

ECLI:NL:GHARL:2024:3788

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	04-06-2024
Datum publicatie	14-06-2024
Zaaknummer	23/1130
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Wet Woz. Waardevaststelling woning.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM-LEEWARDEN

locatie Arnhem

nummer BK-ARN 23/1130

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 Overijssel (hierna: de Rechtbank) van 27 februari 2023, nummer ZWO 22/59, in het geding tussen belanghebbende en

de **heffingsambtenaar** van de **gemeente Rijssen-Holten** (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 de waarde van de onroerende zaak [adres1] te [woonplaats] (hierna: de woning), per waardepeildatum 1 januari 2020, voor het kalenderjaar 2021 vastgesteld op 232.000 (hierna: de beschikking). Tegelijk met de beschikking heeft de heffingsambtenaar voor dat jaar aan belanghebbende een aanslag onroerendezaakbelasting opgelegd (hierna: de aanslag).

- 1.2. Op het bezwaarschrift van belanghebbende heeft de heffingsambtenaar bij in één geschrift vervatte uitspraken 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. Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 21 mei 2024. Daarbij zijn verschenen en gehoord [naam1] namens belanghebbende, alsmede [naam2] namens de heffingsambtenaar.

2 Vaststaande feiten

- 2.1. De woning is een in 1950 gebouwde vrijstaande woning, met een inhoud van 144 m³ en een grondkavel van 5.060 m². Verder beschikt de woning over een garage van 100 m³ en een berging van 260 m². Van de grondkavel heeft ongeveer 4.000 m² de bestemming agrarisch.
- 2.2. Bij de uitspraken op bezwaar van 1 december 2021 heeft de heffingsambtenaar het bezwaar ongegrond verklaard. Ter onderbouwing van deze uitspraak is in de bijlage een taxatie-advies van taxatiebureau [naam3] gevoegd (hierna: het taxatie-advies). Het taxatie-advies concludeert aan de hand van de vergelijkingsobjecten [adres2] , [adres3] en [adres4] tot handhaving van de waarde.
- 2.3. In de beroepsfase heeft de heffingsambtenaar ter onderbouwing van de vastgestelde waarde een door [naam2] , WOZ-taxateur, opgemaakte taxatiematrix met dagtekening 7 februari 2022 overgelegd, waarin de woning op een waarde van (afgerond) 251.000 is getaxeerd (hierna: de taxatiematrix). De gebruikte vergelijkingsobjecten zijn [adres5] , [adres6] en [adres7] .

3 Geschil

- 3.1. In hoger beroep is in geschil of de waarde van de woning te hoog is vastgesteld. Belanghebbende beantwoordt deze vraag bevestigend en bepleit een waarde van 210.000. De heffingsambtenaar beantwoordt deze vraag ontkennend en bepleit de vastgestelde waarde van 232.000. Belanghebbende heeft ter zitting van het Hof een aantal in het hogerberoepschrift geformuleerde stellingen uitdrukkelijk en ondubbelzinnig ingetrokken. Tussen partijen is nog wel in geschil of:
 - a. a) het vergelijkingsobject [adres7] vergelijkbaar is;
 - b) de vergelijkingsobjecten [adres5] en [adres6] een lagere waarde onderbouwen;
 - c) de grondkavel te hoog is gewaardeerd, en;
 - d) de bijgebouwen te hoog zijn gewaardeerd.
- 3.2. Verder is tussen partijen in geschil of de heffingsambtenaar het motiverings-, vertrouwens- en zorgvuldigheidsbeginsel heeft geschonden. Belanghebbende beantwoordt de vragen bevestigend en de heffingsambtenaar ontkennend.

