aan deze uitspraak is gehecht.

4 Geschil in hoger beroep na verwijzing

- 4.1. Na verwijzing is in geschil of de heffingsambtenaar de waarde van de woning niet te hoog heeft vastgesteld.
- 4.2. Voor de standpunten van partijen en het verhandelde ter zitting wordt verwezen naar de gedingstukken.

5 Oordeel van de rechtbank

5. De rechtbank heeft omtrent het geschil overwogen (in deze uitspraak is belanghebbende aangeduid als eiser en de heffingsambtenaar als verweerder):

"2. De beroepsgrond dat verweerder de WOZ-waarde van 322.000,- niet aannemelijk heeft gemaakt, faalt.

2.1. De WOZ-waarde dient gelijk te zijn aan de prijs die de meest biedende koper zou betalen na de meest geschikte voorbereiding en bij aanbidding op de meest geschikte wijze. Op verweerder rust de plicht aannemelijk te maken wat die prijs zou zijn. In beginsel is verweerder gehouden dit te doen aan de hand van verkoopprijzen van de best vergelijkbare woningen, waarvan de verkoopprijzen moeten zijn gerealiseerd zo dicht mogelijk rond de waardepeildatum. Het doel en de strekking van de Wet WOZ brengen verder met zich dat de waarde van een onroerende zaak wordt bepaald voor elk tijdvak opnieuw. Iedere waardebepaling voor een belastingjaar staat dus op zichzelf. In dat kader zegt ook de beroepsgrond van eiser dat hij de woning in 2006 heeft gekocht voor 260.000,-, niets over de waarde van de woning per de waardepeildatum.

2.2. Verweerder voldoet met het taxatierapport van 21 januari 2014 van J. Berghout aan de op hem rustende bewijslast. Eiser bestrijdt niet dan wel onvoldoende gemotiveerd dat de in het rapport gehanteerde vergelijkingsobjecten wat de belangrijkste waardebepalende elementen betreft zoals het type object, inhoud en bijgebouwen voldoende vergelijkbaar zijn met de woning. Ze zijn derhalve bruikbaar voor de vergelijking. De taxateur van verweerder heeft met name gezocht naar woningen zonder een zogenaamde voor- en achtertuin, maar met een terras.

2.3. Ten aanzien van de inhoud van de woning [adres 2] ziet de rechtbank geen aanleiding te twijfelen aan de inhoud die verweerder daaraan heeft toegekend. Immers, verweerder gebruikt voor zijn berekening de bij de gemeente bekend zijnde bouwgegevens en past die toe op alle woningen. Ter toelichting heeft verweerder ter zitting bouwtekeningen van de woning overgelegd. Daarbij acht de rechtbank het niet onredelijk de in deze woning toegekende oppervlakte voor de zogenaamde hobbykamer en overloop voor het berekenen van de waarde per m³ te halveren aangezien deze ruimte is gelegen in de kelder van het gebouw met een klein raampje voor wat daglicht.

De door eiser overgelegde tekeningen acht de rechtbank minder goed bruikbaar aangezien deze anders zijn dan de woning. Uit deze tekeningen blijkt niet dat er een garage onder de woning is gelegen en ook blijkt niet dat hier sprake is van een zogenaamde split-level woning.

Voorts merkt de rechtbank op dat de waarde van de woning van eiser qua m³ inhoudsprijs lager is dan de gemiddelde waarde van de vergelijkbare objecten. Uitgaande van een inhoud van 160 m³ zou de gemiddelde waarde per m³ ad 2.395,- nog altijd hoger zijn dan de m³ prijs van de woning van eiser ad 2.278,-. Waarbij nog niet is verrekend dat de woning van eiser uitzicht heeft op de rivier, terwijl vergelijkbare objecten uitzicht hebben op een binnenhaven.

2.4. De door eiser voorgestane waarde van 256.000,- kan ook niet afgeleid worden uit de verkoopcijfers van de woningen aan de ([adres 3] , [adres 4] en [adres 5]). De laatste twee woningen hebben een verkoopdatum welke te ver van de waardepeildatum is gelegen en de [adres 3] is zonder parkeerplaat(s) verkocht. Daarbij komt dat de taxatie van eiser niet uit kan gaan van één goed vergelijkbaar object, waar uit de taxatie van verweerder blijkt dat diverse goed vergelijkbare woningen aanwezig zijn waarbij de verkopen dichter tegen de waardepeildatum aan liggen.

