

ECLI:NL:GHARL:2024:3923

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	11-06-2024
Datum publicatie	21-06-2024
Zaaknummer	23/514
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Wet Woz. Waardevaststelling.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM - LEEUWARDEN

locatie Leeuwarden

nummer BK-ARN 23/514

uitspraakdatum: 11 juni 2024

Uitspraak van de zeventiende enkelvoudige belastingkamer

op het hoger beroep van

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

tegen de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland (hierna: de Rechtbank) van 6 januari 2023, nummer UTR 21/5045, in het geding tussen belanghebbende en

de **heffingsambtenaar** van **de gemeente Laren** (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] te [woonplaats] (hierna: de onroerende zaak), per waardepeildatum 1 januari 2020 en naar de toestand op die datum, voor het jaar 2021 vastgesteld op 2.780.000. Tegelijk met deze beschikking is de aanslag onroerendezaakbelasting (hierna: OZB) 2021 voor zover het betreft het eigenaarsgedeelte vastgesteld op 2.783,56.
- 1.2. Op het bezwaarschrift van belanghebbende heeft de heffingsambtenaar bij in één geschrift vervatte uitspraken op bezwaar de eerder vastgestelde waarde verminderd tot 2.447.000 en de aanslag OZB

dienovereenkomstig verminderd. Daarbij heeft de heffingsambtenaar een proceskostenvergoeding toegekend van 530.

- 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. Belanghebbende heeft voor de zitting nadere stukken ingediend.
- 1.6. Het onderzoek ter (digitale) zitting heeft plaatsgevonden op 16 mei 2024. Daarbij zijn verschenen en gehoord mr. A. Bakker als de gemachtigde van belanghebbende, alsmede [naam1] namens de heffingsambtenaar.

2 Vaststaande feiten

Belanghebbende is eigenaar van de onroerende zaak.

3 Geschil

- 3.1. In geschil is de waarde van de onroerende zaak op de waardepeildatum. Belanghebbende bepleit vaststelling van die waarde op primair 2.028.000 en subsidiair 2.140.000. De heffingsambtenaar bepleit bevestiging van de door hem na bezwaar vastgestelde waarde van 2.447.000.
- 3.2. In geschil is verder of de heffingsambtenaar in de bezwaarfase de toezendplicht als bedoeld in artikel 40, lid 2, van de Wet WOZ heeft geschonden. Belanghebbende beantwoordt die vraag bevestigend, de heffingsambtenaar ontkennend.
- 3.3. Belanghebbende heeft ter zitting van het Hof zijn standpunt dat in de uitspraak op bezwaar door de heffingsambtenaar niet volledig is weergegeven wat op de hoorzitting is besproken, uitdrukkelijk en ondubbelzinnig ingetrokken.

4 Beoordeling van het geschil

- 4.1. Voor zover belanghebbende allereerst betoogt dat de heffingsambtenaar is gehouden alle transactiegegevens van woningverkopen die in het geautomatiseerde systeem zijn gebruikt in te brengen, verwerpt het Hof dit betoog. Deze gegevens behoren niet tot de gegevens die op de zaak betrekking hebben. Daarbij overweegt het Hof dat in (hoger) beroep niet de modelmatige waardebeoordeling ter toetsing voorligt, maar de (onderbouwing van de) vastgestelde waarde. In het taxatierapport dat de heffingsambtenaar in hoger beroep heeft overgelegd, is de waarde onderbouwd met zeven referentieobjecten. In zoverre zijn de gegevens van andere transacties bij de beoordeling niet (meer) van belang.
- 4.2. 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.
- 4.3. De heffingsambtenaar heeft de waarde van de onroerende zaak onderbouwd met een taxatierapport. In dat taxatierapport is de heffingsambtenaar ervan uitgegaan dat in 2018 een grondige renovatie van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze renovatie heeft de heffingsambtenaar de kwaliteit, het onderhoud, de uitstraling en de voorzieningen van de onroerende zaak als bovengemiddeld aangemerkt. Voorts heeft de heffingsambtenaar gelet op deze renovatie de onroerende zaak vergeleken met woningen die zijn gebouwd in 2008, 2018 en 2013, terwijl de onroerende zaak oorspronkelijk van bouwjaar 1916 is. Belanghebbende heeft gemotiveerd betwist dat de renovatie in 2018 zodanig is geweest dat deze keuzes van de heffingsambtenaar gerechtvaardigd zijn.
- 4.4. Het Hof overweegt als volgt. Op basis van de door de heffingsambtenaar ingebrachte fotos kan hij worden gevolgd voor zover hij stelt dat de onroerende zaak in het kader van de renovatie in 2018 substantieel is uitgebreid met twee aanbouwen van 98 m³ en 249 m³. Uit die fotos volgt echter niet dat en in hoeverre de reeds bestaande delen van de onroerende zaak in 2018 zijn verbeterd. Dat kan evenmin worden afgeleid uit enig ander tot het dossier behorend stuk. Nu dit onduidelijk blijft, kan niet worden geoordeeld dat de heffingsambtenaar terecht aansluiting heeft gezocht bij referentiewoningen uit 2008 tot en met 2013 en kan evenmin worden geoordeeld dat de heffingsambtenaar terecht de kwaliteit, het onderhoud, de uitstraling en de voorzieningen van de onroerende zaak als bovengemiddeld heeft aangemerkt. Dit een en ander brengt naar het oordeel van het Hof mee dat de heffingsambtenaar niet aannemelijk heeft gemaakt dat de door hem bepleite waarde niet te hoog is, ook gelet op het feit dat de heffingsambtenaar in het taxatierapport zelf heeft geconstateerd dat de door hem gestelde grondige renovatie dragend is voor de vastgestelde waarde van de onroerende zaak.
- 4.5. Naar het oordeel van het Hof maakt ook belanghebbende de door hem bepleite waardes niet aannemelijk. Daartoe overweegt het Hof dat ook belanghebbende niet voldoende inzicht heeft verschaft in de mate waarin de onroerende zaak is verbeterd in 2018. Ook in zoverre geldt dat onduidelijk blijft met welke referentiewoningen die door belanghebbende zijn aangedragen de onroerende zaak het best vergelijkbaar is en van welke secundaire objectkenmerken voor de onroerende zaak moet worden uitgegaan.
- 4.6. Nu beide partijen niet in hun bewijslast zijn geslaagd, stelt het Hof, gelet op hetgeen door partijen over en weer is aangevoerd, de waarde van de onroerende zaak in goede justitie vast op 2.250.000.