4 Beoordeling van het geschil

Vastgestelde 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 beantwoording van de vraag of hij daarin slaagt zijn niet alleen de bewijsmiddelen die de heffingsambtenaar daartoe aandraagt van belang, maar ook de stukken en stellingen die belanghebbende ter betwisting daarvan aandraagt. Indien belanghebbende een 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 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. Ter onderbouwing van de door hem voorgestane waarde wijst de heffingsambtenaar op de taxatiematrix, alsmede een bij die matrix behorende toelichting over de door de heffingsambtenaar toegepaste correcties. In de taxatiematrix wordt aan de hand van volgende de gegevens van de woning en drie vergelijkingsobjecten, gelegen in [woonplaats], tot de getaxeerde waarde van 251.000 gekomen:
- *Woning*, woningtype vrijstaand, bouwjaar 1950, wooninhoud 144 m³, grondkavel 5.060 m², met een garage van 100 m³ (11.400), een berging van 260 m² (39.000), voor kwaliteit en onderhoud voldoende, voor ligging zeer slechte ligging, woningwaarde van 367/m³,
 - *[adres5]*, woningtype vrijstaand, bouwjaar 1936, wooninhoud 365 m³, grondkavel 1.129 m², met drie bergingen van in totaal 115 m² (17.250), voor kwaliteit, onderhoud en ligging voldoende, woningwaarde van 386/m³,
 - *[adres6]*, woningtype vrijstaand, bouwjaar 1959, wooninhoud 246 m³, grondkavel 1.730 m², met een garage van 31 m³ (3.534), een overkapping van 5 m² (500), een berging van 9 m² (1.350), voor kwaliteit, onderhoud en ligging voldoende, woningwaarde van 248/m³,
 - *[adres7]*, woningtype vrijstaand, bouwjaar 1954, wooninhoud 498 m³, grondkavel 2.470 m², met een garage van 140 m³ (15.960), een kelder van 42 m³ (10.500), een berging van 12 m² (1.800), een overkapping van 8 m² (800), voor kwaliteit en onderhoud goed, voor ligging voldoende, woningwaarde van 539/m³.
- 4.3. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat de [adres7] niet geschikt is om als vergelijkingsobject te dienen, aangezien dit object bijna viermaal groter is dan de woning en in zeer goede staat is verkocht. De verschillen maken dat dit vergelijkingsobject zich in een ander marktsegment bevindt dan de woning, aldus belanghebbende.
- 4.4. De heffingsambtenaar stelt dat het lastig is om in een kleine gemeente geschikte vergelijkingsobjecten te vinden, waardoor bepaalde verschillen tussen de woning en de gehanteerde vergelijkingsobjecten op de koop toe moeten worden genomen.
- 4.5. Het Hof oordeelt dat de [adres7], ondanks de afwijkende wooninhoud, geschikt is om te dienen als vergelijkingsobject voor de waardevaststelling van de woning. Daartoe overweegt het Hof dat het aantal beschikbare verkooptransacties beperkt is en dat de [adres7] van een vergelijkbaar bouwjaar is en een min of meer vergelijkbare basis grondkavel heeft. Overigens heeft belanghebbende niet gewezen op alternatieve vergelijkingsobjecten. Hieruit volgt dat het Hof bij de beoordeling van de waardering acht slaat op alle drie de vergelijkingsobjecten die in de taxatiematrix worden genoemd.
- 4.6.

Naar oordeel van het Hof heeft de heffingsambtenaar met de taxatiematrix en de daarop ter zitting gegeven toelichting aannemelijk gemaakt dat de waarde van de woning niet op een te hoog bedrag is vastgesteld. De objectkenmerken van de vergelijkingsobjecten zijn voldoende vergelijkbaar met de woning om hieruit conclusies te kunnen trekken met betrekking tot de gezochte waarde. Uit het bij de taxatiematrix gevoegde correctieoverzicht blijkt dat de heffingsambtenaar correcties heeft toegepast voor onder meer de marktontwikkeling tussen de verkoop- en waardepeildatum voor de vergelijkingsobjecten, voor de van gemiddeld afwijkende KOUDV- en liggingsscore en voor verschillen in bouwjaar. Na toepassing van deze correcties vloeit uit de vergelijkingsobjecten een gemiddelde, gewogen eenheidsprijs van 367/m³ voort, hetgeen correspondeert met de eenheidsprijs die de heffingsambtenaar voor de getaxeerde waarde van de woning heeft gehanteerd. Het Hof merkt overigens op dat de getaxeerde waarde (251.000) 19.000 boven de vastgestelde waarde (232.000) ligt. Het Hof ziet in hetgeen belanghebbende verder heeft aangevoerd geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de vastgestelde waarde te hoog is.

Waarde grondkavel

- 4.7. Belanghebbende heeft zich op het standpunt gesteld dat ongeveer 4.000 m² van de grondkavel een lagere waarde vertegenwoordigt dan waarmee de heffingsambtenaar heeft gerekend, aangezien dit deel de bestemming agrarisch heeft en daarmee is beperkt in het gebruiksnut. De grond met agrarische bestemming moet worden gewaardeerd op 5/m², aldus belanghebbende ter zitting van het Hof.
- 4.8. De heffingsambtenaar heeft ter zitting van het Hof toegelicht dat de waarde van de grondkavel met ongeveer 100.000 is gecorrigeerd. Volgens de heffingsambtenaar is die correctie toegepast vanwege de matige ligging van de woning, maar ook vanwege het beperkte gebruiksnut van het deel van de grondkavel met bestemming agrarisch. Voorts heeft de heffingsambtenaar er ter zitting van het Hof onweersproken op gewezen dat de waarde van het deel van de grondkavel met bestemming wonen (1.100 m²) op grond van de grondstaffel 190.000 waard is, terwijl in de taxatiematrix met een grondwaarde van 148.598 is gerekend.
- 4.9. Het Hof oordeelt dat de in de taxatiematrix gehanteerde grondwaarde niet te hoog is, nu slechts de grondkavel met bestemming wonen al een waarde van 190.000 vertegenwoordigt. Bij deze rekenmethode is voldoende taxatieruimte om een correctie van 22% toe te passen vanwege de mindere ligging van de woning, waarbij geen enkele waarde wordt toegekend aan de grondkavel met bestemming agrarisch. Overigens merkt het Hof op dat dit niet betekent dat grond met agrarische bestemming zonder meer waardeloos is of dat de door belanghebbende voorgestane waarde van 5/m² reëel is.