2.5. Dat verweerder uitgaat van de transactie/transportdatum en niet van de datum van het sluiten van de koopovereenkomst komt de rechtbank niet onredelijk voor. Wat dat betreft hanteert verweerder in zijn systematiek enkel de (verifieerbare) gegevens die hij van het Kadaster verkrijgt en daarin staan geen gegevens over de datum van het sluiten van koopovereenkomsten. Dit is in overeenstemming met de uitspraak van het Hof s-Hertogenbosch van 12 maart 2001 (Belastingblad 2004, blz 936). Het Hof heeft geoordeeld dat de datum van overeenkomst niet als uitgangspunt kan worden genomen, omdat op dat moment de koper de onroerende zaak nog niet onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan nemen.

3. Het beroep is ongegrond. Er is geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling."

6 Beoordeling van het geschil

6.1. Prealabel

Gelet op alle gedingstukken is het Hof van oordeel dat de rechtbank in rechtsoverweging 2.3 van haar uitspraak ten onrechte spreekt van inhoud en m3. Zoals uit de context en gedingstukken blijkt, is aldaar bedoeld oppervlakte en m2. Het Hof zal dan ook rechtsoverweging 2.3, 1e en 3e alinea, als volgt lezen:

1e alinea rechtsoverweging 2.3.

Ten aanzien van de oppervlakte van de woning [adres 2] ziet de rechtbank geen aanleiding te twijfelen aan de oppervlakte die verweerder daaraan heeft toegekend. Immers, verweerder gebruikt voor zijn berekening de bij de gemeente bekend zijnde bouwgegevens en past die toe op alle woningen. Ter toelichting heeft verweerder ter zitting bouwtekeningen van de woning overgelegd. Daarbij acht de rechtbank het niet onredelijk de in deze woning toegekende oppervlakte voor de zogenaamde hobbykamer en overloop voor het berekenen van de waarde per m2 te halveren aangezien deze ruimte is gelegen in de kelder van het gebouw met een klein raampje voor wat daglicht.

3e alinea rechtsoverweging 2.3

Voorts merkt de rechtbank op dat de waarde van de woning van eiser qua m2 inhoudsprijs lager is dan de gemiddelde waarde van de vergelijkbare objecten. Uitgaande van een oppervlakte van 160 m2 zou de gemiddelde waarde per m2 ad 2.395,- nog altijd hoger zijn dan de m2 prijs van de woning van eiser ad 2.278,-. ()

6.2. Standpunt belanghebbende in hoger beroep (na verwijzing)

Na verwijzing heeft belanghebbende zijn bezwaren tegen de rechtbankuitspraak gehandhaafd. Deze bezwaren zijn:

1. Ten onrechte heeft de rechtbank overwogen dat de heffingsambtenaar bij de waardebepaling mocht uitgaan van de transactie/transportdatum van de vergelijkingsobjecten.
2. Ten onrechte volgt de rechtbank in rechtsoverweging 2.3 (zoals door het Hof onder 6.1 weergegeven) de door de heffingsambtenaar gehanteerde oppervlakten en omrekeningsfactoren (zie hierna Tabel 2 onder rechtsoverweging 6.6.1).
3. Ten onrechte heeft de rechtbank belanghebbendes vergelijkingsobjecten buiten beschouwing gelaten (zie rechtsoverweging 2.4 in de rechtbankuitspraak). Meer in het algemeen: dat de rechtbank het taxatierapport van belanghebbende niet heeft meegewogen en benoemd.
4. Ten onrechte heeft de rechtbank onder 2.1 overwogen dat de aankoopssom van 260.000 voor de woning in 2006 niets zegt over de waarde op 1 januari 2012.
5. Ten onrechte heeft de rechtbank onder 2.3 (slotzin) overwogen dat het uitzicht van belanghebbende beter is dan het uitzicht van de eigenaren van de referentieobjecten.
6. Ten onrechte heeft de rechtbank bepaalde objectkenmerken van de door de heffingsambtenaar gebruikte vergelijkingsobjecten niet, onjuist of onvoldoende in aanmerking genomen.

