

ECLI:NL:GHARL:2024:2427

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	09-04-2024
Datum publicatie	19-04-2024
Zaaknummer	22/998
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Wet Woz. Waardevaststelling woning.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM-LEEWARDEN

locatie Arnhem

nummer BK-ARN 22/998

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 Overijssel van 19 april 2022, nummer Awb 21/2088, in het geding tussen belanghebbende en

de **heffingsambtenaar** van het **Gemeentelijk Belastingkantoor Twente** (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] 4 te [woonplaats] (hierna: de onroerende zaak), per waardepeildatum 1 januari 2020, voor het jaar 2021 vastgesteld op 353.000. Tegelijk met deze beschikking is de aanslag onroerendezaakbelasting 2021 (OZB) voor het eigenaarsgedeelte vastgesteld.
- 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 uitspraak in beroep gekomen bij de rechtbank Overijssel (hierna: de Rechtbank). De Rechtbank heeft het beroep ongegrond verklaard.
- 1.4. Belanghebbende heeft tegen de uitspraak van de Rechtbank hoger beroep ingesteld.
- 1.5. Partijen hebben voorafgaand aan de zitting nadere stukken ingediend.
- 1.6. Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 15 februari 2024. Daarbij zijn verschenen en gehoord mr. A. Bakker, als de gemachtigde van belanghebbende, alsmede [naam1] en [naam2] namens de heffingsambtenaar, bijgestaan door [naam3] , taxateur.

2 Vaststaande feiten

Belanghebbende is eigenaar van de onroerende zaak met de volgende objectkenmerken:

Type woning	Vrijstaande woning
Wijk	[de wijk]
Bouwjaar	1995
Woonoppervlak	140 m ²
Kavel	590 m ²
Overig	Vrijstaande garage 31 m ² Carport 15 m ² Vrijstaande overkapping 18 m ²

3 Geschil

- 3.1. In hoger beroep is in geschil of de waarde van de onroerende zaak per de waardepeildatum te hoog is vastgesteld.
- 3.2. Belanghebbende beantwoordt die vraag bevestigend en bepleit een waarde van 326.000. De heffingsambtenaar beantwoordt die vraag ontkennend en staat een waarde voor van 353.000.
- 3.3. Daarnaast is in geschil of de heffingsambtenaar in de bezwaarfase artikel 40, lid 2, van de Wet WOZ heeft geschonden.

4 Beoordeling van het geschil

De vastgestelde 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 onroerende zaak 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 1 februari 2021, opgesteld door [naam4] , taxateur. Hierin is de waarde van de woning op 375.000 getaxeerd aan de hand van verkoopcijfers van drie vrijstaande woningen die omstreeks de waardepeildatum zijn verkocht, te weten [adres2] 3, [adres3] 11 en [adres4] 30. In hoger beroep heeft de heffingsambtenaar een aangepaste matrix overgelegd met daarin drie door belanghebbende aangedragen vergelijkingsobjecten, te weten [adres4] 7, [adres5] 8 en [adres6] 2A. Op basis van deze aangepaste matrix bedraagt de getaxeerde waarde van de onroerende zaak 360.000.
- 4.4. Het Hof is van oordeel dat de heffingsambtenaar, in het licht van hetgeen belanghebbende heeft aangevoerd, erin is geslaagd aannemelijk te maken dat de door hem in hoger beroep verdedigde waarde van de onroerende zaak per 1 januari 2020 van 353.000 niet te hoog is. Het Hof acht de vergelijkingsobjecten, zowel de in het taxatierapport als in de aangepaste matrix genoemde, voldoende vergelijkbaar met de onroerende zaak. Hiermee heeft de heffingsambtenaar de door hem verdedigde waarde van de onroerende zaak onderbouwd, ook als vergelijkingsobject [adres6] 2A bij de beoordeling buiten beschouwing wordt gelaten omdat partijen voor dat object van mening verschillen over de woonoppervlakte. De heffingsambtenaar heeft naar het oordeel van het Hof in voldoende mate rekening gehouden met de onderlinge verschillen tussen de vergelijkingsobjecten en de onroerende zaak, waaronder het verschil in woninginhoud en de grootte van het perceel.
- 4.5. Het door belanghebbende in hoger beroep overgelegde taxatierapport van 31 januari 2023, opgesteld door [naam5] , brengt het Hof niet tot een ander oordeel. In dat taxatierapport is de waarde van de onroerende zaak aan de hand van drie vergelijkingsobjecten, namelijk [adres4] 7, [adres5] 8 en [adres6] 2A, getaxeerd op 320.000. Bij de waardering heeft de taxateur bij [adres4] 7 geen rekening gehouden met een aanbouw woonruimte van 18 m². Verder is onduidelijk hoe de taxateur rekening heeft gehouden met het afnemende grensnut (hoe hoger de oppervlakte, hoe lager de prijs per m²) van [adres5] 8. Dat vergelijkingsobject heeft namelijk een woonoppervlakte van 200 m² dat door de taxateur is gewaardeerd op 1.435/m², terwijl de onroerende zaak een woonoppervlakte heeft van 142 m² (de heffingsambtenaar gaat uit van 140 m²) dat, met dezelfde scores voor Kwaliteit/luxe, Onderhoud, Uitstraling en Voorzieningen, is gewaardeerd op 1.208 m².

4.6. Gelet op het vorenoverwogene acht het Hof de heffingsambtenaar geslaagd in de op hem rustende bewijslast dat de waarde op de waardepeildatum 1 januari 2020 van 353.000 niet te hoog is.

Artikel 40, lid 2, van de Wet WOZ

4.7. Belanghebbende wijst erop dat hij in het bezwaarschrift heeft verzocht om toezending van onder meer de matrix en dat de heffingsambtenaar die niet eerder heeft verstrekt dan als bijlage bij het verweerschrift naar aanleiding van het beroep. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat de heffingsambtenaar de matrix al in de bezwaarfase had moeten verstrekken.

4.8. De heffingsambtenaar stelt daartegenover dat pas in de beroepsfase een matrix is opgesteld, zodat de matrix niet behoort tot de in artikel 40, lid 2, van de Wet WOZ bedoelde gegevens die ten grondslag liggen aan de vastgestelde waarde.

4.9. De heffingsambtenaar heeft onweersproken verklaard dat er geen matrix ten grondslag ligt aan de vastgestelde waarde. De heffingsambtenaar heeft daarom niet gehandeld in strijd met artikel 40, lid 2, van de Wet WOZ door een dergelijke matrix niet in de bezwaarfase te verstrekken.

Slotsom

Op grond van het vorenstaande is het hoger beroep ongegrond.

5 Griffierecht en proceskosten

Het Hof ziet geen aanleiding voor vergoeding van het griffierecht of een veroordeling in de proceskosten.

6 Beslissing

Het Hof bevestigt de uitspraak van de Rechtbank.

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.