

ECLI:NL:GHARL:2024:3784

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	04-06-2024
Datum publicatie	14-06-2024
Zaaknummer	22/2238
Formele relaties	Eerste aanleg: ECLI:NL:RBMNE:2022:4762, Bekrachtiging/bevestiging
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Wet Woz. Waardevaststelling woning.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM-LEEWARDEN

locatie Arnhem

nummer BK-ARN 22/2238

uitspraakdatum: 4 juni 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 6 september 2022, nummer UTR 22/353, in het geding tussen belanghebbende en

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

1 Ontstaan en loop van het geding

- 1.1. De heffingsambtenaar heeft ten aanzien van belanghebbende bij beschikking op grond van de Wet waardering onroerende zaken de waarde van de onroerende zaak [adres1] 58 te [woonplaats] (hierna: de onroerende zaak) voor het kalenderjaar 2021 vastgesteld op 588.000 (hierna: de beschikking). Tegelijk met de beschikking is een aanslag onroerendezaakbelasting 2021 aan belanghebbende opgelegd (hierna: de aanslag).
- 1.2. Op het bezwaarschrift van belanghebbende heeft de heffingsambtenaar bij in één geschrift verenigde uitspraken op bezwaar de beschikking en de aanslag gehandhaafd.
- 1.3. Belanghebbende is tegen die uitspraken 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. De heffingsambtenaar heeft een verweerschrift ingediend.
- 1.5. Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 21 mei 2024. Daarbij zijn verschenen en gehoord mr. H. Vloet, als de gemachtigde van belanghebbende, alsmede [naam1] namens de heffingsambtenaar, bijgestaan door [naam2] (digitaal), taxateur.

2 Vaststaande feiten

- 2.1. Belanghebbende is eigenaar van de onroerende zaak. De onroerende zaak is een in 1933 gebouwde rijwoning met een inhoud van 511 m³ en een berging. De kaveloppervlakte is 254 m².
- 2.2. Belanghebbende heeft in het bezwaarschrift van 27 maart 2021, voor zover van belang, 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 indexeringsnaar waardepeildatum en de KOUDV-factoren te overleggen. Bij een afwijking van de gemiddelde KOUDV-factoren ontvang ik graag inzicht in de gehanteerde correcties.

- 2.3. Belanghebbende heeft bij brief van 9 augustus 2021 het bezwaarschrift aangevuld. Hierin wordt, voor zover van belang, 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.

- 2.4. De heffingsambtenaar heeft per e-mail van 25 november 2021 de onderbouwing van de indexering aan de gemachtigde van belanghebbende verzonden.

3 Geschil

- 3.1. In geschil is of de waarde van de onroerende zaak te hoog is vastgesteld en of de indexeringspercentages onvoldoende inzichtelijk zijn gemaakt.
- 3.2. Belanghebbende beantwoordt deze vragen bevestigend en staat ter zitting van het Hof nog een waarde voor van 577.000.
- 3.3. De heffingsambtenaar beantwoordt deze vragen ontkennend en staat een waarde voor van 588.000.

4 Beoordeling van het geschil

WOZ-waarde

- 4.1. Belanghebbende heeft de door de heffingsambtenaar vastgestelde waarde van de onroerende zaak gemotiveerd betwist. Daarom rust op de heffingsambtenaar de last aannemelijk te maken dat die waarde niet te hoog is. Bij de beantwoording van 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 de belanghebbende ter betwisting daarvan aandraagt. Indien de belanghebbende beroep doet op feiten en omstandigheden die volgens hem tot een lagere waardering van de onroerende zaak leiden, zoals vervuiling of veroudering, is het aan hem te stellen, en bij betwisting te bewijzen, dat dergelijke feiten en omstandigheden zich hebben voorgedaan. Slaagt de belanghebbende daarin, dan brengt een redelijke verdeling van de bewijslast mee dat de heffingsambtenaar aannemelijk dient te maken dat met die feiten en omstandigheden bij het vaststellen van de waarde voldoende rekening is gehouden (vgl. HR 10 juni 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ7597, r.o. 3.2.4, HR 10 juli 2015, ECLI:NL:HR:2015:1776, r.o. 2.4 en HR 12 april 2024, ECLI:NL:HR:2024:571, r.o. 4.2.3).
- 4.2. De heffingsambtenaar heeft de door hem voorgestane waarde onderbouwd met een in beroep ingebrachte waardematrix, opgesteld door [naam2], waarin de waarde is getaxeerd op 591.059 (hierna: matrix 1). De waarde is bepaald door vergelijking met verkoopgegevens van drie woningen, en wel als volgt:

Object	Bouw- jaar	Inhoudm3	Waarde per m3	Kavel- opp. in m²	Waarde per m²	Bijgebouwen	K	O	D	U	V	L	Getaxeerde waarde / verkoopprijs en datum verkoop	Waarde geïndexeerd naar peildatum
De woning	1933	511	752	254	774	10.000	3	3	3	3	3	3		-
[adres2] 87	1933	549	817	200	825	10.000	3	3	3	3	2	3	570.000 01-07-2020	550.896
[adres2] 113	1933	510	767	248	781	30.000	3	3	3	3	3	3	650.000 18-01-2021	615.514
[adres3] 118A	1930	409	673	173	528	5.000	3	2	3	3	2	2	338.750 16-12-2019	339.748

- 4.3. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat in de [adres1] zelf betere vergelijkingsobjecten te vinden zijn. De heffingsambtenaar heeft als gevolg daarvan de door hem voorgestane waarde voor de volledigheid verder onderbouwd met een waardematrix, opgesteld door [naam2], waarin de objecten in de [adres1] zijn opgenomen. De waarde is getaxeerd op 591.265 (hierna: matrix 2). De waarde is bepaald door vergelijking met verkoopgegevens van vijf woningen, en wel als volgt:

Object	Bouw- jaar	Oppervlakte in m3	Waarde per m3	Kavel- opp. in m²	Waarde per m²	Bijgebouwen	K	O	D	U	V	L	Getaxeerde waarde / verkoopprijs en datum verkoop	Waarde geïndexeerd naar peildatum
Woning	1933	511	748	254	774	10.000	3	3	3	3	3	3		-
[adres1] 7	1933	354	832	176	856	5.000	3	2	3	3	1	3	393.007 6-4-2020	386.059
[adres1] 32	1933	482	762	178	853	5.000	3	3	3	3	2	3	455.000 4-1-2019	485.332
[adres1] 31	1933	413	661	283	736	12.000	3	3	3	3	3	3	532.000 4-6-2020	520.577
[adres1] 21	1933	354	803	197	828	5.000	3	3	3	3	2	3	460.000 4-2-2020	457.120
[adres1] 30	1933	350	706	235	791	10.000	3	3	3	3	3	3	500.333 29-7-2020	485.778

- 4.4. Belanghebbende heeft zich ter zitting van het Hof op het standpunt gesteld dat de voorzieningen voor [adres1] 7 niet op 1 maar op 2 gewaardeerd dienen te worden. Een 1 wordt volgens belanghebbende alleen gegeven als de voorzieningen totaal onbruikbaar zijn. De keuken en badkamer zijn onder gemiddeld maar niet in dusdanig slechte staat dat dit een 1 rechtvaardigt, aldus belanghebbende. Daarnaast zouden de voorzieningen voor [adres1] 32 gewaardeerd dienen te worden op 3 in plaats van 2, omdat de voorzieningen van [adres1] 32 goed vergelijkbaar zijn met de voorzieningen van [adres1] 30. De totale waarde per m3 komt dan gemiddeld uit op 725, waardoor de waarde van de inhoud uitkomt op circa 370.000. Belanghebbende bepleit derhalve een totale waarde van 577.000 (370.475 hoofdverblijf + 196.596 grondwaarde + 10.000 bijgebouwen). Belanghebbende heeft ter zitting van het Hof verklaard dat hij aan zijn eigen taxatierapport, waarin de waarde is getaxeerd op 487.000, voorbij gaat.
- 4.5. De heffingsambtenaar heeft hiertegen ingebracht dat de taxateur matrix 2 heeft opgesteld om zo op een lijn te komen met belanghebbende. Matrix 1 is volgens de heffingsambtenaar al voldoende om de door hem voorgestane waarde te onderbouwen. Daarnaast zijn volgens de heffingsambtenaar de voorzieningen van [adres1] 7 in matrix 2 terecht op 1 gewaardeerd. Na de verkoop van [adres1] 7 is de woning grondig gerenoveerd, in totaal is er voor 63.000 geïnvesteerd. [adres1] 32 heeft volgens de heffingsambtenaar een slechtere badkamer dan [adres1] 30 en daarom is een waardering van 2

