

ECLI:NL:GHARL:2024:423

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	16-01-2024
Datum publicatie	22-01-2024
Zaaknummer	21/367
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Wet Woz. Waardevaststelling woning.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM - LEEUWARDEN

locatie Arnhem

nummer(s) BK-ARN 21/367

uitspraakdatum: 16 januari 2024

Uitspraak van de veertiende enkelvoudige belastingkamer

op het hoger beroep van

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

tegen de uitspraak van de rechtbank Midden Nederland van 27 januari 2021, nummer UTR 20/206 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 bij beschikking op grond van artikel 26 van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaak [adres1] 28 te [plaats1] , per waardepeildatum 1 januari 2012 en naar de toestand op die datum, voor het jaar 2013 vastgesteld op 588.000.

1.2. Op het bezwaarschrift van belanghebbende heeft de heffingsambtenaar bij uitspraak op bezwaar de beschikking 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 14 november 2023. Daarbij zijn verschenen en gehoord A. van den Dool als de gemachtigde van belanghebbende, alsmede [naam1] namens de heffingsambtenaar, bijgestaan door [naam2] (taxateur) en [naam3] .

2 Vaststaande feiten

- 2.1. Belanghebbende is eigenaar van de woning. Het betreft een in 1936 gebouwde twee-onder-één-kapwoning met een garage. De grondkavel is 325 m². De inhoud van de woning is 637 m³. De woning is gelegen in [de wijk1] (wijk Zuid) te [plaats1] .

- 2.2. De beschikking is gedagtekend op 28 mei 2019. Op 28 mei 2019 heeft (de gemachtigde van) belanghebbende bezwaar gemaakt tegen de vastgestelde waarde. In het bezwaarschrift heeft belanghebbende verzocht om toezending van het taxatieverslag en om te worden gehoord. De op 23 augustus 2019 ingediende aanvulling op het bezwaarschrift vermeldt:

Ik verzoek u bij niet volledige tegemoetkoming aan het bezwaar de opbouw van de kavelwaarde, de zogenaamde grondstaffel, op basis van recente uitspraken van () tijdig voor het plaatsvinden van de hoorzitting te overleggen. 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.

- 2.3. De heffingsambtenaar heeft het taxatieverslag aan belanghebbende toegezonden. In het taxatieverslag zijn ter onderbouwing van de voor de woning vastgestelde waarde gegevens opgenomen van drie verkooptransacties van woningen (hierna aangeduid als referentieobjecten of referentietransacties). Met betrekking tot die referentieobjecten zijn telkens de volgende gegevens vermeld: datum eigendomsoverdracht, verkoopprijs, vastgestelde WOZ-waarde op de peildatum, type woning en buurt.

- 2.4. Op 28 augustus 2019 heeft een hoorgesprek plaatsgevonden op het kantoor van de heffingsambtenaar. Bij uitspraak op bezwaar van 30 november 2019 heeft de heffingsambtenaar het bezwaar tegen de vastgestelde waarde ongegrond verklaard.

- 2.5. Belanghebbende heeft beroep ingesteld. De heffingsambtenaar heeft ter onderbouwing van de vastgestelde waarde een matrix overgelegd met daarin gegevens van vier rond de waardepeildatum verkochte vergelijkingsobjecten. Belanghebbende heeft in beroep een taxatierapport van taxateur [naam4] van 23 januari 2020 overgelegd. In dit, na inpandige opname, opgemaakte rapport is over de onderhoudstoestand en bouwkundige staat van de woning het volgende opgemerkt:

De complete woning is vervallen en verkeerd in een erbarmelijke toestand. Het volledige exterieur is jaren niet onderhouden en defecten aan de woning niet gerepareerd. Dak verkeerd in een zeer matige toestand en er is een onopgeloste lekkage aan de voorzijde. De scheuren, los zittend voegwerk en aanslag op de gevel aan weerszijde van de woning moet ook worden gerepareerd. De houten delen aan de buitenzijde zijn dof en vol met haarscheuren, sommige delen zijn rot en moeten volledig worden vervangen. De binnenzijde van de woning is decennia lang niet schoongemaakt, onderhouden, geschilderd of gelucht en verkeerd in een vervallen toestand. Gebruiksporen op alle onderdelen, in alle kamers vochtoverlast, bladerende plafonds, schimmel en ongedierte. Gaskachels en geisers zorgen voor verwarming van de woning. Onderhavige object heeft gedateerde voorzieningen. Keuken,

badkamer en sanitair zijn meer dan 40 jaar oud en volledig verwaarloosd. De tuin aan de voor- en achterzijde is overwoekerd met onkruid en de garage staat er vervallen bij. De beoordeling van de bouwkundige staat en de onderhoudstoestand van het object geldt als indicatie op basis van visuele waarneming, gerelateerd aan ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze taxatie.

