

ECLI:NL:GHAMS:2022:2160

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	14-06-2022
Datum publicatie	27-07-2022
Zaaknummer	21/01629
Formele relaties	Cassatie: ECLI:NL:HR:2024:394
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Artikel 7:4 Awb bevat niet de verplichting tot toezending van alle op de zaak betrekking hebbende stukken in de bezwaarfase, maar enkel een inzagerecht. Artikel 6:17 Awb brengt hier geen verandering in. De heffingsambtenaar voldoet met de verstrekking van het taxatieverslag aan belanghebbende in de bezwaarfase aan zijn verplichtingen op grond van artikel 40 van de Wet WOZ. Het Hof verwijst naar zijn uitspraak van 22 februari 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:499, ro. 5.4.1 t/m 5.6.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl NLF 2022/1527 Viditax (FutD) 2022072714 FutD 2022-2174

Uitspraak

GERECHTSHOF AMSTERDAM

kenmerk 21/01629

14 juni 2022

uitspraak van de derde meervoudige belastingkamer

op het hoger beroep van

[X], wonende te [Z], belanghebbende,

tegen de uitspraak van 5 augustus 2021 in de zaak met kenmerk HAA 20/4188 van de rechtbank Noord-Holland (hierna: de rechtbank) in het geding tussen

belanghebbende

en

1 Ontstaan en loop van het geding

- 1.1. De heffingsambtenaar heeft bij beschikking, gedagtekend 29 februari 2020, krachtens artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaak [A] te [Z] (hierna: de woning) voor het kalenderjaar 2020 vastgesteld op 536.000. In hetzelfde document heeft de heffingsambtenaar ook de aanslag onroerende zaakbelasting 2020 bekendgemaakt.
- 1.2. Belanghebbende heeft hiertegen bezwaar gemaakt. De heffingsambtenaar heeft bij uitspraak op bezwaar, gedagtekend 24 juni 2020, het bezwaar ongegrond verklaard.
- 1.3. Belanghebbende heeft tegen de uitspraak op bezwaar beroep ingesteld. Bij uitspraak van 5 augustus 2021 heeft de rechtbank het beroep ongegrond verklaard.
- 1.4. Het tegen deze uitspraak door belanghebbende ingestelde hoger beroep is bij het Hof ingekomen op 20 september 2021, en nader aangevuld bij faxbericht van 26 oktober 2021. De heffingsambtenaar heeft een verweerschrift ingediend.
- 1.5. Van de zijde van de heffingsambtenaar is bij de griffie van het Hof op 25 maart 2022 een nader stuk ingekomen. Hiervan is een kopie aan de wederpartij gezonden.
- 1.6. Bij emailbericht van 3 april 2022 respectievelijk 5 april 2022 hebben belanghebbende en de heffingsambtenaar afgezien van een mondelinge behandeling. Partijen hebben het Hof aldus toestemming gegeven om zonder mondelinge behandeling op het hoger beroep te beslissen. Het Hof heeft daarop het onderzoek gesloten en partijen bij brief van 5 april 2022 bericht dat schriftelijk uitspraak zal worden gedaan.

2 Tussen partijen vaststaande feiten

- 2.1. De rechtbank heeft de volgende feiten vastgesteld (in deze uitspraak is belanghebbende aangeduid als eiseres en de heffingsambtenaar als verweerder):

"Feiten

1. Eiseres is genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van de woning. De woning, gebouwd in 1880, is een tussenwoning met een balkon en op de begane grond een grote opslag/garage. De oppervlakte van het perceel is 93 m²."
- 2.2. Partijen hebben de feitenvaststelling niet betwist. Het Hof gaat voor de beslechting van het geschil daarom ook uit van deze feiten en voegt hier nog het volgende aan toe.
- 2.3. In de bezwaarfase is aan belanghebbende een taxatieverslag verstrekt waarin de waarde van de woning per 1 januari 2019 is gewaardeerd op 536.000.

3 Geschil in hoger beroep

- 3.1. In geschil is of de heffingsambtenaar in de bezwaarfase in aanvulling op het taxatieverslag de door belanghebbende gevraagde gegevens betreffende de grondstaffel, de taxatiekaart met de KOUDV- en liggingsfactoren van de woning en de vergelijkingsobjecten en het indexeringspercentage had moeten toezenden. Belanghebbende meent van wel en beroept zich hiertoe op de artikelen 7:4 juncto 6:17 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) en artikel 40 van de Wet WOZ. De heffingsambtenaar betwist dat uit die artikelen - op zichzelf genomen en in samenhang bezien - deze toezendverplichting volgt.
- 3.2. Verder ligt de vraag voor of de WOZ-waarde van de woning niet te hoog is vastgesteld. Belanghebbende staat een waarde van de woning voor van 435.000. De heffingsambtenaar is van mening dat de WOZ-waarde (536.000) niet te hoog is vastgesteld.
- 3.3. Partijen doen hun standpunten steunen op de gronden die door hen zijn aangevoerd in de van hen afkomstige stukken.