Waarde bijgebouwen

- 4.10. Belanghebbende heeft gesteld dat uit de in hoger beroep aangeleverde fotos volgt dat de bij de woning gelegen garage en berging zich in slechte staat bevinden. De uit hout opgetrokken garage heeft scheef hangende deuren en de berging is een open loods met een asbestplaten dak, aldus belanghebbende. Volgens belanghebbende vertegenwoordigen de garage en berging ten hoogste een waarde van respectievelijk 2.000 en 10.000.
- 4.11. De heffingsambtenaar betwist dat uit de in hoger beroep overgelegde fotos blijkt dat de garage en de berging zich in slechte staat verkeren. Voorts heeft de heffingsambtenaar ter zitting van het Hof gesteld dat met de aanwezigheid van asbest alsnog rekening moet worden gehouden, hetgeen volgens de heffingsambtenaar - onweersproken - aan de hand van de Taxatiewijzer tot een correctie van 3.000 leidt.
- 4.12. Nu belanghebbende stelt dat de heffingsambtenaar onvoldoende rekening heeft gehouden met de staat van de bijgebouwen, is het aan hem om hierover feiten en omstandigheden aannemelijk te maken. Naar oordeel van het Hof is belanghebbende hierin met de overlegde fotos evenwel niet geslaagd. Verder heeft belanghebbende geen stukken, zoals bijvoorbeeld een offerte, overgelegd die leiden tot de conclusie dat de door de heffingsambtenaar voorgestane waardevermindering van 3.000

voor de aanwezigheid van asbest onvoldoende is. Nu de getaxeerde waarde ruim 19.000 hoger is dan de vastgestelde waarde (zie 4.6.) ziet het Hof in het vorenstaande geen aanleiding om de vastgestelde waarde te verlagen.

Schending beginselen

- 4.13. In de beroepsfase heeft de heffingsambtenaar, ter staving van de door hem voorgestane waarde, gebruik gemaakt van andere vergelijkingsobjecten dan die in bezwaarfase zijn gehanteerd (zie 2.2 en 2.3). Belanghebbende betoogt dat dit in strijd is met het motiverings-, vertrouwens- en zorgvuldigheidsbeginsel, aangezien hij erop moest kunnen vertrouwen dat de onderbouwing van de uitspraken op bezwaar zorgvuldig tot stand was gekomen. Nu de heffingsambtenaar die onderbouwing heeft losgelaten, was de motivering van de uitspraken op bezwaar kennelijk onvoldoende, aldus belanghebbende.
- 4.14. De heffingsambtenaar heeft zich op het standpunt gesteld dat in de in beroep opgestelde taxatiematrix beter geschikte vergelijkingsobjecten zijn gebruikt dan in het taxatie-advies. Dat wil overigens niet zeggen dat de vergelijkingsobjecten in het taxatie-advies geheel onvergelijkbaar waren, aldus de heffingsambtenaar.
- 4.15. Het Hof overweegt als volgt. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) moet een besluit berusten op een deugdelijke motivering en op grond van artikel 7:12, lid 1, van de Awb, moet de beslissing op bezwaar berusten op een deugdelijke motivering. Artikel 3:2 van de Awb bepaalt dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart.
- 4.16. In dit geval heeft de heffingsambtenaar zijn uitspraken op bezwaar gemotiveerd in een bijlage, het taxatie-advies. Daarbij is verwezen naar drie vergelijkingsobjecten (zie 2.2). Uit bestendige jurisprudentie volgt dat partijen hun onderbouwing van de respectievelijk door hen voorgestane waarden gedurende de procedure mogen wijzigen (vgl. HR 10 december 2010, ECLI:NL:HR:2010:BO6786). Reeds hierom is er geen sprake van strijd met het motiverings-, vertrouwens- en zorgvuldigheidsbeginsel. Het Hof merkt nog op dat er in de stukken van het geding geen aanknopingspunten te vinden zijn voor een andersluidend oordeel, ook niet dat er sprake zou zijn van een inbreuk op een goede procesorde.

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 mr. J. Hollander als griffier.

De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 4 juni 2024

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

J. Hollander 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.