

ECLI:NL:GHARL:2024:241

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	09-01-2024
Datum publicatie	19-01-2024
Zaaknummer	22/1101
Formele relaties	Eerste aanleg: ECLI:NL:RBMNE:2022:1834, Bekrachtiging/bevestiging Cassatie: ECLI:NL:HR:2024:1745
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Wet Woz. Waardevaststelling woning.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM - LEEUWARDEN

locatie Arnhem

nummer BK-ARN 22/1101

uitspraakdatum: 9 januari 2024

Uitspraak van de eerste enkelvoudige belastingkamer

op het hoger beroep van

[belanghebbende] te **[woonplaats]** (hierna: belanghebbende)

tegen de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland van 19 april 2022, nummer UTR 21/2885, in het geding tussen belanghebbende en

de heffingsambtenaar van de **gemeente Rhenen** (hierna: de heffingsambtenaar)

1 Ontstaan en loop van het geding

1.1 De heffingsambtenaar heeft bij beschikking op grond van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) ten aanzien van belanghebbende de waarde van de onroerende zaak [adres1] 23 te [woonplaats] (hierna: de woning), per waardepeildatum 1 januari 2020 en naar de toestand op die datum, voor het belastingjaar 2021 vastgesteld op 602.000. Tegelijkertijd met de beschikking is aan belanghebbende een aanslag onroerendezaakbelasting (hierna: OZB) opgelegd.

1.2

Bij uitspraak op bezwaar heeft de heffingsambtenaar het bezwaar ongegrond verklaard en de beschikking alsmede de bijbehorende aanslag OZB gehandhaafd.

- 1.3 Belanghebbende is tegen die uitspraken in beroep gekomen bij rechtbank Midden- Nederland (hierna: de Rechtbank). De Rechtbank heeft het beroep ongegrond verklaard.
- 1.4 Belanghebbende heeft tegen de uitspraak van de Rechtbank hoger beroep ingesteld. De heffingsambtenaar heeft een verweerschrift ingediend.
- 1.5 Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 22 juni 2023. Belanghebbende is in persoon verschenen. Namens de heffingsambtenaar is verschenen [naam1] (WOZ- taxateur). Aan het eind van de zitting heeft het Hof het onderzoek gesloten.
- 1.6 Op 26 juni 2023 is bij het Hof een op 23 juni 2023 gedagtekende brief van belanghebbende ingekomen. Het Hof ziet daarin geen aanleiding het onderzoek op grond van artikel 8:68 van de Algemene wet bestuursrecht te heropenen. Op de inhoud van de brief zal het Hof geen acht slaan.

2 De vaststaande feiten

- 2.1 Belanghebbende is eigenaar van de woning. Het betreft een in het jaar 1975 gebouwde twee-onder-een kapwoning met een oppervlakte van 164 m² en een kavel ter grootte van 399 m². De woning heeft geen bebouwing tegenover zich en heeft aan de voorzijde vrij uitzicht op de uiterwaarden en de Nederrijn.
- 2.2 In beroep heeft de heffingsambtenaar ter onderbouwing van de door hem voorgestane WOZ-waarde van 602.000 een door taxateur [naam1] op 9 september 2021 opgemaakt taxatierapport overgelegd. In het taxatierapport heeft de taxateur drie volgens hem met de woning vergelijkbare objecten opgenomen en aan de hand van een zogenoemde matrix de waarde-opbouw van de woning in vergelijking tot de vergelijkingsobjecten weergegeven, rekening houdend met de onderlinge verschillen.

3 Het geschil, de standpunten en conclusies van partijen

- 3.1 In geschil is of de heffingsambtenaar de waarde van de woning op een te hoog bedrag heeft vastgesteld.
- 3.2 Belanghebbende beantwoordt deze vraag bevestigend en concludeert tot vernietiging van de uitspraak van de Rechtbank, vernietiging van de uitspraak op bezwaar, vaststelling van de waarde van de woning op waardepeildatum op 450.000 en vermindering van de bestreden aanslag.
- 3.3 De heffingsambtenaar beantwoordt de hiervoor onder 3.1 vermelde vraag ontkennend, en concludeert tot bevestiging van de uitspraak van de Rechtbank.