Slotsom

Op grond van het vorenstaande is het hoger beroep gegrond. Gelet daarop bestaat bij het geschilpunt over de toezendplicht als bedoeld in artikel 40, lid 2, van de Wet WOZ geen belang. Het Hof zal dit niet behandelen.

5 Griffierecht en proceskosten

Nu het Hof het hoger beroep gegrond verklaart, dient de heffingsambtenaar aan belanghebbende het betaalde griffierecht te vergoeden.

Tegen de bezwaarkostenvergoeding die de heffingsambtenaar in de uitspraak op bezwaar heeft toegekend, zijn geen grieven aangevoerd, zodat het Hof daarvan zal uitgaan.

Het Hof stelt de kosten van professionele rechtsbijstand die belanghebbende in verband met de behandeling van het beroep en het hoger beroep heeft moeten maken overeenkomstig het Besluit proceskosten bestuursrecht vast op 1.750 voor de kosten in eerste aanleg (2 punten (beroepschrift en bijwonen zitting) wegingsfactor 1 875) en 1.750 voor de kosten in hoger beroep (2 punten (hogerberoepschrift en bijwonen zitting) wegingsfactor 1 875), ofwel in totaal op 3.500.

Belanghebbende heeft verder terecht vergoeding van de kosten van het door hem in hoger beroep ingediende taxatierapport verzocht. Conform de Richtlijn van de belastingkamers van de gerechtshoven inzake vergoeding van proceskosten bij WOZ-taxaties, Staatscourant 2018, nr. 28796 stelt het Hof deze vergoeding vast op 128,26 (inclusief btw).

Opmerking verdient dat voornoemde bedragen op grond van het onmiddellijk per 1 januari 2024 in werking getreden artikel 30a, lid 4, van de Wet WOZ, uitsluitend op een op naam van belanghebbende staande bankrekening dienen te worden uitbetaald.

6 Beslissing

Het Hof:

vernietigt de uitspraak van de Rechtbank,
verklaart het bij de Rechtbank ingestelde beroep gegrond,
vernietigt de uitspraken van de heffingsambtenaar, behoudens de beslissing omtrent de bezwaarkostenvergoeding,
vermindert de vastgestelde waarde tot 2.250.000,
vermindert de aanslag OZB dienovereenkomstig,

veroordeelt de heffingsambtenaar in de proceskosten van belanghebbende in beroep en hoger beroep tot een bedrag van 3.628,26 en

gelast dat de heffingsambtenaar aan belanghebbende het betaalde griffierecht vergoedt, te weten 49 in verband met het beroep bij de Rechtbank en 136 in verband met het hoger beroep bij het Hof.

Deze uitspraak is gedaan door mr. G.B.A. Brummer, raadsheer, in tegenwoordigheid van mr. M.T.M. Hennevelt als griffier.

De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 11 juni 2024.

De raadsheer,

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

(G.B.A. Brummer)

Een afschrift van deze uitspraak is in Mijn Rechtspraak geplaatst. Indien u niet digitaal procedeert, is een afschrift aangetekend per post verzonden op 12 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.