De Rechtbank heeft het beroep tegen de vastgestelde waarde ongegrond verklaard. De Rechtbank heeft tevens geoordeeld dat weliswaar sprake is geweest van schending van de in artikel 7:4, lid 2, van de Awb neergelegde verplichting om de op de zaak betrekking hebbende stukken te overleggen, maar dat belanghebbende niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij in haar procespositie is geschaad.

2.6. In hoger beroep heeft de heffingsambtenaar een matrix overgelegd waarin de waarde van de woning van belanghebbende wordt onderbouwd door vergelijking met vijf, voor een deel dezelfde referentieobjecten als de in eerste aanleg in de matrix opgenomen referentieobjecten. Uit deze matrix blijkt dat de voor de woning van belanghebbende vastgestelde waarde van 588.000 als volgt is opgebouwd: grond 155.750, garage 20.000, dakkapel 5.000 en opstal 407.250 (637 m³ x 639/m³ inhoud). De secundaire kenmerken van de woning van belanghebbende (de zogenaamde KOUDV-factoren: kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) zijn (behoudens voor kwaliteit en voorzieningen) op gemiddeld (score 3) gesteld. De score voor kwaliteit en voor voorzieningen is op matig (score 2) gesteld. In de matrix wordt de geïndexeerde verkoopprijs van een referentieobject gecorrigeerd (geïndexeerd) naar een veronderstelde verkoopprijs, tevens WOZ-waarde, op de peildatum voor de waardebepaling (1 januari 2012). Vervolgens wordt die waarde verminderd met de op de peildatum aan de grond en bijgebouwen (garage, berging etc.) toe te rekenen waarde. Hetgeen resteert is de waarde van de opstal van het referentieobject op de peildatum, uitgedrukt in een bedrag per m³ inhoud of m² gebruiksoppervlakte. Dat bedrag wordt ten slotte gecorrigeerd voor de verschillen tussen de KOUDV-factoren van het referentieobject en die van de woning. Het gemiddelde van de aldus bepaalde waarde van de opstallen van de referentieobjecten op de peildatum bedraagt volgens deze matrix 679 per m³ inhoud.

2.7. In de matrix zijn de volgende, in de wijken [naam4] (wijk Zuid) en [de wijk2] (wijk Zuidoost) te [plaats1] gelegen, referentieobjecten opgenomen:

- [adres2] 24, 1929, verkoop augustus 2011 voor 585.000, kavel 291 m², inhoud 533 m³, twee-onder-één-kapwoning.
- [adres3] 8, 1936, verkoop juni 2011 voor 625.000, kavel 364 m², inhoud 647 m³, hoekwoning.
- [adres3] 28, 1938, overdracht april 2011 voor 816.250, kavel 352 m², inhoud 668 m³, twee-onder-één-kapwoning.
- [adres4] 53, 1937, verkoop juni 2013 voor 617.500, kavel 321 m², inhoud 600 m³, twee-onder-één-kapwoning.
- [adres5] 22, 1934, verkoop juni 2012 voor 570.000, kavel 308 m², inhoud 539 m³, hoekwoning.

3 Geschil

Belanghebbende stelt primair dat de waarde van de woning op een lager bedrag (445.000) moet worden vastgesteld en dat zij daarom recht heeft op vergoeding van proceskosten in bezwaar, beroep en hoger beroep. Indien het Hof zou oordelen dat de waarde niet te hoog is vastgesteld, stelt belanghebbende dat zij ook dan recht heeft op vergoeding van proceskosten, omdat zij gedwongen was beroep in te stellen omdat de heffingsambtenaar in de bezwaarfase artikel 40 van de Wet WOZ heeft geschonden. Daarnaast stelt belanghebbende dat zij recht heeft op vergoeding van immateriële schade wegens overschrijding van de redelijke behandeltermijn in hoger beroep. De heffingsambtenaar betwist de standpunten van belanghebbende en concludeert tot bevestiging van de uitspraak van de Rechtbank.