6.3. Standpunt heffingsambtenaar (na verwijzing)

6.3.1. De heffingsambtenaar concludeert tot ongegrondverklaring van belanghebbendes beroep en bevestiging van de rechtbankuitspraak. Hij meent onder meer dat de door belanghebbende genoemde transacties ([adres 4] , [adresnr] , [adresnr] , alsmede [adres 5]) te ver van de peildatum hebben plaatsgevonden.

6.3.2. Volgens de heffingsambtenaar is het door belanghebbende genoemde referentieobject [adres 3] bruikbaar; maar impliceert de koopsom voor dit pand (282.500) - aldus de heffingsambtenaar - dat de WOZ-waarde op het juiste bedrag is vastgesteld.

6.3.3.

Ook in hoger beroep betwist de heffingsambtenaar van verkeerde oppervlakten te zijn uitgegaan. De heffingsambtenaar betoogt dat hij consequent van de Meetinstructie gebruiksoppervlakten woningen, is uitgegaan en dat NEN 2580 de basis van die meetinstructie vormt (en dat die slechts op één voor deze casus ondergeschikt punt van voornoemde NEN norm afwijkt).

6.4. Oordeel Hof

6.4.1. De waarde van de woning 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 woning zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de woning 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 1993/94, 22 885, nr. 36, blz. 44).

6.4.2. De heffingsambtenaar dient aannemelijk te maken dat hij de waarde van de woning niet op een te hoog bedrag heeft vastgesteld. De heffingsambtenaar heeft ter onderbouwing van de door hem vastgestelde waarde een taxatierapport overgelegd. Naar volgt uit het taxatierapport is de waarde van de woning bepaald met behulp van een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn.

6.4.3. Met de rechtbank is het Hof van oordeel dat de in het taxatierapport gebruikte vergelijkingsobjecten in voldoende mate vergelijkbaar zijn met de woning van belanghebbende. Het Hof neemt hetgeen de rechtbank in dat verband in rechtsoverweging 2.2 (na de eerste volzin) heeft overwogen over.

6.5. Belanghebbendes eerste bezwaar tegen de rechtbankuitspraak

6.5.1. De rechtbank heeft overwogen dat de heffingsambtenaar bij de waardebepaling mocht uitgaan van de transactie/transportdatum van de vergelijkingsobjecten (rechtsoverweging 2.5).

6.5.2. In zijn arrest van 29 januari 2016, nummer ECLI:NL:HR:2016:113, overwoog de Hoge Raad:

"2.4.4. () dat niet als algemene regel kan worden aanvaard dat de overeengekomen koopprijs voor een onroerende zaak gelijk is aan de waarde van die zaak op het tijdstip van de levering. Mede uit overwegingen van uitvoerbaarheid is het niettemin toelaatbaar om een dergelijke gelijkstelling als uitgangspunt te hanteren indien (i) de overeengekomen prijs gebaseerd is op de uitgangspunten vermeld in artikel 17, lid 2, Wet WOZ, en (ii) niet meer dan drie maanden zijn verstreken tussen de totstandkoming van de koopovereenkomst en de levering.

Dit uitgangspunt laat onverlet dat zich in gevallen waarin aan deze voorwaarden is voldaan, bijzondere omstandigheden kunnen voordoen tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het binnen drie maanden daarna gelegen tijdstip van levering waardoor de verkoopprijs niet de in artikel 17, lid 2, Wet WOZ bedoelde waarde op het tijdstip van levering representeert. De stelplicht en bewijslast dienaangaande rusten op degene die zich op dergelijke bijzondere omstandigheden beroept."

