

ECLI:NL:GHARL:2024:424

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	16-01-2024
Datum publicatie	22-01-2024
Zaaknummer	21/399
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Wet Woz. Waardevaststelling woning.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM - LEEUWARDEN

locatie Arnhem

nummer BK-ARN 21/399

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 Overijssel van 12 februari 2021, nummer AWB 20/404, in het geding tussen belanghebbende en

de **heffingsambtenaar** van Gemeentelijk Belastingkantoor Twente (hierna: de heffingsambtenaar)

1 Ontstaan en loop van het geding

- De heffingsambtenaar heeft bij beschikking op grond van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaak [adres1] 34 te [woonplaats] (hierna: de woning), per waardepeildatum 1 januari 2018 en naar de toestand op die datum, voor het jaar 2019 vastgesteld op 295.000. Tegelijk met deze beschikking is de aanslag onroerendezaakbelasting (hierna: de aanslag OZB) ter zake van de eigendom van de woning vastgesteld.
 - Op het bezwaarschrift van belanghebbende heeft de heffingsambtenaar bij uitspraken op bezwaar de beschikking en de aanslag OZB gehandhaafd.

- 1.3. Belanghebbende is tegen die uitspraken in beroep gekomen bij de rechtbank Overijssel (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.

2 Vaststaande feiten

- 2.1. Belanghebbende is eigenaar van de woning. Het betreft een in 1995 gebouwde twee-onder-één-kapwoning. De grondkavel is 257 m² groot. De inhoud van de woning bedraagt 402 m³ met een aanbouw van 103 m³. Daarnaast beschikt de woning over een carport, een aangebouwde garage en een overkapping.
- 2.2. In zijn bezwaarschrift tegen de vastgestelde waarde heeft belanghebbende verzocht om toezending van het taxatieverslag en om te worden gehoord. Daarnaast is in het bezwaarschrift vermeld: Ik verzoek u, bij niet volledig tegemoetkoming aan het bezwaar, op basis van art. 40 van de Wet WOZ de opbouw van de kavelwaarde, de zogenaamde grondstaffel, en de taxatiekaart met daarop vermeld de KOUDV- en liggingsfactoren 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 aan belanghebbende het taxatieverslag verstrekt. Ter onderbouwing van de voor het object vastgestelde waarde zijn in dit verslag gegevens opgenomen van drie verkooptransacties van woningen (hierna aangeduid als referentieobjecten of referentietransacties).
- 2.4. Belanghebbende is gehoord. Toezending van de overige hiervoor genoemde stukken is achterwege gebleven.
- 2.5. Bij uitspraak op bezwaar heeft de heffingsambtenaar het bezwaar tegen de vastgestelde waarde ongegrond verklaard. Hierbij is de heffingsambtenaar ingegaan op twee door belanghebbende genoemde verkooptransacties ([adres1] 6 en 44) en heeft de heffingsambtenaar aanvullend gewezen op verkoop van het object [adres1] 96 te [woonplaats] . Dit object is volgens de uitspraak op bezwaar op 4 oktober 2018 verkocht voor 305.000, heeft een inhoud van 479 m³, een oppervlakte van 261 m² en is volgens de heffingsambtenaar goed vergelijkbaar met de woning.
- 2.6. In beroep heeft de heffingsambtenaar een taxatierapport van 13 maart 2020 overgelegd, opgemaakt door de WOZ-taxateur [naam3] na een in pandige opname van het object op 12 december 2019. In het rapport wordt de waarde van de woning vastgesteld op 298.000 en in een matrix onderbouwd met de gegevens van drie (nieuwe) referentietransacties. In deze matrix zijn de verkoopprijzen van de referentietransacties gecorrigeerd (geïndexeerd) naar de peildatum voor de waardebepaling (1 januari 2018). Die transacties betreffen de verkoop van eveneens in de [adres1] te [woonplaats] gelegen twee-onder-één-kap-woningen:
 - [adres1] 96: overdracht 4 oktober 2018 voor 305.000; bouwjaar 1995; inhoud 440 m³, aanbouw 28 m³; kaveloppervlakte 261 m².
 - [adres1] 44: overdracht 25 september 2017 voor 235.000; bouwjaar 1995; inhoud 402 m³; kaveloppervlakte 257 m².
 - [adres1] 6: overdracht 16 januari 2017 voor 256.000; bouwjaar 1995; inhoud 402 m³; kaveloppervlakte 257 m².
- 2.7. De Rechtbank heeft het beroep tegen de vastgestelde waarde ongegrond verklaard en geen aanleiding gezien vergoeding van proceskosten of griffierecht te gelasten.
- 2.8. In hoger beroep heeft de heffingsambtenaar het referentieobject [adres1] 6 vervangen door [adres1] 32. Tevens heeft de heffingsambtenaar een nieuwe matrix opgesteld waarin in plaats van de datum van notariële overdracht van de referentietransacties nu de verkoopdatum van die transacties tot uitgangspunt is genomen voor het indexeren van de verkoopprijzen naar de waarde van die referentieobjecten op de peildatum. [adres1] 32 is een geschakelde woning. Deze woning is verkocht op 13 februari 2017 voor 280.000, is gebouwd in 1995, heeft een inhoud van 402 m³, een aanbouw van 13 m³ en een kaveloppervlakte van 363 m².