4 Het oordeel van de rechtbank

De rechtbank heeft het volgende overwogen en beslist:

"Beoordeling van het geschil

De informatievoorziening in de bezwaarfase

3. Eiseres stelt dat zij in het bezwaarschrift heeft verzocht om de grondstaffel, de taxatiekaart met KOUDV- en liggingsfactoren en het gehanteerde indexeringspercentage inclusief de onderbouwing daarvan aan haar te verstrekken, maar dat verweerder niet volledig aan dit verzoek heeft voldaan aangezien hij het gehanteerde indexeringspercentage inclusief de onderbouwing daarvan niet aan haar heeft verstrekt. Verweerder heeft daardoor dusdanig onrechtmatig gehandeld, dat het beroep gegrond dient te worden verklaard, nu zij door verweerders handelwijze gedwongen is geweest beroep in te stellen, waarbij eiseres verwijst naar het arrest van de Hoge Raad van 17 augustus 2018, ECLI:NL:HR:2018:1316.

4. Als een belanghebbende vóór de hoorzitting in de bezwaarfase wijst op een schending van artikel 40 van de Wet WOZ of artikel 7:4 van de Awb en verweerder heeft daarop nog niet gereageerd, dan mag van de belanghebbende verwacht worden dat hij hier in de hoorzitting opnieuw op wijst. Het doel van de hoorzitting is om argumenten naar voren te brengen en toe te lichten die nodig zijn voor de heroverweging van de WOZ-beschikking. Als een belanghebbende eerder wel, maar op de hoorzitting niet opnieuw aanvoert dat hij informatie mist door het niet toesturen van de gevraagde stukken, dan mag in beginsel worden aangenomen dat hij die stukken kennelijk niet (meer) nodig heeft. Nu uit het verslag van de hoorzitting niet blijkt dat de gemachtigde van eiseres heeft aangevoerd stukken te missen, gaat de rechtbank er daarom vanuit dat eiseres die stukken kennelijk niet meer nodig vond. In beroep heeft eiseres pas ter zitting aangevoerd dat artikel 40 van de Wet WOZ dan wel artikel 7:4 van de Awb is geschonden, maar het pas in zón late fase van het beroep opnieuw aanvoeren van dit punt acht de rechtbank in strijd met de goede procesorde. De rechtbank laat deze beroepsgrond daarom buiten beschouwing (vgl. Rechtbank Midden-Nederland 5 juli 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:2890).

De waarde van de woning

5. Ingevolge artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ, wordt de waarde van de woning bepaald op de waarde die aan de woning dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omgang 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".

6. Ingevolge artikel 4, eerste lid, aanhef en onder a, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken wordt de waarde, bedoeld in artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ, voor woningen bepaald door middel van een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn (de vergelijkingsobjecten).

7. Op verweerder rust de last aannemelijk te maken dat hij de waarde niet te hoog heeft vastgesteld.

8. Eiseres stelt dat verweerder bij het vaststellen van de waarde van de woning er ten onrechte van is uitgegaan dat de inhoud van de woning 312 m³ is aangezien uit een door haar overgelegde uitdraai van de website van Woningweter blijkt dat de woning een inhoud heeft van 282 m³. Verweerder heeft in beroep bouwtekeningen van de woning overgelegd en een inhoudsberekening met een overzicht van de

oppervlaktes en hoogtes van de verscheidene verdiepingen. In aanvulling hierop heeft verweerder hierover ter zitting verklaard dat de inhoudsberekening is opgemaakt door een werkvoorbereider en dat aan de overgelegde tekeningen is te zien dat daarbij de oppervlaktes zijn ingemeten. De rechtbank ziet geen aanleiding om aan de juistheid van de berekening, die uitkomt op een totale inhoud van de woning (exclusief garage) van 311,74 m³, te twijfelen. Hierbij heeft de rechtbank in aanmerking genomen dat in de uitdraai van de website van Woningweter niet inzichtelijk is gemaakt hoe men tot de daar genoemde inhoud is gekomen. De rechtbank zal bij haar beoordeling van de vastgestelde WOZ-waarde van de woning dan ook uitgaan van een inhoud (exclusief garage) van 312 m³.

