

ECLI:NL:GHARL:2024:3211

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	07-05-2024
Datum publicatie	17-05-2024
Zaaknummer	22/2332
Formele relaties	Eerste aanleg: ECLI:NL:RBMNE:2022:4774, Bekrachtiging/bevestiging
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Wet Woz. Waardevaststelling woning.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM - LEEUWARDEN

locatie Arnhem

nummer BK-ARN 22/2332

uitspraakdatum: 7 mei 2024

Uitspraak van de vijfde enkelvoudige belastingkamer

op het hoger beroep van

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

tegen de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland van 10 oktober 2022, nummer UTR 22/199, in het geding tussen belanghebbende en

de **heffingsambtenaar** van de **Belastingsamenwerking gemeenten & hoogheemraadschap Utrecht** (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] 22 te [woonplaats], per waardepeildatum 1 januari 2020 en naar de toestand op die datum, voor het kalenderjaar 2021 vastgesteld op 561.000.
- 1.2. De heffingsambtenaar heeft het bezwaar ongegrond verklaard en de waarde gehandhaafd.

- 1.3. Belanghebbende is tegen die uitspraak in beroep gekomen bij de 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.
- 1.5. Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 9 april 2024. Daarbij zijn verschenen en gehoord H. Vloet, als de gemachtigde van belanghebbende, alsmede [naam1] namens de heffingsambtenaar, bijgestaan door [naam2] taxateur.
- 1.6. Van de zitting is een proces-verbaal opgemaakt, dat aan deze uitspraak is gehecht.

2 Vaststaande feiten

- 2.1. Belanghebbende is eigenaar en gebruiker van de onroerende zaak. De onroerende zaak is een in 2006 gebouwd appartement met een gebruiksoppervlakte van 136 m². Bij het appartement horen twee parkeerplaatsen, een berging (10 m²) en een dakterras (14 m²).
- 2.2. Namens belanghebbende is op 8 april 2021 bezwaar gemaakt tegen de beschikking. In het bezwaarschrift is onder meer het volgende vermeld:

Tevens verzoek ik u conform artikel 40 wet Woz en artikel 7:4 Awb om alle op de zaak betrekking hebbende stukken, waaronder in ieder geval de onderbouwing van de taxatie, inzichtelijk te verstrekken.

Ik verzoek u, conform voorgaande zin, van het onderhavige object alsmede van de gehanteerde referentiepanden, de grondstaffels, liggingsfactor, onderbouwing van de indexering naar waardepeildatum en de KOUDV-factoren te overleggen. Bij een afwijking van de gemiddelde KOUDV-factoren ontvang ik graag inzicht in de gehanteerde correcties. Voor een niet-woning verzoek ik u de taxatiekaart met daarop vermeld de KOUDV- en locatie-aanduiding c.q. kwalificatie van het onderhavige object en de onderbouwende huurcijfers voor de gehanteerde huurwaarde te verstrekken, alsmede de onderbouwing van de kapitalisatiefactor en inzichtelijk te geven welke correctie in verband met de Covid-19 pandemie is gehanteerd en deze correctie te onderbouwen.

Graag ontvang ik deze stukken in een overzichtelijke taxatiekaart. Hieromtrent verwijs ik naar ECLI:NL:RBNHO:2020:6808 waarin is geoordeeld dat artikel 7:4 Awb niet alleen een inzagerecht beschrijft, maar ook een plicht om op verzoek deze stukken toe te zenden. Een overzichtelijke taxatiekaart kan dan het taxatieverslag vervangen.

- 2.3. In het Taxatieverslag zijn van de onroerende zaak en de gebruikte vergelijkingsobjecten, naast een foto, onder meer de volgende gegevens opgenomen:

- het bouwjaar;
- de oppervlakten van de diverse onderdelen (onder andere woning, grond, bijgebouwen);
- de kwalificatie van het onderhoud en de voorzieningen; en
- de (vorige) vastgestelde WOZ-waarden.

Verder zijn van de onroerende zaak de kadastrale gegevens vermeld en van de vergelijkingsobjecten de transactiedatum en de transactieprijs.