6.5.3. Door de heffingsambtenaar is gesteld - en door de belanghebbende is niet, althans niet voldoende betwist - dat de vergelijkingsobjecten in de hierna opgenomen tabel op de in kolom 2, respectievelijk kolom 3 genoemde data (tegen de in kolom 4 vermelde koopsom) zijn verkocht, respectievelijk geleverd:

Tabel 1

1	2	3	4
	Verkoopdatum	Leveringsdatum	Koopsom

[adres 2]	02-08-2012	01-10-2012	345.000
[adres 6]	17/23-10-2-11	14-11-2011	315.000
[adres 7]	3/5-04-2012	11-05-2012	415.000

6.5.4. De heffingsambtenaar stelt zich op het standpunt dat (1) nu niet meer dan drie maanden zijn verstreken tussen de totstandkoming van de koopovereenkomst en de levering van de vergelijkingsobjecten en (2) van bijzondere omstandigheden, als bedoeld in rechtsoverweging 2.4.4 van het onder 6.5.2 geciteerde arrest van de Hoge Raad niet is gebleken, als uitgangspunt kan worden genomen dat de overeengekomen koopprijs van de vergelijkingsobjecten gelijk is aan de waarde van die zaak op het tijdstip van de levering.

6.5.5. Nu aangenomen kan worden dat de overeengekomen prijs gebaseerd is op de uitgangspunten vermeld in artikel 17, lid 2, Wet WOZ en niet meer dan drie maanden zijn verstreken tussen de totstandkoming van de koopovereenkomst en de levering (zie het verwijzingsarrest onder r.o. 2.3 jo r.o. 2.4.4 van het onder 6.5.2 geciteerde arrest van de Hoge Raad), terwijl voorts ook belanghebbende meent dat van evenvermelde bijzondere omstandigheden niet is gebleken, stelt de heffingsambtenaar zich naar het oordeel van het Hof terecht op het standpunt dat als uitgangspunt kan worden genomen dat de in de 4e kolom vermelde koopsom gelijk is aan de waarde van het desbetreffende vergelijkingsobject op het tijdstip van de levering.

6.6. *Belanghebbendes tweede bezwaar tegen de rechtbankuitspraak*

6.6.1. Zoals overwogen onder 6.4.2 is de waarde van de woning bepaald met behulp van een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn (verder de vergelijkingsobjecten). In dat kader heeft de heffingsambtenaar de gemiddelde m²-prijs van de vergelijkingsobjecten bepaald. Die berekening was als volgt:

Tabel 2

1	2	3	4	5	6
	Opper- vlakke.	Omrekening koopsom naar 1 januari 2012	Inbegrepen in verkoopopbrengst	Kolom 3 -/- kolom 4	m²-prijs (kolom 5 : kolom 2)
[adres 2]	140 m ²	355.000	Parkeerplaats 19.000	336.000	2.400
[adres 6]	124 m ²	n.v.t.	---	---	2.540
[adres 7]	164 m ²	427.000	Parkeerplaats 19.000 Terras 10.000	398.000	2.427

De gemiddelde vierkantemeterprijs van de vergelijkingsobjecten komt dan uit op $[(2.400 + 2.540 + 2.427) : 3 =] 2.455$.

6.6.2. Voor de woning - met een door de heffingsambtenaar gestelde oppervlakte van 133 m² en een parkeerplaats met een waarde van 19.000 - heeft de heffingsambtenaar een m²-prijs van $[(322.000 -/ - 19.000) : 133 =] 2.278$ gehanteerd.

6.6.3. Belanghebbende meent dat (i) de heffingsambtenaar - in de 2e kolom van Tabel 2 - van verkeerde oppervlakten uitgaat en (ii) bij de omrekening naar waarden per peildatum (1 januari 2012) van verkeerde percentages uitgaat (zie 3e kolom van Tabel 2 jo. laatste kolom van Tabel 1).

Tabel 2 dient - indien het Hof tot het onder 6.5.5 gegeven oordeel zou komen - volgens belanghebbende als volgt te luiden:

Tabel 3

1	2	3	4	5	6
----------	----------	----------	----------	----------	----------

	Oppervlakte	Omrekening koopsom naar 1 januari 2012	Inbegrepen in verkoop-opbrengst	Kolom 3 -/- kolom 4	m²-prijs (kolom 5 : kolom 2)
[adres 2]	161 m ²	350.000	Parkeerplaats 19.000 Terras 10.000	321.000	1.993
[adres 6]	130 m ²	315.000	Terras 10.000	305.000	2.346
[adres 7]	175 m ²	418.000	Parkeerplaats 19.000 Terras 10.000 Dakterras 15.000	374.000	2.137

De gemiddelde m²-prijs van de vergelijkingsobjecten komt dan uit op $[(1993 + 2.346 + 2.137) : 3] = 2.159$.

