

ECLI:NL:GHARL:2024:2425

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	09-04-2024
Datum publicatie	19-04-2024
Zaaknummer	22/964
Formele relaties	Eerste aanleg: ECLI:NL:RBMNE:2022:1842, (Gedeeltelijke) vernietiging en zelf afgedaan
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Wet Woz. Waardevaststelling woning.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Belastingblad 2024/178 met annotatie van F.J.H.L. Makkinga

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM-LEEWARDEN

locatie Arnhem

nummer BK-ARN 22/964

uitspraakdatum: 9 april 2024

Uitspraak van de negende enkelvoudige belastingkamer

op het hoger beroep van

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

tegen de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland (hierna: de Rechtbank) van 15 april 2022, nummer UTR 21/727, in het geding tussen belanghebbende en

de heffingsambtenaar van de gemeente Lelystad (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: de Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaak [adres1] 6 te [woonplaats] (hierna: de woning), per waardepeildatum 1 januari 2019, voor het jaar 2020 vastgesteld op 583.000. Tegelijk met deze beschikking heeft de heffingsambtenaar voor dat jaar aan belanghebbende een aanslag

onroerendezaakbelasting (ozb) opgelegd.

- 1.2. Op het bezwaarschrift van belanghebbende heeft de heffingsambtenaar bij uitspraak op bezwaar de beschikking en de aanslag gehandhaafd.
- 1.3. Belanghebbende is tegen die uitspraken in beroep gekomen bij 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. Belanghebbende heeft bij brief van 31 januari 2024 nadere stukken ingediend. Op 1 februari 2024 is aan de heffingsambtenaar hiervan een notificatie verzonden.
- 1.6. Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 15 februari 2024. Daarbij zijn verschenen en gehoord A. Bakker, als de gemachtigde van belanghebbende, alsmede [naam1] namens de heffingsambtenaar, bijgestaan door [naam2] , taxateur.

2 Vaststaande feiten

Belanghebbende is eigenaar van de woning met de volgende objectkenmerken:

Type woning	Vrijstaande woning
Wijk	[de wijk]
Bouwjaar	2006
Kavel	812 m2
Overig	Garage Tuinhuis Overkapping/luifel Berging

3 Geschil

- 3.1. In hoger beroep is in geschil of de waarde van de woning per de waardepeildatum te hoog is vastgesteld.
- 3.2. Belanghebbende beantwoordt die vraag bevestigend en bepleit een waarde van 482.000. De heffingsambtenaar beantwoordt die vraag ontkennend en staat een waarde voor van 583.000.
- 3.3. Daarnaast is in geschil of de heffingsambtenaar artikel 40, lid 2, van de Wet WOZ heeft geschonden.

4 Beoordeling van het geschil

De WOZ-waarde

- 4.1. De waarde als bedoeld in artikel 17, lid 2, van de Wet WOZ 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 1992/93, 22 885, nr. 3, blz. 44). De bewijslast met betrekking tot deze waarde rust op de heffingsambtenaar. Voor het antwoord op de vraag of hij daarin slaagt, zijn niet alleen de bewijsmiddelen die de heffingsambtenaar daartoe aandraagt van belang, maar moet ook rekening worden gehouden met de stukken en stellingen die belanghebbende ter betwisting daarvan aandraagt. Slechts indien de heffingsambtenaar niet aan de op hem rustende bewijslast heeft voldaan, komt de vraag aan de orde of de belanghebbende de (eventueel) door hem verdedigde waarde aannemelijk heeft gemaakt. Indien ook dat laatste niet het geval is, kan de rechter zelf tot een vaststelling in goede justitie van de in artikel 17, lid 2, van de Wet WOZ bedoelde waarde komen (HR 14 oktober 2005, nr. 40.299, ECLI:NL:HR:2005:AU4300).
- 4.2. In hoger beroep bepleit belanghebbende voor de woning een lagere waarde. In dat geval rust op de heffingsambtenaar de last feiten aannemelijk te maken die meebrengen dat de door hem verdedigde waarde niet te hoog is.
- 4.3. Ter onderbouwing van de door hem verdedigde waarde wijst de heffingsambtenaar op een taxatierapport van 17 maart 2021, opgesteld door [naam3] , taxateur. Hierin is de waarde van de woning op 583.000 getaxeerd aan de hand van verkoopcijfers van 3 woningen die omstreeks de waardepeildatum zijn verkocht, te weten [adres2] 95, [adres3] 35 en [adres4] 26. [adres2] 95 is op 23 november 2017 verkocht voor 600.000, [adres3] 35 is op 7 augustus 2018 verkocht voor 590.000 en [adres4] 26 is op 7 augustus 2019 verkocht voor 610.000. Kwaliteit, onderhoud, doelmatigheid en ligging van zowel de woning als de drie vergelijkingsobjecten zijn op gemiddeld (3) gesteld. Verder is een grondstaffel opgenomen.
- 4.4. Belanghebbende bestrijdt dat de heffingsambtenaar is uitgegaan van de juiste woonoppervlakte. De woonoppervlakte van de woning hoort volgens belanghebbende 249 m² dan wel 237 m² te zijn. Het is volgens belanghebbende aan de heffingsambtenaar om aannemelijk te maken dat de woonoppervlakte 300 m² zou zijn.
- 4.5. De heffingsambtenaar acht de enkele verwijzing naar de oppervlaktegegevens in de BAG en het WOZ-waardeloket onvoldoende. De herkomst van de registratie is onbekend en het is daarnaast onduidelijk hoe de oppervlakte tot stand is gekomen. Belanghebbende onderbouwt zijn stelling volgens de heffingsambtenaar niet.
- 4.6. De heffingsambtenaar stelt dat de woonoppervlakte van de woning 300 m² is. Belanghebbende heeft dat gemotiveerd betwist met verwijzing naar verkoopinformatie uit 2016 en gegevens uit het WOZ-waardeloket. Bij nader stuk van 31 januari 2024 heeft hij dat nader onderbouwd met verwijzing naar de bouwtekeningen. Het is dan aan de heffingsambtenaar om aannemelijk te maken dat hij uitgaat van de juiste woonoppervlakte. Hij heeft daartoe niet meer bijgebracht dan zijn stelling dat is uitgegaan van de juiste gegevens en de vermelding in de matrix dat de maatvoering is gecontroleerd en zo nodig aangepast. Daarmee heeft hij niet aannemelijk gemaakt dat de woonoppervlakte 300 m² bedraagt. Dat brengt mee dat ook de vastgestelde waarde niet aannemelijk is gemaakt. Wat belanghebbende daarover overigens heeft aangevoerd behoeft geen bespreking.
- 4.7.