9. Verweerder heeft ter onderbouwing van de door hem vastgestelde waarde een matrix overgelegd, waarin de waarde van de woning is getaxeerd op 536.000. Naar volgt uit de matrix is de waarde van de woning overeenkomstig het hiervoor onder 4 vermelde artikel bepaald middels een methode van systematische vergelijking met de woningen (hierna: de vergelijkingsobjecten) [B] 109, [B] 67, [C] en [D] , alle te [Z] . Met de overgelegde matrix heeft verweerder aan de op hem rustende bewijslast voldaan. De rechtbank overweegt daartoe dat de in de matrix genoemde vergelijkingsobjecten kort vóór of na de waardepeildatum zijn verkocht en wat type, ligging en omvang betreft voldoende vergelijkbaar zijn met de woning. De vergelijkbaarheid van de betreffende woningen is door eiseres ook niet betwist. De verkoopprijzen van de vergelijkingsobjecten kunnen dan ook dienen ter onderbouwing van de waarde van de woning. Dat verweerder bij de vergelijking onvoldoende betekenis heeft toegekend aan de gedateerde voorzieningen (de badkamer, keuken en het sanitair zijn meer dan 25 jaar oud) en de matige onderhoudstoestand, waarbij eiseres heeft gesteld dat er sprake is van scheurvorming, scheve vloeren, de aanwezigheid van enkel glas en slechte isolatie, onderschrijft de rechtbank niet. Gelet op het feit dat verweerder het onderhoud van de woning in de matrix als matig heeft aangemerkt en het feit dat de voor de woning gehanteerde m³-prijs van 600 substantieel lager is dan de waarden per m³ die voor de vergelijkingsobjecten zijn bepaald, welke variëren tussen 1.065 en 1.788, acht de rechtbank aannemelijk dat verweerder voldoende rekening heeft gehouden met de mindere staat waarin de woning verkeert. Hierbij merkt de rechtbank nog op dat eiseres haar stelling dat verweerder onvoldoende rekening heeft gehouden met de gedateerde voorzieningen en de matige onderhoudstoestand niet met objectiveerbare gegevens, zoals offertes, facturen en/of fotos, heeft onderbouwd. Daarom kan niet worden gezegd dat de aan de woning van eiseres toegekende waarde in een onjuiste verhouding staat tot de verkoopprijzen van de vergelijkingsobjecten. Hierbij merkt de rechtbank nog op dat verweerder ter zitting heeft verklaard dat hij voor de indexering van de verkoopprijzen van de vergelijkingsobjecten is uitgegaan van de indexeringcijfers van Vastgoedpro en dat de gehanteerde indexeringen de rechtbank gelet op de overspannen woningmarkt waar naar algemene bekendheid ook op de waardepeildatum al sprake van was, niet onjuist voorkomt.

10. Ten slotte merkt de rechtbank nog op dat het door eiseres overgelegde taxatierapport, waarin de woning op de waardepeildatum is getaxeerd op 435.000, voor de rechtbank ook geen aanleiding is om te twijfelen aan de juistheid van de door verweerder vastgestelde waarde. De rechtbank kent aan dit rapport minder waarde toe omdat:

- in het rapport wordt uitgegaan van een perceel van 49 m², terwijl de woning volgens de matrix van verweerder een perceel heeft van 93 m² en de kantoorgenoot van de gemachtigde van eiseres ter zitting desgevraagd heeft verklaard dat de door verweerder gehanteerde perceeloppervlakte juist is;
- verweerder onweersproken heeft gesteld dat de objecten [E] en [B] 23 die zijn opgenomen als vergelijkingsobjecten een ander type woningen zijn nu deze niet, zoals de woning, op de begane grond een opslag/garage hebben en boven woonruimte, hetgeen deze objecten naar het oordeel van de rechtbank minder goed bruikbaar maakt als vergelijkingsobject dan de door verweerder gehanteerde objecten;
- door verweerder onweersproken is gesteld dat het object [F] 107 in september 2018 voor 430.000 is verkocht aan een investeerder en vervolgens in november 2018 is doorverkocht voor 480.000, waarna het object in drie kleine objecten is gesplitst en is verhuurd. De rechtbank acht een verkoop aan een belegger die een pand koopt om op te knappen en vervolgens te verkopen minder goed bruikbaar dan de door verweerder gehanteerde verkoopcijfers. Hier komt nog bij dat verweerder met betrekking tot dit object onweersproken heeft gesteld dat het op het moment van verkoop in slechte staat verkeerde, terwijl in het

taxatierapport van eiseres staat vermeld dat de verkochte woningen in luxe staat verkeerden;
- ten slotte biedt het rapport geen inzicht in de wijze waarop de verkoopcijfers van de vergelijkingsobjecten herleiden naar een waarde voor de woning van 435.000.