4 Beoordeling van het geschil

- 4.1 Op grond van artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ wordt de waarde bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak 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 omvang in gebruik zou kunnen nemen. Daarbij heeft als waarde te gelden de waarde in het economische verkeer die dient te worden vastgesteld op de prijs die bij aanbidding ten verkoop op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meestbiedende gegadigde voor de onroerende zaak zou zijn besteed (vgl. TK, vergaderjaar 1992-1993, 22885, nr. 3, blz. 44, en HR 8 augustus 2003, ECLI:NL:HR:2003:AI0924).
- 4.2 De in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ (hierna de Uitvoeringsregeling) neergelegde regels voor de onderbouwing en uitvoering van de waardebepaling bevatten hulpmiddelen om te bereiken dat het wettelijke waardebegrip van artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ wordt gehanteerd. Volgens artikel 4, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de Uitvoeringsregeling wordt de waarde, bedoeld in de hiervóór in overweging 4.1 genoemde wetsbepaling, voor woningen bepaald door middel van de zogenoemde vergelijkingsmethode. Naar het oordeel van het Hof vormt de zogenoemde vergelijkingsmethode een bruikbare methode ter bepaling van de gezochte waarde.
- 4.3 Benadrukt dient evenwel te worden dat de in de Uitvoeringsregeling neergelegde regels voor de onderbouwing en uitvoering van de waardebepaling weliswaar hulpmiddelen bevatten om te bereiken dat het wettelijke waardebegrip van artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ wordt gehanteerd, maar dat de toetssteen uiteindelijk de waarde blijft zoals in dat artikellid omschreven, en dat de waarde ook op andere manieren kan worden bepaald (vgl. HR 29 november 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA8610 en HR 11 juni 2004, ECLI:NL:HR:2004:AP1375).

WOZ-waarde woning

- 4.4 Belanghebbende stelt gemotiveerd dat de vastgestelde waarde van 602.000 te hoog is. Dit brengt mee dat op de heffingsambtenaar de last rust om feiten aannemelijk te maken die meebrengen dat de door hem verdedigde waarde niet te hoog is.
- 4.5 Ter onderbouwing van de door hem verdedigde waarde wijst de heffingsambtenaar op het door hem in beroep ingebrachte taxatierapport waarin drie in [woonplaats] gelegen vergelijkingsobjecten zijn gebruikt ter bepaling van de waarde van de woning. Het gaat hierbij om drie twee-onder-een kapwoningen die zijn gelegen aan de overkant van de straat van belanghebbendes woning, te weten:
- [adres1] 82 bouwjaar 1975, woonoppervlakte 105 m², kavelgrootte 315 m², verkocht op 1 juli 2019, verkoopsom 580.000, per waardepeildatum geïndexeerde waarde 597.037
 - [adres1] 62 bouwjaar 1971, woonoppervlakte 110 m², kavelgrootte 405 m², verkocht op 29 april 2020, verkoopsom 575.000, per waardepeildatum geïndexeerde waarde 563.997
 - [adres1] 54 bouwjaar 1972, woonoppervlakte 113 m², kavelgrootte 418 m², verkocht op 1 november 2019 verkoopsom 605.000
- 4.6 Het Hof is van oordeel dat, in het licht van hetgeen belanghebbende heeft aangevoerd, de heffingsambtenaar erin is geslaagd aannemelijk te maken dat hij de waarde van de woning per 1 januari 2020 ten bedrage van 602.000 niet te hoog heeft vastgesteld. Het Hof acht de verkochte vergelijkingsobjecten voldoende vergelijkbaar met de woning om als basis voor de waardebepaling van de woning te kunnen dienen. De vergelijkingsobjecten hebben een kleiner woonoppervlakte (164 m² versus 105 m², 110 m² respectievelijk 113 m²), een min of meer vergelijkbare kavelgrootte (399 m² versus 315 m², 405 m² en 418 m²) en vergelijkbare staat van kwaliteit, staat van onderhoud, doelmatigheid en uitstraling. De heffingsambtenaar is bij de waardering van de WOZ-waarde van de woning uitgegaan van een voorzieningenniveau factor 2 zijnde matig terwijl de vergelijkingsobjecten een niveau factor 4 goed ([adres1] 82) respectievelijk factor 3 voldoende kennen. Het ten opzichte van de vergelijkingsobjecten lagere voorzieningenniveau van de woning resulteert in een correctie van

12% van de waarde van de woning ten opzichte van de vergelijkingsobjecten met een voorzieningenniveau voldoende. Daarmee heeft de heffingsambtenaar naar het oordeel van het Hof voldoende rekening gehouden met de verschillen in de genoemde objectkenmerken van de woning en de vergelijkingsobjecten.