Dan komt de vraag aan de orde of belanghebbende de door hem verdedigde waarde aannemelijk heeft gemaakt (HR 14 oktober 2005, nr. 40.299, ECLI:NL:HR:2005:AU4300). Belanghebbende stelt dat de waarde 482.000 bedraagt. Hij heeft ter onderbouwing van deze waarde niets bijgebracht en daarmee is ook deze waarde niet aannemelijk gemaakt.

- 4.8. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, zal het Hof de waarde schattenderwijs vaststellen. Gelet op alles wat door partijen is aangevoerd, zal het Hof de waarde vaststellen op 510.000.
- 4.9. Belanghebbende beroept zich op het gelijkheidsbeginsel. Hij verwijst naar de vastgestelde WOZ-waarden van enkele woningen aan [adres4] . Zijn stelling dat deze waarden te laag zijn vastgesteld op grond van begunstigend beleid van de heffingsambtenaar heeft belanghebbende niet nader onderbouwd en deze stelling is daarmee niet aannemelijk gemaakt. Hetzelfde geldt voor zijn stelling dat de heffingsambtenaar deze waarden te laag heeft vastgesteld met een oogmerk van begunstiging. Belanghebbende heeft niet gesteld dat de voor de waardebepaling van belang zijnde fout is gemaakt ten aanzien van een specifiek kenmerk van de woningen. Een beroep op de meerderheidsregel kan dan alleen slagen als wordt verwezen naar nagenoeg gelijke woningen (HR 8 juli 2005, nr. 39.953, ECLI:NL:HR:2005:AT8945). Tegenover de gemotiveerde betwisting door de heffingsambtenaar heeft belanghebbende niet aannemelijk gemaakt dat aan die voorwaarde is voldaan. De overgelegde stukken wijzen eerder op het tegendeel: er zijn verschillen in kavelgrootte, woonoppervlak, bouwjaar, bijgebouwen en woningtype. Uit de overgelegde plattegronden ontleend aan het WOZ-waardeloket blijken verschillen in bouwvorm. Het Hof verwerpt daarom het beroep op het gelijkheidsbeginsel.
- 4.10. Belanghebbende heeft geen belang meer bij zijn beroep op onvoldoende verstrekking van gegevens en stukken in de bezwaarfase. Het beroep is immers al gegrond verklaard en hij krijgt vergoeding van griffierecht en proceskosten.

Slotsom

Op grond van het vorenstaande is het hoger beroep gegrond.

5 Griffierecht en proceskosten

- 5.1. Omdat het Hof het hoger beroep gegrond verklaart, bepaalt het Hof dat de heffingsambtenaar aan belanghebbende het betaalde griffierecht vergoedt.
- 5.2. Het Hof ziet aanleiding de heffingsambtenaar te veroordelen in de kosten die belanghebbende voor de behandeling van het bezwaar, het beroep en het hoger beroep heeft moeten maken.
- 5.3. Het Hof stelt de kosten die belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar, het beroep en het hoger beroep heeft moeten maken overeenkomstig het Besluit proceskosten bestuursrecht vast op 620 voor de kosten in de bezwaarfase (2 punten (bezwaarschrift en hoorzitting) × wegingsfactor 1 × 310), 1.750 voor de kosten in eerste aanleg (2 punten (beroepschrift en bijwonen zitting) × wegingsfactor 1 × 875) en 1.750 voor de kosten in hoger beroep (2 punten (hogerberoepschrift en bijwonen zitting) × wegingsfactor 1 × 875), ofwel in totaal op 4.120.
- 5.4. Opmerking verdient dat de vergoedingen voor de proceskosten en het griffierecht voor op grond van het onmiddellijk per 1 januari 2024 in werking getreden artikel 30a, lid 4, Wet WOZ uitsluitend op een op naam van belanghebbende staande bankrekening dienen te worden uitbetaald.

6 Beslissing

Het Hof:

vernietigt de uitspraak van de Rechtbank,
verklaart het tegen de uitspraken van de heffingsambtenaar ingestelde beroep gegrond,
vernietigt de uitspraken van de heffingsambtenaar,
vermindert de vastgestelde waarde tot 510.000,
vermindert de aanslag ozb dienovereenkomstig,
veroordeelt de heffingsambtenaar in de proceskosten van belanghebbende tot een bedrag van 4.120 en gelast dat de heffingsambtenaar aan belanghebbende het betaalde griffierecht vergoedt, te weten 49 in verband met het beroep bij de Rechtbank en 136 in verband met het hoger beroep bij het Hof.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J. van de Merwe, lid van de belastingkamer, in tegenwoordigheid van mr. E.D. Postema als griffier.

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

De griffier, Het lid van de belastingkamer,

E.D. Postema J. van de Merwe

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