4 Beoordeling van het geschil

Waardebepaling

- 4.1. Op grond van artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ wordt de waarde bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te 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. Daarbij heeft als waarde te gelden de waarde in het economische verkeer die dient te worden vastgesteld op de prijs die bij aanbidding ten verkoop op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meestbiedende gegadigde voor de onroerende zaak zou zijn besteed.
- 4.2. In hoger beroep bepleit belanghebbende voor de woning een lagere waarde. In dat geval rust op de heffingsambtenaar de last aannemelijk te maken dat de door hem verdedigde waarde niet te hoog is.
- 4.3. Ter onderbouwing van de door hem verdedigde waarde (588.000) wijst de heffingsambtenaar op de door de taxateur aangepaste taxatiematrix (zie 2.7.). Hierin is de waarde van de woning vastgesteld aan de hand van verkoopcijfers van vijf te [plaats1] gelegen referentieobjecten die omstreeks de waardepeildatum zijn verkocht.
- 4.4. Naar het oordeel van het Hof heeft de heffingsambtenaar met de matrix en de daarop gegeven toelichting niet aannemelijk gemaakt dat de waarde van de woning per de peildatum niet te hoog is vastgesteld. Het Hof acht de referentieobjecten weliswaar in beginsel voldoende vergelijkbaar met de woning, maar naar het oordeel van het Hof stelt belanghebbende terecht dat bij de waardebepaling onvoldoende rekening is gehouden met de zeer slechte staat van de woning. Weliswaar geeft het door belanghebbende ingebrachte rapport de toestand in januari 2020 weer, maar de beschrijving in het rapport van de toestand van de woning (zoals: jarenlang niet onderhouden, keuken, badkamer en sanitair ouder dan 40 jaar en verwarming door gaskachels en geisers) en de bijgevoegde fotos ondersteunen het standpunt van belanghebbende dat deze zeer slechte toestand ook op de eerder gelegen peildatum aanwezig was. Dat vindt bevestiging in de erkenning door de heffingsambtenaar in zijn verweerschrift voor de Rechtbank, dat de binnenkant van de woning er in 2013 niet beter zal hebben uitgezien dan in 2020.
- In de matrix is bij de KOUDV-factoren aan het voorzieningenniveau van zowel de woning als de referentieobjecten [adres2] 24, [adres4] 53 en [adres5] 22 een score 2 (matig) toegekend, leidend tot een waarde van de opstal per m³ van 639 voor de woning en van een gecorrigeerde waarde van de opstal per m³ van respectievelijk 753, 645 en 627 voor deze drie referentieobjecten. Bij vergelijking van de door belanghebbende verstrekte fotos van de woning met de door de heffingsambtenaar verstrekte fotos van deze referentieobjecten blijkt naar het oordeel van het Hof echter dat het voorzieningenniveau (zoals keuken en sanitair) van de woning, anders dan dat van deze drie vergelijkingsobjecten, in z'n slechte staat verkeert dat vervanging noodzakelijk is. Dit verschil komt onvoldoende tot uiting in de waardering van de woning door de heffingsambtenaar. Hetzelfde is het geval voor het referentieobject aan de [adres3] . Deze goed vergelijkbare woning heeft een iets grotere kaveloppervlakte (364 m² in plaats van 325 m²) en een nagenoeg gelijke inhoud (647 m³ in plaats van 637 m³). Het voorzieningenniveau van deze woning heeft in de matrix een score 3, uitkomend op een (gecorrigeerde) waarde van de opstal per m³ van 596. Ook in vergelijking met dit referentieobject komt de slechte staat van de woning onvoldoende tot uiting. De vastgestelde waarde acht het Hof daarom niet aannemelijk gemaakt.
- 4.5.

Belanghebbende staat een waarde voor van 445.000 maar heeft die waarde evenmin aannemelijk gemaakt. Ter zitting van de Rechtbank heeft belanghebbende verklaard dat zij zich niet langer beroept op de waardebepaling volgens het door haar ingebrachte taxatierapport van de taxateur [naam4] van 24 januari 2020 omdat deze taxateur de waarde per 1 januari 2019 heeft bepaald.