Verder zijn van de onroerende zaak de kadastrale gegevens vermeld en van de vergelijkingsobjecten de transactiedatum en de transactieprijs. In het Taxatieverslag is niet opgenomen een onderverdeling van de waarde over de diverse onderdelen. Evenmin is iets vermeld over de grondstaffel en het

indexeringspercentage.

2.4. Namens belanghebbende is op 12 mei 2021 het bezwaarschrift aangevuld. Hierin is onder meer het volgende vermeld:

Ik verzoek u bij niet volledig tegemoetkoming aan het bezwaar de opbouw en een controleerbare onderbouwing van de kavelwaarde te verstrekken, de zogenoemde grondstaffel () tijdig voor het plaatsvinden van de hoorzitting te overleggen. Indien de door u gebruikte grondstaffel geheel of ten dele het resultaat is van een geautomatiseerd proces verzoek ik u conform artikel 7:4 lid 2 Awb zorg te dragen voor de inzichtelijkheid en controleerbaarheid van die keuzes, aannames en gegevens.

Ik verzoek u de taxatiekaart met daarop vermeld de KOUDV- en liggingsfactoren alsmede de manier waarop u de verschillen hebt verdisconteerd, van het onderhavige object en van de door u opgevoerde vergelijkingsobjecten tijdig voor het plaatsvinden van de hoorzitting te verstrekken. Ook verzoek ik u het gehanteerde indexeringspercentage, om de waarde van de referentiepanden op waardepeildatum te bepalen, te verstrekken inclusief de onderbouwing van het door u gehanteerde indexeringspercentage. Mocht u in de uitspraak op bezwaar de waarde van het onderhavige object aan de hand van andere referentiepanden dan op het door u verstrekte taxatieverslag onderbouwen dan verzoek ik u in de uitspraak op bezwaar bovenstaande punten van de andere referentiepanden te verstrekken. Indien de door u gebruikte KOUDV- / KOLDU- en liggingsfactoren geheel of ten dele het resultaat is van een geautomatiseerd proces verzoek ik u conform artikel 7:4 lid 2 Awb zorg te dragen voor de inzichtelijkheid en controleerbaarheid van die keuzes, aannames en gegevens.

Ik verzoek u de taxatiekaart met daarop vermeld de onderdeelwaardes voor de objectonderdelen welke meegenomen zijn in de taxatie van het onderhavige object alsmede de onderdeelwaardes van de bijgebouwen van de gehanteerde referentiepanden te verstrekken.

2.5. De heffingsambtenaar heeft per e-mail van 26 mei 2021 de grondstaffel behorende bij de onroerende zaak aan de gemachtigde verstrekt.

2.6. De heffingsambtenaar heeft per e-mail van 13 september 2021 het gehanteerde indexeringspercentage verstrekt. De tekst van deze e-mail luidt:

In uw bezwaarschriften verzoekt u om het gehanteerde indexeringspercentage van de gebruikte referenties. Bijgevoegd treft u per (woning-)object in bezwaar, de gemiddelde indexatiepercentages van de referenties voor dit type woningen in de betreffende gemeente/waardegebied.

2.7. De heffingsambtenaar heeft op 7 december 2021 uitspraak op bezwaar gedaan en daarbij het bezwaar ongegrond verklaard. Daarin is onder meer het volgende vermeld:

Tijdens deze controle door onze taxateurs vindt bij appartementen, boven- en benedenwoningen een (neerwaartse) correctie plaats van het aandeel VvE op de transactiesom, omdat dit geen onderdeel is van de onroerende zaak. Het vaststellen van de WOZ-waarde vindt dus plaats op basis van deze gecorrigeerde transacties. Onze organisatie houdt dus rekening bij de waardevaststelling van uw woning door het aandeel in het reservefonds van de VvE bij de referentiewoningen in aftrek te nemen op de verkoopprijs.

2.8. De Rechtbank heeft het beroep ongegrond verklaard.

3 Geschil

- 3.1. In geschil is of de waarde van de onroerende zaak te hoog is vastgesteld en of de heffingsambtenaar de toezendplicht van artikel 40, lid 2, van de Wet WOZ, heeft geschonden.
- 3.2. Belanghebbende beantwoordt beide vragen bevestigend en staat een waarde voor van 420.000.
- 3.3. De heffingsambtenaar beantwoordt beide vragen ontkennend en staat een waarde voor van 561.000.

