

ECLI:NL:GHARL:2024:3216

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	07-05-2024
Datum publicatie	17-05-2024
Zaaknummer	23/483
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Wet Woz. Waardevaststelling woning.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM - LEEUWARDEN

locatie Arnhem

nummer BK-ARN 23/483

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 19 december 2022, nummer UTR 22/29, 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] 19 te [woonplaats], per waardepeildatum 1 januari 2020 en naar de toestand op die datum, voor het kalenderjaar 2021 vastgesteld op 347.000.

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 rijwoning uit 1998. De woning heeft een gebruiksoppervlakte van 108 m², een overkapping van 15 m², een berging van 11 m² en een garage van 15 m². De woning ligt op een perceel van 169 m².
- 2.2. Namens belanghebbende is op 8 april 2021 bezwaar gemaakt tegen de beschikking. In het bezwaarschrift is onder meer het volgende opgenomen:

Tevens verzoek ik u conform artikel 40 wet Woz en artikel 7:4 Awb om all op de zaak betrekking hebbende stukken, waaronder in ieder geval de onderbouwing van de taxatie, inzichtelijk te verstrekken. Ik verzoek u, conform voorgaand, zin, van het onderhavige object alsmede van de gehanteerde referentiepanden, de grondstalfels, liggingfactor, onderbouwin 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.

()

Graag ontvang ik deze stukken in een overzichtelijke taxatiekaart. Hieromtrent verwijs ik naar ECLI:NL:RBNHO:2020:8608 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.

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 21 mei 2021 het bezwaar 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, de zogenoemde grondstaffel, op basis van recente uitspraken van de rechtbank Oost Brabant (ECLI:NL:RBOBR:2018;357) en de Hoge Raad (ECLI:NL:PHR:2017:1051) 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. Op 31 mei 2021 heeft een hoorzitting plaatsgevonden. Daarin is volgens de uitspraak op bezwaar het volgende aan de orde gekomen:

Tijdens de hoorzitting van 31 mei 2021 heeft u het volgende aangedragen: Verkeers- en geluidsoverlast door ligging nabij drukke doorgaande weg en ook nabij N229 en A2. Grief: rioolheffing. Icli: nl:RBROT: 2021:1666. Inzage in koudv- en liggingsfactoren en grondstaffels. Brandgang van ca. 8m2 dient opgenomen te worden als erfdiensbaarheid. Onze ref onderbouwen een lagere waarde: [adres2] 180 en [adres3] 7. Nieuwe ref: [adres4] 8, go 123m2, perceel 172m2, 29-8-2019, 300.000,-; [adres5] 37, go 150m2, perceel 186m2, 21-9-2020, 326.500,-; [adres6] 50, go 121 m2, perceel 184m2, 22-9-2020, 330.000,-. Waardevoorstel: 296.000,-.

- 2.6. Bij e-mail van 13 september 2021 heeft de heffingsambtenaar de gemiddelde indexeringspercentages bekend gemaakt:

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. Per e-mail van 29 september 2021 heeft de heffingsambtenaar de grondstaffels aan belanghebbende overgelegd.

- 2.8. De heffingsambtenaar heeft op 26 november 2021 het bezwaar van belanghebbende ongegrond verklaard.

- 2.9. 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 deze vragen bevestigend en staat een waarde voor van 334.000.

3.3. De heffingsambtenaar beantwoordt deze vragen ontkennend en staat een waarde voor van 347.000.

4 Beoordeling van het geschil

Woz-waarde

- 4.1. Ingevolge artikel 17, eerste lid, 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 7 februari 2022 (hierna: de taxatiematrix) waarbij voor de vergelijkingsobjecten de iWOZ-vastgoedrapporten zijn overgelegd. In de taxatiematrix zijn vier vergelijkingsobjecten vermeld, namelijk [adres7] 43, [adres8] 12, [adres9] 5, [adres10] 7, allen gelegen te [woonplaats] .
- 4.4. Belanghebbende stelt de heffingsambtenaar bij het vaststellen van de waarde van de onroerende zaak onvoldoende rekening heeft gehouden met de ligging van de onroerende zaak in de nabijheid van (auto)snelweg A12.
- 4.5. 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 334.00 niet te hoog is. Daarbij acht het Hof niet aannemelijk dat de ligging van de onroerende zaak ten opzichte van de A12 in vergelijking met de vergelijkingsobjecten waardedruk veroorzaakt. Redengevend daarvoor acht het Hof dat vergelijkingsobjecten in dezelfde wijk zijn gelegen als de onroerende zaak en dat de onroerende zaak op 270 meter afstand van de snelweg is gelegen met woonblokken en een geluidsscherm daartussen in. Ook heeft de heffingsambtenaar naar het oordeel van het Hof rekening gehouden met de verschillen tussen de onroerende zaak en de vergelijkingsobjecten. Ten slotte merkt het Hof nog op dat de door belanghebbende voorgestane waarde van 334.000 nog geen 5% onder de beschikte waarde van 347.000 ligt.

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 ; en
 - c) de onderbouwing van de verstrekte indexeringspercentages.

Volgens belanghebbende is hij hierdoor in haar belangen geschaad omdat het voor hem 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 hij 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. Ten slotte stelt de heffingsambtenaar 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.
- 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).

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 procedeedt, 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.