- 4.6. Nu geen van partijen de door hen bepleite waarde aannemelijk hebben gemaakt, stelt Het Hof de waarde in goede justitie vast op 540.000.

Schending van artikel 40 van de Wet WOZ

- 4.7. Nu het hoger beroep inzake de waardebepaling gegrond is, heeft belanghebbende recht op vergoeding van proceskosten in bezwaar, beroep en hoger beroep. Daarom heeft belanghebbende geen belang meer bij behandeling van zijn grief over schending van artikel 40 van de Wet WOZ.

Immateriële schadevergoeding

- 4.8. Belanghebbende heeft ter zitting van het Hof verzocht om toekenning van een vergoeding van immateriële schade omdat de redelijke termijn van twee jaar voor de procedure in hoger beroep op dat moment reeds was overschreden.

- 4.9. De Hoge Raad heeft in zijn arrest van 19 februari 2016, ECLI:NL:HR:2016:252 het volgende overwogen:

3.7.1. Bij de beoordeling van de vraag of sprake is van overschrijding van de redelijke termijn, blijft buiten beschouwing de tijd die gemoeid is geweest met het afwachten van een prejudiciële beslissing van het Hof van Justitie van de Europese Unie. Dit geldt zowel voor zaken waarin prejudiciële vragen zijn gesteld als voor zaken die zijn aangehouden in afwachting van de beantwoording van prejudiciële vragen die in een vergelijkbare andere zaak zijn gesteld indien het afwachten van die beslissing redelijk is ().

3.7.3. Indien de rechter besluit de zaak aan te houden in afwachting van de beantwoording van prejudiciële vragen die in een vergelijkbare andere zaak zijn gesteld, en hij partijen bij zijn schriftelijke kennisgeving omtrent die aanhouding niet in de gelegenheid heeft gesteld hun opvatting daarover binnen een bepaalde termijn kenbaar te maken, dan zal bij de beslissing op een verzoek om vergoeding van immateriële schade wegens overschrijding van de redelijke termijn moeten worden beoordeeld of de beslissing van die rechter om de behandeling van de zaak aan te houden redelijk was gelet op de stand van de procedure en de jurisprudentie ten tijde van die schriftelijke kennisgeving. Bij bevestigende beantwoording van die vraag zal de periode tussen het moment waarop de rechter partijen schriftelijk in kennis heeft gesteld van zijn beslissing tot aanhouding en de openbaarmaking van de prejudiciële beslissing door het Hof van Justitie, buiten beschouwing moeten blijven bij de beoordeling of de redelijke termijn is overschreden. De rechter is alleen gehouden daarop in de motivering van zijn uitspraak in te gaan indien een partij de redelijkheid van het besluit tot aanhouding betwist.

3.7.4. Het verdient aanbeveling dat de rechter, indien hij partijen in kennis stelt van zijn beslissing om de zaak aan te houden in afwachting van de beantwoording van prejudiciële vragen die in een vergelijkbare andere zaak zijn gesteld, hen daarbij uitdrukkelijk in de gelegenheid stelt eventuele bezwaren tegen die beslissing schriftelijk aan hem kenbaar te maken binnen een door hem gestelde termijn, in de regel zes weken na verzending van de kennisgeving. Indien partijen van de aldus geboden mogelijkheid geen gebruik maken, mag ervan worden uitgegaan dat zij zich kunnen verenigen met de beslissing van de rechter om de zaak aan te houden en heeft als uitgangspunt te gelden dat het afwachten van de prejudiciële beslissing van het Hof van Justitie redelijk is. In deze gevallen dient de periode, gelegen tussen het moment waarop de rechter partijen schriftelijk in kennis heeft gesteld van zijn beslissing tot aanhouding en de openbaarmaking van de prejudiciële beslissing door het Hof van Justitie, dan ook in beginsel

buiten beschouwing te worden gelaten bij de beoordeling of de redelijke termijn is overschreden.
()

3.7.6. Hetgeen hiervoor in 3.7.1 tot en met 3.7.5 is overwogen met betrekking tot het afwachten van een prejudiciële beslissing van het Hof van Justitie, indien het afwachten van die beslissing redelijk is, dient overeenkomstig te worden toegepast indien de inspecteur dan wel de rechter de zaak aanhoudt in afwachting van een uitspraak in een procedure bij een andere rechter dan het Hof van Justitie (). De eventueel buiten beschouwing te laten periode eindigt dan uiterlijk op de dag van de openbaarmaking van de uitspraak van die andere rechter of, indien dat eerder is, de dag waarop de inspecteur de belanghebbende dan wel de rechter partijen in kennis stelt van de inhoud van die uitspraak.