gerechtvaardigd.

- 4.6. Het Hof is van oordeel dat de heffingsambtenaar met matrix 1 en matrix 2 en de toelichting die daarop ter zitting is gegeven aannemelijk heeft gemaakt dat de waarde van de onroerende zaak niet te hoog is vastgesteld. Daartoe heeft het Hof in aanmerking genomen dat de heffingsambtenaar voldoende rekening heeft gehouden met de verschillen tussen de onroerende zaak en de vergelijkingsobjecten. Naar het oordeel van het Hof is aan de voorzieningen van [adres1] 7 terecht een 1 toegekend en aan de voorzieningen van [adres1] 32 terecht een 2 toegekend. Verder heeft belanghebbende al zijn grieven voor wat betreft de andere vergelijkingsobjecten ter zitting van het Hof ingetrokken, wat betekent dat zes van de acht in matrix 1 en matrix 2 gebruikte vergelijkingsobjecten ook voor belanghebbende als vergelijkingsobjecten gebruikt kunnen worden. Ten slotte merkt het Hof nog op dat de door belanghebbende voorgestane waarde van 577.000 nog geen 2% onder de vastgestelde waarde van 588.000 ligt.

Indexeringspercentages

- 4.7. Belanghebbende heeft zich op het standpunt gesteld dat de heffingsambtenaar onvoldoende inzicht heeft gegeven in de manier waarop wordt geïndexeerd. Bovendien heeft de heffingsambtenaar zich op onjuiste uitgangspunten gebaseerd omdat de heffingsambtenaar de WOZ-waardes vergelijkt met gerealiseerde verkoopcijfers, aldus belanghebbende.
- 4.8. Het Hof is van oordeel dat de heffingsambtenaar met de aangeleverde gegevens en de toelichting ter zitting de indexering voldoende inzichtelijk heeft gemaakt. De heffingsambtenaar baseert de indexering niet op een vergelijking van WOZ-waardes met WOZ-waardes, maar op een vergelijking met daadwerkelijk gerealiseerde verkoopcijfers. De heffingsambtenaar heeft ter zitting van de Rechtbank verklaard dat voor het indexeren van de verkoopcijfers naar de waardepeildatum gebruik wordt gemaakt van de verkoopcijfers van alle woningen van hetzelfde type in de gemeente Hilversum. Voor de indexering naar de waardepeildatum wordt een ratio per maand bepaald door de gerealiseerde koopsommen te delen door de vastgestelde WOZ-waardes. Hierbij wordt per maand de stijging ten opzichte van de ratio van 1 januari van het betreffende belastingjaar bepaald, zodat een trendlijn kan worden bepaald door de stijgingen per maand weer te geven.

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 verklaart het hoger beroep ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. B.F.A. van Huijgevoort, voorzitter in tegenwoordigheid van mr. P.W.L. van den Bersselaar als griffier.

De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 4 juni 2024

De griffier is verhinderd de uitspraak De voorzitter,
te ondertekenen.

P.W.L. van den Bersselaar 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 6 juni 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.