2.9. Bij nader stuk van 31 oktober 2023 heeft de heffingsambtenaar een door de taxateur [naam2] (enigszins) aangepaste versie van de in hoger beroep overgelegde matrix overgelegd.

3 Geschil

Belanghebbende stelt primair dat de waarde van de woning op een lager bedrag (254.000) moet worden vastgesteld en dat hij 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 hij ook dan recht heeft op vergoeding van proceskosten, omdat hij gedwongen was beroep in te stellen omdat de heffingsambtenaar in de bezwaarfase artikel 40 van de Wet WOZ heeft geschonden. Daarnaast stelt belanghebbende dat hij 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 wijst de heffingsambtenaar op door de taxateur [naam2] aangepaste taxatiematrix (zie 2.9.). Hierin is de waarde van de woning op 300.000 vastgesteld aan de hand van verkoopcijfers van drie, eveneens aan de [adres1] te [woonplaats] gelegen, woningen die omstreeks de waardepeildatum zijn verkocht.
- 4.4. Naar het oordeel van het Hof heeft de heffingsambtenaar, in het licht van hetgeen belanghebbende heeft aangevoerd, met deze taxatiematrix en de daarop gegeven toelichting niet aannemelijk gemaakt dat de waarde van de woning per de waardepeildatum niet te hoog is vastgesteld. Het Hof is van oordeel dat het object [adres1] 32 minder geschikt is als referentieobject omdat dit object geen twee-onder-een-kapwoning is, maar een door middel van de garage geschakelde vrijstaande woning met aanzienlijk meer grond rondom de woning, waardoor dit object ook de uitstraling heeft van een vrijstaande woning. Van de overige twee referentieobjecten acht het Hof het object [adres1] 44 zeer goed en daarmee het beste vergelijkbaar met de woning van belanghebbende. Dit object, dat op 15 augustus 2017 is verkocht voor 235.000 (gecorrigeerde waarde 241.000), is blijkens de door de heffingsambtenaar overgelegde gegevens, afgezien van de aanbouw aan de woning van belanghebbende, zowel wat betreft de objectgegevens als de secundaire kenmerken (de KOUDV- en

liggingsfactoren) volledig identiek aan de woning van belanghebbende. Aan de opstal van de woning van belanghebbende heeft de heffingsambtenaar een waarde op de peildatum van 458 per m³ toegekend; aan de opstal van de woning [adres1] 44 een waarde van 398 per m³. Naar het oordeel van het Hof heeft de heffingsambtenaar geen afdoende verklaring gegeven voor dit verschil in woningwaarde van 60 per m³. Ook als rekening wordt gehouden met de waarde verhogende aanbouw van de woning van belanghebbende, acht het Hof de vastgestelde waarde daarom niet aannemelijk gemaakt.

- 4.5. Belanghebbende staat een waarde voor van 254.000 maar heeft die waarde niet onderbouwd, zodat deze waarde evenmin aannemelijk is gemaakt. Ter onderbouwing hiervan is geen taxatierapport of ander stuk van gelijk gewicht overgelegd. Het Hof stelt daarom de waarde in goede justitie vast op 275.000.

Schending van artikel 40 van de Wet WOZ

- 4.6. 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

- 4.7. 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.

- 4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. 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 24 maart 2021 eindigt de redelijke termijn voor de hogerberoepsprocedure op 9 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), ofwel in totaal op 4.120.

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 uitspraken op bezwaar van de heffingsambtenaar,
vermindert de waarde tot 275.000,
vermindert de aanslag OZB dienovereenkomstig,
wijst het verzoek om schadevergoeding af,
veroordeelt de heffingsambtenaar in de proceskosten van belanghebbende tot een bedrag van 4.120,
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 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.