

ECLI:NL:RBMNE:2022:4385

Instantie	Rechtbank Midden-Nederland
Datum uitspraak	25-08-2022
Datum publicatie	01-02-2023
Zaaknummer	UTR 22/1
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	WOZ-waarde; woning; standaard; beroep ongegrond.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Zittingsplaats Utrecht

Bestuursrecht

zaaknummer: UTR 22/1

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 25 augustus 2022 in de zaak tussen

[eiser] , te [woonplaats] , eiser,

(gemachtigde: G. Gieben)

en

de heffingsambtenaar van de gemeente [gemeente] , verweerder

(gemachtigde: C. Bakker).

Procesverloop

In de beschikking van 28 februari 2021 heeft verweerder op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaak op het adres

[adres 1] in [woonplaats] (de woning) voor het belastingjaar 2021 vastgesteld op 260.000,- naar de waardepeildatum 1 januari 2020. Bij deze beschikking heeft verweerder aan eiser als eigenaar van deze woning ook een aanslag onroerendezaakbelasting opgelegd, waarbij deze waarde als heffingsmaatstaf is gehanteerd.

Eiser is tegen de beschikking in bezwaar gegaan. In de uitspraak op bezwaar van 11 oktober 2021 heeft verweerder het bezwaar van eiser ongegrond verklaard en de WOZ-waarde van de woning gehandhaafd.

Eiser heeft tegen de uitspraak op bezwaar beroep ingesteld. Verweerder heeft een verweerschrift met een taxatiematrix ingediend.

De zaak is behandeld op de digitale zitting van 21 april 2022. Eiser heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde, C. Bakker.

Overwegingen

Inleiding

1. De woning is een in 1987 gebouwde rijwoning. De woning heeft een gebruiksoppervlakte van 103 m² en een kaveloppervlak van 133 m².

2. In geschil is de waarde van de woning per 1 januari 2020. Eiser bepleit een lagere waarde, namelijk 233.000,-. Verweerder handhaaft de vastgestelde waarde van 260.000,-.

Beoordelingskader

3. De WOZ-waarde van de woning is de waarde in het economisch verkeer. Dat is de prijs die bij verkoop op de voor die woning meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde voor die woning zou zijn betaald. De waarde wordt bepaald door middel van de vergelijkingsmethode. Dit houdt in dat de waarde van de woning wordt vastgesteld aan de hand van een vergelijking met de verkoopopbrengst van woningen die rondom de waardepeildatum zijn verkocht en voldoende vergelijkbaar zijn met de woning. De referentiewoningen hoeven dus niet identiek te zijn aan de woning. Wel moet verweerder inzichtelijk maken op welke manier hij met de onderlinge verschillen rekening heeft gehouden.

4. Op verweerder rust de bewijslast om aannemelijk te maken dat de waarde van de woning op de waardepeildatum (1 januari 2020) niet te hoog is vastgesteld. Bij de beoordeling of dit het geval is, zal de rechtbank wat eiser ter betwisting van de vastgestelde waarde heeft aangevoerd, meewegen.

5. Om de waarde van de woning te onderbouwen heeft verweerder een taxatiematrix overgelegd, waarin de woning wordt vergeleken met drie verkopen in [woonplaats] , te weten:

- [adres 2] , verkocht op 19 juni 2020 voor 275.000,-;
- [adres 3] , verkocht op 16 juli 2019 voor 269.300,-;
- [adres 4] , verkocht op 2 juli 2019 voor 265.000,-.

Beoordeling van het geschil

Maakt verweerder de waarde aannemelijk?

6. De rechtbank is van oordeel dat verweerder met de taxatiematrix en de toelichting die daarop ter zitting is gegeven aannemelijk heeft gemaakt dat de waarde van de woning niet te hoog is vastgesteld. Daartoe neemt de rechtbank in aanmerking dat de in de taxatiematrix genoemde referentiewoningen goed bruikbaar zijn, omdat zij alle in dezelfde buurt zijn gelegen, niet te ver van de waardepeildatum zijn verkocht en wat uitstraling en bouwjaar betreft voldoende vergelijkbaar zijn met de woning. Met de taxatiematrix maakt verweerder aannemelijk dat bij de waardebepaling in voldoende mate rekening is gehouden met de verschillen tussen de referentiewoningen en de woning wat betreft onder meer gebruiksoppervlakte door voor de woningwaarde de laagste eenheidsprijs te hanteren. Met de taxatiematrix heeft verweerder de waardeverhouding tussen de woning en de referentiewoningen inzichtelijk gemaakt.

7. Wat eiser in beroep aanvoert, brengt de rechtbank niet tot een ander oordeel.

Verweerschrift tardief

8. Eiser stelt dat het verweerschrift op 14 april 2022 door hem is ontvangen. Dit is binnen de 10-dagen-termijn en daarom moet het verweerschrift tardief worden verklaard. De rechtbank volgt eiser niet in zijn standpunt. Op de zitting is namelijk gebleken dat eiser wel degelijk op het verweerschrift heeft kunnen reageren. Eiser is dus niet benadeeld doordat het verweerschrift laat is ingediend.

Inzichtelijkheid KOUDV+L-factoren

9.1 Eiser stelt dat op het taxatieverslag de KOUDV+L-factoren van de referentiewoningen en de woning zijn vermeld zonder inzichtelijk te maken hoe de onderlinge verschillen gecorrigeerd zijn. In beroep heeft verweerder de waarde onderbouwd aan de hand van de in de taxatiematrix gehanteerde referentiewoningen. Eiser heeft hiertegen geen gronden gericht. Deze grond behoeft verder dan ook geen bespreking.