4 Beoordeling van het geschil

WOZ-Waarde

- 4.1. Ingevolge artikel 17, lid, 1 van de Wet WOZ, wordt aan een onroerende zaak een waarde toegekend, welke waarde ingevolge het tweede lid van dat artikel moet worden gesteld op de waarde welke aan de onroerende zaak moet 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 (waarde in het economische verkeer). Naar de bedoeling van de wetgever is deze waarde 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.
- 4.2. De bewijslast van de aan de onroerende zaak toegekende waarde rust - ook in hoger beroep - op de heffingsambtenaar. Hij dient aannemelijk te maken dat de bij beschikking of uitspraak bij bezwaar vastgestelde waarde niet te hoog is. Indien de heffingsambtenaar daarin niet slaagt, dient de rechter te beoordelen of belanghebbende de door hem bepleite waarde aannemelijk maakt. Indien ook dat laatste niet het geval is, zal de rechter als regel de waarde zelf vaststellen (zie HR 14 oktober 2005, ECLI:NL:HR:2005:AU4300 en HR 28 januari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BP2132).
- 4.3. De heffingsambtenaar heeft ter onderbouwing van de door hem voorgestane waarde verwezen naar een door taxateur [naam2] opgemaakte taxatiematrix van 16 maart 2022 (hierna: de taxatiematrix) waarbij voor de vergelijkingsobjecten de iWOZ-vastgoedrapporten zijn overgelegd. In de taxatiematrix zijn vier vergelijkingsobjecten vermeld, namelijk [adres2] 43, [adres3] 26, [adres2] 41 en [adres4] 132 allen te [woonplaats] .
- 4.4. Naar het oordeel van het Hof heeft de heffingsambtenaar met de taxatiematrix, de iWOZ-vastgoedrapporten en de daarop ter zitting van het Hof gegeven toelichting aannemelijk gemaakt dat de door hem verdedigde waarde van 561.000 niet te hoog is. Hierbij heeft het Hof het volgende in aanmerking genomen. De heffingsambtenaar heeft voldoende rekening gehouden met het afnemend grensnut (wet van Gossen) door voor de onroerende zaak bij een grotere gebruiksoppervlakte dan de gemiddelde gebruiksoppervlakte van de vergelijkingsobjecten een lagere woningwaarde per m² te hanteren dan de gemiddelde woningwaarde per m² van de vergelijkingsobjecten. Met betrekking tot vergelijkingsobject [adres2] 41 merkt het Hof op dat dit object niet alleen dezelfde kwaliteit, staat van onderhoud en voorzieningen heeft als de onroerende zaak maar ook een min of meer vergelijkbare ligging, nagenoeg dezelfde gebruiksoppervlakte en hetzelfde bouwjaar. Daarom kan de verkooptransactie van dit vergelijkingsobject, hoewel deze ver van de waardepeildatum heeft plaatsgevonden, toch enig licht werpen op de hier gezochte waarde, te meer daar de heffingsambtenaar ter zitting door de gemachtigde van belanghebbende onweersproken heeft gesteld

dat slechts weinig verkooptransacties voor handen zijn. Naar het oordeel van het Hof doet belanghebbendes stelling dat indexatie met behulp van de applicatie van [naam3] van het eigen verkoopcijfer van de onroerende zaak tot een waarde van 542.000 leidt aan het voorgaande niets af. Belanghebbende heeft op geen enkele manier inzicht gegeven in de door [naam3] gehanteerde indexatiemethode. Onduidelijk is welk woningtype door [naam3] in de berekening van het gebruikte indexeringspercentage zijn betrokken en of het woningen betreft die gelegen zijn in de nabijheid van de onroerende zaak. Bovendien is het eigen verkoopcijfer niet maatgevend nu door de heffingsambtenaar ter zitting van het Hof door belanghebbende onweersproken is verklaard dat van de onroerende zaak geen openbare verkoopgegevens voorhanden zijn. Ten slotte merkt het Hof nog op dat de door belanghebbende voorgestane waarde van 542.000 nog geen 5% onder de beschikte waarde van 561.000 ligt.