11. Gelet op het vorenoverwogene dient het beroep ongegrond te worden verklaard.”

5 Beoordeling van het geschil

5.1. Het Hof is van oordeel dat artikel 7:4 Awb niet de verplichting bevat tot toezending van alle op de zaak betrekking hebbende stukken in de bezwaarfase, maar enkel een inzagerecht.

Het bepaalde in artikel 6:17 Awb brengt hier geen verandering in. Voorts is het Hof van oordeel dat de heffingsambtenaar met de verstrekking van het taxatieverslag aan belanghebbende in de bezwaarfase heeft voldaan aan zijn verplichtingen op grond van artikel 40 van de Wet WOZ. Ter onderbouwing van dit oordeel verwijst het Hof naar een uitspraak van dit Hof van 22 februari 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:499, ro. 5.4.1 t/m 5.6. Reeds op deze gronden faalt de grief van belanghebbende dat de rechtbank ten onrechte geen schending van het bepaalde in artikel 7:4 Awb en artikel 40 Wet WOZ heeft geconstateerd.

5.2. Voor wat betreft de waardering van de woning is het Hof van oordeel dat de rechtbank op goede gronden een juiste beslissing heeft genomen. Het Hof maakt de overwegingen van de rechtbank derhalve tot de zijne. Hetgeen belanghebbende in hoger beroep heeft ingebracht werpt geen nieuw of ander licht op de zaak.

Slotsom

5.3. Het vorenstaande leidt tot de slotsom dat het hoger beroep ongegrond is. De uitspraak van de rechtbank dient, met verbetering van gronden (ro. 5.1), te worden bevestigd.

6 Kosten

Het Hof vindt geen aanleiding voor een veroordeling in de kosten in verband met de behandeling van het hoger beroep op de voet van artikel 8:75 van de Awb in verbinding met artikel 8:108 van die wet.

7 Beslissing

Het Hof bevestigt de uitspraak van de rechtbank.

De uitspraak is gedaan door mrs. N. Djebali, voorzitter, H.E. Kostense en S. Faber, leden van de belastingkamer, in tegenwoordigheid van mr. S.K. Grando als griffier. De beslissing is op 14 juni 2022 in het openbaar uitgesproken.

De griffier is verhinderd de uitspraak te tekenen.

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 stellen. 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. 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.

[Toelichting rechtsmiddelverwijzing](#)

Per 15 april 2020 is digitaal procederen bij de Hoge Raad opengesteld. Niet-natuurlijke personen (daaronder begrepen publiekrechtelijke lichamen) en professionele gemachtigden zijn verplicht digitaal te procederen. Wie niet verplicht is om digitaal te procederen, kan op vrijwillige basis digitaal procederen. Hieronder leest u hoe een cassatieberoepschrift wordt ingediend.

Digitaal procederen

Het webportaal van de Hoge Raad is toegankelijk via "Login Mijn Zaak Hoge Raad" op www.hogeraad.nl. Informatie over de inlogmiddelen vindt u op www.hogeraad.nl.

Niet in Nederland wonende of gevestigde partijen of professionele gemachtigden hebben in beginsel geen geschikt inlogmiddel en kunnen daarom niet inloggen in het webportaal. Zij kunnen zo lang zij niet over een geschikt inlogmiddel kunnen beschikken, per post procederen.

Per post procederen

Alleen bepaalde personen mogen beroep in cassatie instellen per post in plaats van via het webportaal. Zij mogen dit bovendien alleen als zij zonder een professionele gemachtigde procederen. Het gaat om natuurlijke personen die geen ondernemer zijn en verenigingen waarvan de statuten niet zijn opgenomen in een notariële akte. Een professionele gemachtigde moet altijd digitaal procederen, ongeacht voor wie de gemachtigde optreedt. Degene die op papier mag procederen en dat ook wil, kan het beroepschrift in cassatie sturen aan **de Hoge Raad der Nederlanden (belastingkamer), postbus 20303, 2500 EH Den Haag.**