

ECLI:NL:RBMNE:2023:6601

Instantie	Rechtbank Midden-Nederland
Datum uitspraak	21-11-2023
Datum publicatie	28-12-2023
Zaaknummer	UTR 22/5809
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Wet WOZ. Woning. Beroep ongegrond.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Zittingsplaats Utrecht

Bestuursrecht

zaaknummer: UTR 22/5809

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 21 november 2023 in de zaak tussen

[eiser] , uit [woonplaats] , eiser

(gemachtigde: C. van Abbe),

en

**de heffingsambtenaar van de Belasting samenwerking gemeenten & hoogheemraadschap
[gemeente]**

(gemachtigde: mr. W.G. Vos).

Inleiding

1. In deze uitspraak beoordeelt de rechtbank het beroep van eiser tegen de hoogte van de WOZ-waarde van de onroerende zaak aan de [adres 1] in [woonplaats] (de woning).

1.1. De heffingsambtenaar heeft met de beschikking van 28 februari 2022 op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) de WOZ-waarde van de woning vastgesteld op 354.000,-.

De waarde is vastgesteld per waardepeildatum 1 januari 2021 en geldt voor het belastingjaar 2022. De WOZ-beschikking is opgenomen in het aanslagbiljet van dezelfde datum. In dit aanslagbiljet heeft de heffingsambtenaar aan eiser ook een aanslag onroerendezaakbelasting opgelegd. De WOZ-waarde is daarvoor als heffingsmaatstaf gehanteerd.

- 1.2. De heffingsambtenaar heeft het bezwaar van eiser tegen de beschikking met de uitspraak op bezwaar van 22 november 2022 ongegrond verklaard en de waarde van de woning en de daarop gebaseerde aanslag gehandhaafd.
- 1.3. Eiser heeft beroep ingesteld tegen de uitspraak op bezwaar. De heffingsambtenaar heeft op het beroep gereageerd met een verweerschrift en een taxatiematrix.
- 1.4. De rechtbank heeft het beroep op 18 juli 2023 op zitting behandeld. Eiser heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde. De heffingsambtenaar heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde, bijgestaan door [taxateur] , taxateur.

Overwegingen

De aanleiding voor deze procedure

2. Eiser is eigenaar van de woning, een hoekwoning uit 1999. De woning heeft een hoofdgebouw met een gebruiksoppervlakte van 93 m², een berging van 7 m² en ligt op een perceel met een oppervlakte van 160 m².
3. Partijen zijn het niet eens over de waarde van de woning. Volgens eiser is de waarde te hoog vastgesteld en kan de waarde niet hoger zijn dan 326.000,-. De heffingsambtenaar handhaaft in beroep het standpunt dat de vastgestelde WOZ-waarde niet te hoog is.

Het beoordelingskader

4. De waarde die moet worden vastgesteld is de waarde in het economische verkeer. Dat is de prijs die zou zijn betaald door de meest biedende koper als de onroerende zaak op de meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding te koop is aangeboden. De heffingsambtenaar moet aannemelijk maken dat hij de waarde niet te hoog heeft vastgesteld.
5. De heffingsambtenaar heeft in beroep om de waarde te onderbouwen een taxatiematrix overgelegd. In de taxatiematrix vergelijkt de heffingsambtenaar de woning van eiser met vier andere in [woonplaats] gelegen woningen, waarvan verkoopcijfers beschikbaar zijn. Het gaat om [adres 2] , [adres 3] , [adres 4] en [adres 5] (de referentiewoningen). Volgens de heffingsambtenaar valt uit de verkoopprijzen van de referentiewoningen af te leiden dat de WOZ-waarde van de woning van eiser niet te hoog is vastgesteld.

De beoordeling door de rechtbank

6. De rechtbank is van oordeel dat de heffingsambtenaar met het verweerschrift, de taxatiematrix en de toelichting die daarop tijdens de zitting is gegeven, aannemelijk heeft gemaakt dat de waarde van de woning niet te hoog is vastgesteld. De referentiewoningen zijn rondom de waardepeildatum verkocht en voldoende vergelijkbaar met de woning van eiser, gelet op onder meer het bouwjaar (1999/2001), de

ligging en de uitstraling. De verkoopcijfers van de referentiewoningen zijn daarmee geschikt om de waarde te onderbouwen. De referentiewoningen vertonen verschillen met de woning van eiser. De rechtbank vindt dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat met de onderlinge verschillen rekening is gehouden.

7. Wat eiser aanvoert, maakt dit oordeel niet anders. De rechtbank legt dit hierna verder uit. De beroepsgronden over het op grond van artikel 40 Wet WOZ verstrekken van de taxatiekaart met de KOUDVL-factoren, de correcties voor de KOUDVL-factoren, de waardes van de objectonderdelen (bijgebouwen en de grondstaffel) en de indexeringspercentages heeft eiser op de zitting ingetrokken. Dat geldt ook voor de beroepsgrond over de gedateerde voorzieningen in de woning. De rechtbank bespreekt deze beroepsgronden daarom niet in de uitspraak.

8. Eiser stelt dat de heffingsambtenaar met de taxatiematrix geen inzichtelijke en controleerbare onderbouwing van de WOZ-waarde heeft gegeven. Er worden, anders dan in de initiële fase, geen KOUDVL-factoren gehanteerd en geen correcties toegepast voor verschillen in de KOUDVL-factoren. Ook komt in de taxatiematrix niets terug over afnemend grensnut. Volgens eiser wordt in beroep de taxatie met weinig informatie platgeslagen.