Keuze vergelijkingsobjecten

- 4.5. Belanghebbende stelt dat al zelfs mocht het Hof van oordeel zijn dat de heffingsambtenaar de door hem voorgestane waarde in hoger beroep heeft onderbouwd, een veroordeling in de vergoeding van proceskosten op zijn plaats is omdat de heffingsambtenaar in de uitspraak op bezwaar deels andere vergelijkingsobjecten heeft gebruikt dan in de taxatiematrix. Het Hof volgt belanghebbende niet in deze stelling. Nu het naar vaste jurisprudentie de heffingsambtenaar vrijstaat om in elke fase van de procedure nieuwe vergelijkingsobjecten te selecteren, zoals beaamd door belanghebbende, ter onderbouwing van de door hem voorgestane waarde kan niet met vrucht worden gesteld dat reeds omwille van het feit dat de heffingsambtenaar in enige fase andere vergelijkingsobjecten selecteert de heffingsambtenaar in een voorgaande fase niet heeft voldaan aan de op hem rustende bewijslast om aannemelijk te maken dat de door hem voorgestane waarde niet te hoog is vastgesteld.

Artikel 40, lid 2, Wet WOZ

- 4.6. Belanghebbende heeft ter zitting van het Hof nader gesteld dat de toezendplicht van artikel 40, lid 2, van de Wet WOZ, is geschonden omdat de volgende gegevens niet tijdens de bezwaarfase zijn verstrekt:
- a. a) de KOUDV-correcties;
 - b) de KOUDV-factoren behoudens de gegevens inzake het onderhoud en de voorzieningen;
 - c) de onderbouwing van de verstrekte indexeringspercentages; en
 - d) de vve-reserve.

Volgens belanghebbende is zij hierdoor in haar belangen geschaad omdat het voor haar onmogelijk was na te gaan hoe de beschikte waarde tot stand is gekomen, waardoor het niet mogelijk was om de waarde te controleren. Daarom was zij genoodzaakt in beroep te gaan, aldus belanghebbende.

- 4.7. De heffingsambtenaar heeft zich ter zitting van het Hof onweersproken op het standpunt gesteld dat wat betreft (a) de KOUDV-correcties het destijds zo was dat in beginsel de afwijkingen ten opzichte van het gemiddelde werden gecorrigeerd met een bedrag van 150 per m². Aangezien dit in de praktijk niet goed bleek te werken, werden vervolgens de uitkomsten gecontroleerd door een taxateur die specifiek voor het betreffende gebied was aangewezen, aldus de heffingsambtenaar. Deze taxateur moest vervolgens, ook gelet op de uitstraling, de hoogte van de berekende waarde fiatteren alvorens de beschikking werd afgegeven. Met betrekking tot (b) de KOUDV-factoren was het volgens de heffingsambtenaar destijds in het softwarepakket alleen mogelijk om rekening te houden met het onderhoud, waaronder de kwaliteit is begrepen, en de voorzieningen. De heffingsambtenaar stelt met betrekking tot (c) de onderbouwing van de verstrekte indexeringspercentages dat deze voortvloeien uit de permanente marktanalyse, die gebaseerd is op openbare gegevens. De taxateur maakt hier

volgens de heffingsambtenaar ook een inschatting van. Verder mogen volgens de heffingsambtenaar ter zitting van het Hof van het kadaster niet de gegevens worden overgelegd die ten grondslag liggen aan de permanente marktanalyse. De heffingsambtenaar heeft ten slotte nog verwezen naar een uitspraak van het Hof (20 februari 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:1289), de uitspraak van Hof Amsterdam van 12 december 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:3629 en, naar het Hof begrijpt, de uitspraak van Hof Amsterdam van 31 oktober 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:2594. Ten slotte stelt de heffingsambtenaar met betrekking tot d) de vve-reserve dat in de beschikking- en bezwaarfase standaard wordt gerekend met een vve-reserve van 3% van de transactiewaarde, hetgeen vrijwel altijd in het voordeel van belanghebbenden is. Pas in de beroepsfase wordt rekening gehouden met de werkelijke vve-reserve, aldus de heffingsambtenaar.