- 4.7 De stelling van belanghebbende dat de door de heffingsambtenaar gebezigde vergelijkingsobjecten niet bruikbaar zijn vanwege de specifieke ligging van de vergelijkingsobjecten, slaagt naar het oordeel van het Hof niet. De woning van belanghebbende heeft aan de voorzijde vrij uitzicht op de uiterwaarden en de Nederrijn. De heffingsambtenaar heeft aan de ligging van de woning een factor 3, zijnde voldoende toegekend. Hiertegenover staat dat de heffingsambtenaar bij de vergelijkingsobjecten waarvan de achterzijden grenzen aan en direct uitzicht hebben op de uiterwaarden, een liggingsfactor 4 zijnde goed heeft toegekend. Het verschil in ligging met deze woningen heeft geleid tot een correctie van de waarde van de grondkavel van de woning met 20%. Het Hof is van oordeel dat hiermee voldoende rekening is gehouden met het verschil in ligging tussen de woning en de vergelijkingsobjecten.
- 4.8 Belanghebbende stelt verder dat de door de heffingsambtenaar gehanteerde vergelijkingsmethode niet hanteerbaar is voor de waardebepaling van de WOZ-waarde, omdat de heffingsambtenaar naar de mening van belanghebbende voor de waardebepaling algoritmes bezigt die tot onjuiste uitkomsten leiden doordat daarmee niet met de woning vergelijkbare verkochte woningen worden geselecteerd. Belanghebbende wijst ter onderbouwing van zijn stelling op fouten die zijn gemaakt in het kader van onder meer de zogenoemde Toeslagenaffaire.
- 4.9 Zoals het Hof hiervoor onder 4.6 heeft geoordeeld acht hij de door de heffingsambtenaar gehanteerde vergelijkingsobjecten voldoende vergelijkbaar met de woning. Reeds hierom slaagt de klacht van belanghebbende, wat daar verder ook van zij, op dit punt niet.

Gelijkheidsbeginsel

- 4.10 Belanghebbende heeft tot slot gewezen op de buurpanden met nummers 17, 19 en 25 waarvan de WOZ-waarden de afgelopen jaren procentueel minder gestegen zijn dan de WOZ-waarde van de woning. De procentuele stijging van de buurpanden bedraagt volgens belanghebbendes berekeningen in drie jaar tijd tussen 9 à 10%, terwijl de woning van belanghebbende in dezelfde periode met 50% is gestegen.
- 4.11 Het systeem van de Wet WOZ houdt in dat de heffingsambtenaar jaarlijks de waarde van de woning geheel onafhankelijk van een in een eerder tijdvak vastgestelde WOZ-waarde vaststelt. Die waarde wordt vastgesteld aan de hand van rondom de waardepeildatum daadwerkelijk gerealiseerde verkoopprijzen van met de woning vergelijkbare objecten. Een vergelijking met WOZ-waarden van buurpanden, waarvan geen rondom de waardepeildatum gerealiseerde verkoopcijfers bekend zijn, kan niet dienen als basis voor de waardebepaling van de woning van belanghebbende.
- 4.12 Voor zover belanghebbende heeft willen stellen dat de heffingsambtenaar in strijd met het gelijkheidsbeginsel heeft gehandeld, oordeelt het Hof als volgt. Voor een geslaagd beroep op het gelijkheidsbeginsel, dient belanghebbende aannemelijk te maken dat minstens twee objecten die identiek zijn aan de woning, in die zin dat de onderlinge verschillen verwaarloosbaar zijn, lager gewaardeerd zijn dan de woning. Niet voldoende is dat die objecten vergelijkbaar zijn met de woning in die zin dat zij in het kader van de WOZ-waardering van de woning geschikt zijn om te dienen als vergelijkingsobject (vgl. HR 8 juli 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT8942). Naar het oordeel van het Hof is belanghebbende niet geslaagd in de te dezen op hem rustende bewijslast. Objectkenmerken van de buurpanden zoals bouwjaar, grootte van de opstallen, de perceeloppervlakte, de waarde van de opstallen, de ligging en factoren als kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningenniveau ontbreken waardoor niet vast is komen te staan dat sprake is van identieke objecten noch daargelaten dat evenmin vast is komen te staan dat in meer dan twee gevallen de WOZ-waarden lager zijn gewaardeerd dan de woning van belanghebbende.

Slotsom

Op grond van het vorenstaande is het hoger beroep ongegrond.

5 Proceskosten

Het Hof acht geen termen aanwezig voor een veroordeling in de proceskosten.

6 Beslissing

Het Hof bevestigt de uitspraak van de Rechtbank.

Deze uitspraak is gedaan door mr. M.G.J.M. van Kempen, raadsheer, in tegenwoordigheid van mr. C.E. te Brake als griffier.

De beslissing is op 9 januari 2024 in het openbaar uitgesproken.

De griffier is verhinderd
de uitspraak te ondertekenen De raadsheer,

(M.G.J.M. van Kempen)

Een afschrift van deze uitspraak is in Mijn Rechtspraak geplaatst. Indien u niet digitaal procedeert, is een afschrift aangetekend per post verzonden op 10 januari 2024.

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. 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.