Op basis van de vergelijkingspanden en uitgaande van de overige gegevens van de heffingsambtenaar zou de waarde van de woning dan zijn:

$$133 \text{ m}^2 \times 2.159 + 19.000 = 306.000.$$

6.6.4. Het Hof is met betrekking tot belanghebbendes bezwaar dat de rechtbank van onjuiste oppervlakten is uitgegaan (zie r.o. 6.6.3, onder i) van oordeel dat de heffingsambtenaar met hetgeen hij aan stukken - met name de bouwtekeningen - en verklaringen ter zitting van de rechtbank en het Hof na verwijzing heeft verklaard, aannemelijk heeft gemaakt dat hij niet is uitgegaan van onjuiste oppervlakten.

6.6.5. Het Hof verwerpt ook belanghebbendes standpunt met betrekking tot de omrekeningsfactor (zie r.o. 6.6.3, onder ii). De heffingsambtenaar heeft na cassatie een gedingstuk met onder meer prijsindexcijfers van het CBS betreffende bestaande koopwoningen en Rotterdam ingebracht, waarmee hij deze omrekeningsfactoren voldoende heeft onderbouwd. Weliswaar is deze onderbouwing vatbaar voor tegenbewijs, maar nu belanghebbende onvoldoende feiten en omstandigheden heeft aangevoerd die de conclusie rechtvaardigen dat de omrekening tot een te hoog bedrag in kolom 3 van Tabel 2 heeft geleid, zal het Hof van de door de heffingsambtenaar gehanteerde indexcijfers uitgaan.

6.7.1. Het Hof voegt aan rechtsoverweging 6.6.1 tot en met 6.6.5 nog het volgende toe.

6.7.2. Met betrekking tot de gehanteerde m²-prijs van de woning heeft de heffingsambtenaar zich ter zitting van het Hof nader op het standpunt gesteld dat, uitgaande van belanghebbendes standpunt - als weergegeven in Tabel 3 - het correct zou zijn om bij de berekening van de gemiddelde m²-prijs van de woning dan ook de waarde van de tot de woning behorende berging in de beschouwing te betrekken. Belanghebbende heeft de juistheid van dit standpunt ter zitting erkend. Partijen zijn vervolgens tot de conclusie gekomen dat die berging ten minste circa 8 m² groot is.

6.7.3. Uit rechtsoverweging 6.7.2 volgt dat alsdan de waarde van de woning - gelet op rechtsoverweging 6.6.3 - uitkomt op $(306.000 + 8 \times 2.159) = 323.000$. In aanmerking genomen de bij beschikking vastgestelde WOZ-waarde van 322.000, betekent dit een en ander dat belanghebbendes standpunt - als weergegeven onder 6.6.3 (onder ii) - niet tot de conclusie kan leiden dat de WOZ-waarde door de heffingsambtenaar te hoog is vastgesteld.

6.8. *Belanghebbendes derde bezwaar tegen de rechtbankuitspraak*

6.8.1. Belanghebbende heeft onder meer [adres 3] als vergelijkingsobject genoemd. Volgens de heffingsambtenaar bevestigt de koopsom van dat object (geleverd op 3 oktober 2011) echter de vastgestelde WOZ-waarde (zie 6.3.2). De heffingsambtenaar onderbouwt zijn standpunt met de gegevens in de volgende tabel:

Tabel 4

1	2	3	4	5	6
	Opper- vlakke.	Koopsom	Inbegrepen in verkoopopbrengst	Kolom 3 -/- kolom 4	m2-prijs (kolom 5 : kolom 2)
[adres 3]	124 m2	282.500	----	282.500	2.278

De tabel betekent - aldus de heffingsambtenaar - dat de m2-prijs exact gelijk is aan die van de woning (zie 6.6.2).