9.2 Ten overvloede overweegt de rechtbank dat er in het belastingrecht sprake is van een vrije bewijsleer. Dit betekent dat partijen in een geschil over een WOZ-waarde vrij zijn om, ter onderbouwing van de door hem voorgestane waarden, een bewijsmiddel te kiezen. Verweerder mag dus zelf bepalen hoe hij de waarde onderbouwt. Er bestaat voor verweerder daarom geen verplichting om bij toepassing van de KOUDV+L-factoren een rekenmodel te gebruiken of vaste correctiepercentages te hanteren, zolang verweerder maar voldoende aannemelijk maakt dat de waarde van de woning van eiser niet te hoog is vastgesteld. De beroepsgrond slaagt niet.

Inzichtelijkheid indexering

10. Eiser stelt verder dat verweerder het gehanteerde indexeringspercentage en de onderbouwing hiervan niet inzichtelijk heeft gemaakt. Verweerder heeft toegelicht dat voor de indexeringspercentages is aangesloten bij de gegevens van de Waarderingskamer. Verweerder heeft op de zitting toegelicht dat deze gegevens zijn gebaseerd op de permanente marktanalyse in de gemeente [gemeente]. In 2019 was het indexeringspercentage 12,5% en in 2020 13%. De rechtbank overweegt dat het in beginsel toelaatbaar is dat bij de indexering van meer algemene gegevens wordt uitgegaan, tenzij aannemelijk is dat het gebruik van meer specifieke gegevens tot een relevant andere uitkomst zou leiden.¹ De rechtbank stelt vast dat eiser tegenover deze wijze van indexeren geen andere gegevens of indexeringscijfers heeft gesteld en daarmee niets heeft aangevoerd waaruit zou kunnen volgen dat verweerder van onjuiste indexering van de verkoopcijfers is uitgegaan. Daar komt bij dat bij twee van de drie referentiewoningen sprake is van een verkoopprijs die, ook zonder indexering, hoger is dan de waarde die door de heffingsambtenaar aan de woning is toegedicht, terwijl de transactiedata vóór de waardepeildatum liggen. De beroepsgrond slaagt niet.

De gebruiksoppervlakte van [adres 2]

11. Eiser stelt dat de door verweerder gehanteerde referentiewoning [adres 2] hetzelfde aantal m2 gebruiksoppervlakte heeft als de woning. De rechtbank constateert dat eiser dit standpunt pas op de zitting heeft ingenomen. De rechtbank vindt dat het aanvoeren van deze beroepsgrond in dit stadium van de procedure in strijd is met de goede procesorde. De rechtbank laat deze beroepsgrond dus buiten beschouwing.

Waardering KOUDV+L factoren

12. Eiser stelt dat de waardering op de KOUDV+L-factoren in beroep afwijkt van de waardering op de KOUDV+L-factoren in bezwaar. In bezwaar was de woning voor de KOUDV+L-factoren gewaardeerd op 3 (gemiddeld). In beroep heeft verweerder dit aangepast. De rechtbank is van oordeel dat verweerder de waarde van de woning in iedere fase van het geding opnieuw mag onderbouwen en motiveren. Verweerder heeft de KOUDV+L-factoren van de referentiewoningen in bezwaar en beroep hetzelfde gewaardeerd als de woning. Zowel de woning als de referentiewoningen hebben in beroep op kwaliteit een 3, onderhoud een 2, voorzieningen een 2 en ligging een 3. De rechtbank is van oordeel dat verweerder niet verplicht is om een getalsmatige uitwerking van de KOUDV+L-factoren te overleggen, als verweerder deze niet heeft gebruikt (zie ook onder punt 9). Daarbij komt dat de prijs per m2 van de woning (2.095,-) de laagste is. De beroepsgrond slaagt niet.

De staat van voorzieningen

13. Eiser stelt dat verweerder onvoldoende rekening heeft gehouden met de gedateerde voorzieningen. Uit de taxatiematrix blijkt dat verweerder de staat van voorzieningen met 2 heeft gewaardeerd. Eiser onderbouwt niet dat de staat van voorzieningen lager moet worden gewaardeerd. De rechtbank is van oordeel dat de niet nader onderbouwde stelling van eiser onvoldoende is om hieraan te twijfelen. De beroepsgrond slaagt niet.

De door eiser aangedragen referentiewoningen

14. Ter onderbouwing van de door eiser voorgestane waarde verwijst eiser naar de woningen [adres 5] , [adres 2] en [adres 6] . Volgens eiser heeft verweerder met deze woningen geen rekening gehouden. De rechtbank is van oordeel dat het verweerder vrij staat om de referentiewoningen te selecteren die hij het beste vindt om de waarde van de woning mee te onderbouwen. Voor die geselecteerde referentiewoningen draagt verweerder ook het bewijsrisico. Verweerder hoeft geen gebruik te maken van de referentiewoningen die door eiser als beter vergelijkbaar worden gekwalificeerd. De beroepsgrond slaagt niet.

Conclusie

15. De rechtbank is dan ook van oordeel dat verweerder aannemelijk heeft gemaakt dat de waarde van de woning niet te hoog is vastgesteld. Het beroep is ongegrond. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. V.E.H.G. Visser, rechter, in aanwezigheid van A. Kasi, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 25 augustus 2022.

*De rechter is verhinderd deze
uitspraak te ondertekenen.*

griffier	rechter
----------	---------

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op:

Bent u het niet eens met deze uitspraak?

Als u het niet eens bent met deze uitspraak kunt u binnen zes weken na de dag waarop deze uitspraak is verzonden hoger beroep instellen bij het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. Deze uitspraak is verzonden op de stempeldatum die hierboven staat.

¹ Zie de uitspraak van het gerechtshof s-Hertogenbosch van 9 september 2021,
ECLI:NL:GHSHE:2021:2854
