

ECLI:NL:GHARL:2024:6142

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	01-10-2024
Datum publicatie	11-10-2024
Zaaknummer	23/1517
Formele relaties	Eerste aanleg: ECLI:NL:RBMNE:2023:2017, 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 23/1517

uitspraakdatum: 1 oktober 2024

Uitspraak van de drieëntwintigste enkelvoudige kamer

op het hoger beroep van

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

tegen de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland (hierna: de Rechtbank) van 21 april 2023, nummer UTR 21/5282, in het geding tussen belanghebbende en

de heffingsambtenaar van de Belastingamenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht (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, voor het jaar 2021 vastgesteld op 398.000. Tegelijk met deze beschikking heeft de heffingsambtenaar voor dat jaar aan belanghebbende een

aanslag onroerendezaakbelasting opgelegd.

- 1.2. Op het bezwaarschrift van belanghebbende heeft de heffingsambtenaar bij uitspraak 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 4 september 2024. Daarbij zijn verschenen en gehoord mr. D.A.N. Bartels, als de gemachtigde van belanghebbende, alsmede [naam1] namens de heffingsambtenaar, bijgestaan door [naam2] en [naam3] , taxateur.

2 Vaststaande feiten

Belanghebbende is eigenaar van de onroerende zaak. De onroerende zaak is een twee onder één kap woning uit 1959 met een tuinhuis en een garage. De gebruiksoppervlakte is 109 m² en de kaveloppervlakte 205 m².

3 Geschil

- 3.1. Ter zitting van het Hof heeft belanghebbende zijn algemeen geformuleerde grieven in zijn hogerberoepschrift uitdrukkelijk en ondubbelzinnig laten varen en het geschil beperkt tot de vraag of de waarde van de onroerende zaak per waardepeildatum niet te hoog is vastgesteld.
- 3.2. Belanghebbende beantwoordt die vraag ontkennend en staat een waarde voor van 327.000, de heffingsambtenaar beantwoordt deze vraag bevestigend.
- 3.3. Ter zitting van het Hof heeft de gemachtigde van belanghebbende het verzoek om een vergoeding van immateriële schade wegens overschrijding van de redelijke termijn op de grond dat de redelijke termijn voor de gecombineerde bezwaar- en beroepsfase korter dan twee jaar zou moeten zijn uitdrukkelijk en ondubbelzinnig ingetrokken.

4 Beoordeling van het geschil

- 4.1. De waarde als bedoeld in artikel 17, lid 2, van de Wet WOZ is naar de bedoeling van de wetgever de prijs welke door de meestbiedende koper besteed zou worden bij aanbidding ten verkoop op de voor de zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding.¹
- 4.2. Belanghebbende heeft de door de heffingsambtenaar vastgestelde waarde van de onroerende zaken gemotiveerd betwist. Daarom rust op de heffingsambtenaar de last aannemelijk te maken dat die

waarden niet te hoog zijn.² 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.³

4.3. Indien belanghebbende beroep doet op feiten en omstandigheden die volgens hem tot een lagere waardering van de onroerende zaken 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.⁴

4.4. Slechts indien de heffingsambtenaar niet aan de op hem rustende bewijslast heeft voldaan, komt de vraag aan de orde of de belanghebbende de (eventueel) door hem verdedigde waarde aannemelijk heeft gemaakt. Indien ook dat laatste niet het geval is, kan de rechter desgeraden na inwinning van een deskundigenbericht zelf tot een vaststelling in goede justitie van de in artikel 17, lid 2, van de Wet WOZ bedoelde waarde komen.⁵ Dat betekent niet meer dan dat de rechter de waarde van de onroerende zaak alleen op een door hem gekozen grondslag mag vaststellen indien de heffingsambtenaar niet het van hem te verlangen bewijs heeft geleverd en, zo de belanghebbende een lagere waarde heeft bepleit, ook hij zijn daartoe aangevoerde stellingen niet aannemelijk heeft gemaakt.⁶

4.5. Ter onderbouwing van de door hem verdedigde waarde wijst de heffingsambtenaar op een taxatiematrix van 12 mei 2022, opgesteld door [naam4], taxateur en de na de eerste zitting bij de Rechtbank overgelegde wijziging met betrekking tot het referentieobject [adres2]. Hierin is de waarde van de woning op 398.000 getaxeerd aan de hand van verkoopcijfers van 3 woningen die omstreeks de waardepeildatum zijn verkocht. In de matrix na de wijziging betreffende [adres2] is het volgende opgenomen:

	Onroerende zaak	[adres2]	[adres3]	[adres4]
Bouwjaar	1959	1900	1961	1960
Woonoppervlak	109 m ²	91 m ²	128 m ²	105 m ²
Eenheidsprijs	1.408	1.536	1.691	1.518
Woondeel	153.500	193.800	21.6500	159.400
berging 1		5.500		3.500
Berging 2		6.000		
Garage	24.000	39.000	16.000	18.000
Blokhut	1.000			
Grond	21.9500	268.700	283.500	277.100
Koopsom		469.350	494.000	475.000
Gecorrigeerde koopsom		459.000	516.000	458.000
Transactiedatum				
Vastgestelde waarde	398.000			
Kwaliteit	voldoende	voldoende	voldoende	voldoende
Onderhoud	voldoende	voldoende	voldoende	voldoende
Voorzieningen	eenvoudig	luxe/modern	luxe/modern	eenvoudig

4.6. Naar het oordeel van het Hof heeft de heffingsambtenaar met het taxatierapport en de daarop gegeven toelichting aannemelijk gemaakt dat de waarde van de woning per de waardepeildatum niet te hoog is vastgesteld. De in de matrix opgenomen objecten zijn allemaal twee onder één kap woningen gelegen in Utrecht-West met, behoudens [adres2], een vergelijkbaar bouwjaar met dezelfde kenmerken voor kwaliteit en onderhoud. Bij de herleiding van de waarde van de woning uit de (gecorrigeerde) verkoopcijfers van de vergelijkingsobjecten, heeft de taxateur voldoende rekening gehouden met de onderlinge verschillen. Daarbij is de taxateur bij vaststelling van de waarde van de onroerende zaak uitgegaan van een eenheidsprijs (1.408) die lager ligt dan de eenheidsprijs van de

[adres4] (1.518) welk referentieobject niet alleen dezelfde objectkenmerken voor kwaliteit, onderhoud en voorzieningen, een vrijwel even groot gebruiksooppervlak en bouwjaar heeft als de onroerende zaak maar ook de laagste eenheidsprijs van de referentieobjecten. Ter zitting heeft ook belanghebbende erkend dat dit referentieobject het meest vergelijkbaar was.

- 4.7. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat vanwege de verschillen in objectkenmerken de door de heffingsambtenaar gebruikte referentieobjecten niet kunnen dienen ter onderbouwing van de door hem voorgestane waarde. Het Hof volgt belanghebbende niet in deze stelling. Ter zitting van het Hof heeft de heffingsambtenaar gemotiveerd en onweersproken betoogd hoe in de matrix rekening is gehouden met de onderlinge verschillen en daarbij eveneens onweersproken verklaard dat in de huidige markt het verschil tussen luxe/moderne voorzieningen ([adres2] en [adres3]) en eenvoudige voorzieningen (de onroerende zaak en [adres4]) nauwelijks van invloed is op de waarde van betreffende objecten. Daarbij geldt dat het referentieobject met de laagste eenheidsprijs ([adres4]) dezelfde objectkenmerken voor bouwkundige kwaliteit, staat van onderhoud en voorzieningen heeft als de onroerende zaak.
- 4.8. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat de heffingsambtenaar niet inzichtelijk heeft gemaakt hoe in de matrix de ongecorrigeerde koopsom van de referentieobjecten is geïndexeerd naar de waardepeildatum. Naar het oordeel van het Hof heeft de heffingsambtenaar met hetgeen door hem is overgelegd voldoende inzicht gegeven in het indexeringspercentage dat hij heeft gebruikt bij de indexering van de koopsommen van de referentieobjecten naar waardepeildatum. Belanghebbende heeft nagelaten de juistheid van dit percentage gemotiveerd te betwisten, zodat deze beroepsgrond niet slaagt.

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. J.M.W. van de Sande, raadsheer in tegenwoordigheid van dr. J.W.J. de Kort als griffier.

De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 1 oktober 2024.

De griffier, De raadsheer,

J.W.J. de Kort J.M.W. van de Sande

Een afschrift van deze uitspraak is in Mijn Rechtspraak geplaatst. Indien u niet digitaal procedeert, is een afschrift aangetekend per post verzonden op 2 oktober 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.

¹ Kamerstukken II 1992/93, 22.885, nr. 3, blz. 44.

² Vgl. Hoge Raad 14 oktober 2005, nr. 40.299, ECLI:NL:HR:2005:AU4300 (Oostflakkee), r.o. 3.2.

³ Hoge Raad 3 maart 2023, nr. 22/02928, ECLI:NL:HR:2023:332, r.o. 3.2.

⁴ Vgl. Hoge Raad 10 juni 2011, nr. 10/02708, ECLI:NL:HR:2011:BQ7597, r.o. 3.2.4, Hoge Raad 10 juli 2015, nr. 14/05141, ECLI:NL:HR:2015:1776, r.o. 2.4, en Hoge Raad 12 april 2024, nr. 22/03770, ECLI:NL:HR:2024:571, r.o. 4.2.3.

⁵ Vgl. Hoge Raad 14 oktober 2005, nr. 40.299, ECLI:NL:HR:2005:AU4300 (Oostflakkee), r.o. 3.2.

⁶ Vgl. Hoge Raad 12 april 2024, nr. 22/03770, ECLI:NL:HR:2024:571, r.o. 4.2.2.