6.8.2. Met de heffingsambtenaar (zie 6.6.2) is het Hof van oordeel dat de koopsom voor dit pand - in aanmerking nemende de door de heffingsambtenaar in Tabel 4 berekende en door belanghebbende niet, althans onvoldoende, bestreden m²-prijs en de gestelde en - gelet op de ingebrachte plattegronden - aannemelijk geachte betere ligging van de woning - niet tot de conclusie leidt dat de heffingsambtenaar de WOZ-waarde te hoog heeft vastgesteld.

6.8.3. Met betrekking tot de overige door belanghebbende - in zijn taxatie en overige gedingstukken - genoemde transacties, te weten die betreffende [adres 4] , [adresnr] , alsmede [adres 5] , welke - door de heffingsambtenaar onbetwist gesteld - op respectievelijk 1 december 2010, 7 januari 2011, 4 maart 2008, 10 januari 2008 en 10 september 2010 in eigendom aan de koper zijn geleverd (en welke leveringen minder dan 6 maanden na de koopovereenkomst plaatsvonden), is het Hof van oordeel dat deze objecten te ver van de peildatum geleverd zijn om de juistheid van de waardebepaling door de heffingsambtenaar te weerleggen.

6.9. . *Belanghebbendes vierde bezwaar tegen de rechtbankuitspraak*

Nu naar het oordeel van het Hof de aankoop van de woning door belanghebbende (in 2006) niet kort voor of na de waardepeildatum heeft plaatsgevonden, kan - anders dan belanghebbende betoogt ook de aankoopprijs van de woning (van 260.000) niet worden meegenomen bij de bepaling van de waarde van de woning op de waardepeildatum 1 januari 2012. De bewijskracht die uitgaat van de eigen aankoopprijs is door het tijdsverloop te gering, mede gelet op de door de heffingsambtenaar gehanteerde rondom de waardepeildatum gelegen transacties.

6.10. . *Belanghebbendes overige bezwaren tegen de rechtbankuitspraak*

Als overwogen onder 6.4.2 heeft de heffingsambtenaar de waarde van de woning bepaald aan de hand van de transactieprizen van vergelijkingsobjecten. Naar het oordeel van het Hof - mede gelet op de rechtsoverwegingen 6.5.1 tot en met 6.7.3 - heeft de heffingsambtenaar met de verschillen tussen de vergelijkingsobjecten en de woning, in voldoende mate rekening gehouden.

6.11. Gelet op rechtsoverwegingen 6.4.1. tot en met 6.10 is het Hof van oordeel dat de heffingsambtenaar met het taxatierapport van 21 januari 2014 aan de op hem rustende bewijslast heeft voldaan. Het door belanghebbende ingebrachte taxatierapport leidt, gelet op hetgeen hiervoor is overwogen onder 6.8, niet tot een lagere waarde. Het Hof concludeert dat de heffingsambtenaar de WOZ-waarde niet te hoog heeft vastgesteld.

Slotsom

6.12. Het vorenstaande leidt tot de slotsom dat het hoger beroep van belanghebbende ongegrond is. De uitspraak van de rechtbank dient te worden bevestigd.

7 Kosten

Het Hof acht geen termen aanwezig voor een veroordeling in de kosten in verband met de behandeling van het hoger beroep op de voet van artikel 8:75 van de Algemene wet bestuursrecht in verbinding met artikel 8:108 van die wet.

8 Beslissing

Het Hof bevestigt de uitspraak van de rechtbank.

De uitspraak is gedaan door mrs. P.F. Goes, voorzitter, E.A.G. van der Ouderaa en W.E. van Nispen tot Sevenaer, leden van de belastingkamer, in tegenwoordigheid van mr. S.K. Grando als griffier. De beslissing is op 14 maart 2017 in het openbaar uitgesproken.

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de verzenddatum beroep in cassatie worden ingesteld bij de Hoge Raad der Nederlanden (belastingkamer), Postbus 20303, 2500 EH Den Haag. Daarbij moet het volgende in acht 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 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.