4.10. De griffier van het Hof heeft partijen bij brief van 2 juni 2022 meegedeeld dat het Hof de behandeling van de onderhavige zaak zal aanhouden totdat de Hoge Raad arrest heeft gewezen in een cassatieprocedure tegen een uitspraak van Hof Amsterdam (ECLI:NL:GHAMS:2022:499) met betrekking tot dezelfde problematiek. Daarbij zijn partijen, indien zij van mening zijn dat in deze zaak aanhouding niet geboden is, in de gelegenheid gesteld binnen twee weken hun opvatting over deze aanhouding kenbaar te maken.

4.11. Het Hof stelt vast dat partijen geen bezwaar hebben gemaakt tegen de voorgenomen aanhouding. Bovendien hebben partijen ter zitting van het Hof verklaard de aanhouding redelijk te vinden. Dit brengt mee dat de periode van 2 juni 2022 tot 18 augustus 2023 (de dag waarop de Hoge Raad arrest heeft gewezen in de genoemde cassatieprocedure) niet meetelt voor de beoordeling van de redelijke termijn. De redelijke termijn voor de behandeling van het hoger beroep wordt daarom verlengd met veertien maanden en zestien dagen. Nu het hogerberoepschrift is ingediend op 16 maart 2021 eindigt de redelijke termijn voor de hogerberoepsprocedure op 1 juni 2024, zodat van overschrijding van die termijn geen sprake is.

Slotsom

Op grond van het vorenstaande is het hoger beroep gegrond.

5 Griffierecht en proceskosten

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

Het Hof ziet aanleiding de heffingsambtenaar te veroordelen in de kosten die belanghebbende voor de behandeling van het bezwaar, het beroep en het hoger beroep heeft moeten maken.

Het Hof stelt deze kosten overeenkomstig het Besluit proceskosten bestuursrecht vast op 620 voor de kosten in de bezwaarfase (2 punten (bezwaarschrift en hoorzitting) wegingsfactor 1 310), 1.750 voor de kosten in eerste aanleg (2 punten (beroepschrift, bijwonen zitting) wegingsfactor 1 875) en 1.750 voor de kosten in hoger beroep (2 punten (hogerberoepschrift, bijwonen zitting) wegingsfactor 1 875), vermeerderd met de kosten van het taxatierapport dat belanghebbende in beroep heeft ingediend ten bedrage van 256,52 (4 uren, in pandige opname) ofwel in totaal op 4.376,52.

Hierbij verdient nog opmerking dat dit bedrag en de bedragen voor de griffierechten op grond van het onmiddellijk per 1 januari 2024 in werking getreden artikel 30a, vierde lid, 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 uitspraak op bezwaar van de heffingsambtenaar,
vermindert de waarde tot 540.000,
wijst het verzoek om schadevergoeding af,
veroordeelt de heffingsambtenaar in de proceskosten van belanghebbende tot een bedrag van 4.376,52.
gelast dat de heffingsambtenaar aan belanghebbende het betaalde griffierecht vergoedt, te weten 48 in verband met het beroep bij de Rechtbank en 134 in verband met het hoger beroep bij het Hof,

Deze uitspraak is gedaan door mr. A.I. van Amsterdam, raadsheer, in tegenwoordigheid van mr. A. Vellema als griffier.

De beslissing is op in het openbaar uitgesproken op: 16 januari 2024.

De griffier, De voorzitter,

(A. Vellema) (A.I. van Amsterdam)

Een afschrift van deze uitspraak is in Mijn Rechtspraak geplaatst. Indien u niet digitaal procedeert, is een afschrift aangetekend per post verzonden op: 17 januari 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.