- 4.8. Ingevolge artikel 40, lid 2, van de Wet WOZ, dient aan degene te wiens aanzien een WOZ-beschikking is genomen, en die een voldoende specifiek verzoek doet tot het verstrekken van bepaalde gegevens die niet in het taxatieverslag zijn opgenomen, maar die wel ten grondslag liggen aan de vastgestelde waarde van de onroerende zaak, een afschrift van die gegevens te worden verstrekt (vgl. HR 18 augustus 2023, ECLI:NL:HR:2023:1052).
- 4.9. Artikel 40, lid 2, van de Wet WOZ, strekt ertoe dat degene te wiens aanzien een waardebeschikking is genomen bepaalde waardegegevens kan verkrijgen, waarover hij wenst te beschikken om de juistheid van die waardebeschikking te kunnen controleren en om daarmee te kunnen beoordelen of het zinvol is beroep in te stellen (HR 21 april 2006, ECLI:NL:HR:2006:AW2326, r.o. 3.2 en HR 18 augustus 2023, ECLI:NL:HR:2023:1052, r.o. 4.3.2).
- 4.10. Het enkele feit dat belanghebbende tijdens de hoorzitting zijn verzoeken om gegevens te verstrekken niet heeft herhaald, ontslaat de heffingsambtenaar niet van zijn wettelijke plicht om die gegevens na een voldoende specifiek verzoek te verstrekken (Hof Arnhem-Leeuwarden 17 oktober 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:8794). Dat zou anders zijn indien belanghebbende het verzoek om verstrekking van bepaalde gegevens in bezwaar uitdrukkelijk en ondubbelzinnig had ingetrokken (Hof Arnhem-Leeuwarden 12 december 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:10571). Dat is hier echter niet aan de orde.
- 4.11. Het Hof stelt voorop dat de heffingsambtenaar ter zitting van het Hof onweersproken heeft gesteld dat tijdens het hoorgesprek belanghebbende is geïnformeerd over de wijze waarop de beschikte waarde is vastgesteld.
- 4.12. Het Hof acht het aannemelijk dat de heffingsambtenaar destijds inzake (a) de KOUDV-correcties niet over gegevens als bedoeld in artikel 40, lid 2, van de Wet WOZ, beschikte. De kennis en ervaring van een taxateur valt naar het oordeel van het Hof hier niet onder. Het Hof komt tot de conclusie dat artikel 40, lid 2, van de Wet WOZ, niet is geschonden.
- 4.13. Het Hof acht het aannemelijk dat de heffingsambtenaar destijds inzake (b) de KOUDV-factoren niet voor alle factoren over gegevens als bedoeld in artikel 40, lid 2, van de Wet WOZ, beschikte. De gegevens over de KOUDV-factoren die wel beschikbaar waren, zijn door de heffingsambtenaar in het Taxatieverslag verstrekt. De kennis en ervaring van een taxateur valt naar het oordeel van het Hof niet onder gegevens als bedoeld in artikel 40, lid 2, van de Wet WOZ. Het Hof komt tot de conclusie dat artikel 40, lid 2, van de Wet WOZ, niet is geschonden.
- 4.14. Het Hof overweegt met betrekking tot (c) de onderbouwing van de indexeringspercentages dat deze niet onder het bereik van de toezendplicht van artikel 40, lid 2, van de Wet WOZ, vallen (Hof Arnhem-Leeuwarden 23 april 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:2837, r.o. 4.14 en 4.15).
- 4.15. Met betrekking tot (d) de vve-reserve overweegt het Hof dat de gemachtigde van belanghebbende bekend is met de wijze waarop in de beschikking- en bezwaarfase wordt omgegaan met de vve-reserve. Dit is doorgaans in het voordeel van de belanghebbenden en het betreft overigens doorgaans

ook niet dermate grote bedragen dat deze wezenlijke invloed hebben op de waarde. Het Hof komt tot de conclusie dat artikel 40, lid 2, van de Wet WOZ, niet is geschonden.

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. B.F.A. van Huijgevoort, raadsheer, in tegenwoordigheid van dr. J.W.J. de Kort als griffier.

De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 7 mei 2024.

De griffier, De raadsheer,

(J.W.J. de Kort) (B.F.A. van Huijgevoort)

Een afschrift van deze uitspraak is in Mijn Rechtspraak geplaatst. Indien u niet digitaal procedeert, is een afschrift aangetekend per post verzonden op 8 mei 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.