9. De rechtbank overweegt dat de heffingsambtenaar in de beroepsprocedure niet uitgaat van de modelmatige onderbouwing van de waarde, maar heeft gekozen voor een andere manier van onderbouwen waarbij, zoals de heffingsambtenaar op de zitting heeft toegelicht, ook de ervaring en kennis van de taxateur een rol speelt. Volgens vaste rechtspraak mag de heffingsambtenaar de methode kiezen die hij het meest geschikt vindt, ook als dat tot gevolg heeft dat de in beroep gekozen methode afwijkt van de eerder gebruikte methode. De heffingsambtenaar mag er dan ook voor kiezen om op een andere manier inzichtelijk te maken welke waardebepalende verschillen er zijn en hoe met die verschillen rekening is gehouden. Daarbij neemt de rechtbank ook in aanmerking dat een taxatieopbouw slechts een hulp- en controlemiddel is bij de waardevaststelling. De rechtbank is van oordeel dat de heffingsambtenaar geen gebruik had hoeven maken van KOUDVL-factoren of van de standaardcorrecties die initieel zijn overgelegd aan eiser.

9.1. Naar het oordeel van de rechtbank heeft de heffingsambtenaar met de taxatiematrix en de toelichting die daarop in het verweerschrift en op de zitting is gegeven voldoende inzichtelijk gemaakt hoe de waarde van de woning zich verhoudt tot de verkoopprijzen van de referentiewoningen en wat de waardebepalende verschillen zijn. De heffingsambtenaar geeft namelijk de kwalificaties van de woning en de referentiewoningen voor respectievelijk de bouwkundige kwaliteit, staat van onderhoud en voorzieningen. Daarnaast wordt de ligging en de uitstraling omschreven. Bovendien heeft de heffingsambtenaar met de weergave van de gehanteerde grondstaffels en -prijzen en door benoeming van de berekende grondwaardes en groottes van de kavel, inzicht gegeven in de manier waarop met het afnemend grensnut rekening wordt gehouden. Eiser is in staat gesteld de door de heffingsambtenaar gehanteerde uitgangspunten en kwalificaties te controleren en de betwisten, wat eiser ook heeft gedaan ten aanzien van de kwalificatie van de onderhoudstoestand van zijn woning en de referentiewoningen. De beroepsgrond slaagt niet.

10. Eiser stelt verder dat de heffingsambtenaar de in de markt gerealiseerde verkoopprijzen van de referentiewoningen heeft geïndexeerd naar de waardepeildatum, zonder dat de daarvoor gebruikte indexeringspercentages zijn onderbouwd of inzichtelijk zijn gemaakt. De heffingsambtenaar stelt daar tegenover dat de gehanteerde en aan eiser verstrekte indexeringscijfers voortkomen uit de permanente marktanalyse die per type woning en per wijk wordt uitgevoerd. De heffingsambtenaar koopt de openbare verkoopgegevens van het Kadaster en verzamelt openbare verkoopadvertenties (van websites zoals [website] via iWOZ), waarna de taxateurs deze gegevens analyseren. Onder verwijzing naar het arrest 21 juli 2023 van gerechtshof Arnhem-Leeuwarden¹ dat betrekking heeft op een zaak waarbij hij procespartij was, stelt de heffingsambtenaar dat geen sprake is van een ongelijkwaardige procespositie van partijen.

11. De rechtbank vindt dat, net als in het arrest van 21 juli 2023, geen sprake is van een ongelijkwaardige procespositie van partijen. Vooropstaat dat indexeringspercentages slechts hulpmiddelen zijn om de waarde van de woning als geheel inzichtelijk te maken. Wel moet de heffingsambtenaar bij gebruikmaking daarvan zorgen voor de inzichtelijkheid en controleerbaarheid van de gebruikte gegevens, omdat zonder die gegevens een ongelijkwaardige procespositie van partijen dreigt te ontstaan. De heffingsambtenaar heeft op basis van openbare gegevens een algemeen indexeringspercentage gehanteerd om de verkoopprijzen van de referentiewoningen te herrekenen naar waardes per waardepeildatum. Daarmee is eiser naar het oordeel van de rechtbank niet geschaad in zijn procespositie. Eiser kan namelijk de door de heffingsambtenaar gebruikte, op openbare gegevens gebaseerde, indexering bestrijden door daar eigen berekeningen voor de indexering tegenover te stellen. Dat heeft eiser echter niet gedaan. De beroepsgrond slaagt niet.

12. Eiser voert verder aan dat sprake is van achterstallig onderhoud in de woning. Het schilderwerk is matig, er is sprake van een lekkage aan het dak en van scheurvorming in de binnenmuren. Daarnaast betwist eiser dat de onderhoudstoestand van de referentiewoningen voldoende is.

13. Volgens de rechtbank is door de heffingsambtenaar voldoende rekening heeft gehouden met de staat van onderhoud. In de taxatiematrix is de staat van onderhoud als voldoende gekwalificeerd. Dit betekent dat het onderhoud niet op peil is, maar niet op korte termijn noodzakelijk zal zijn. Eiser heeft niet toegelicht waarom dit onvoldoende recht doet aan het onderhoudsniveau van de woning. Verder is de enkele betwisting van eiser dat de onderhoudstoestand van de referentiewoningen niet voldoende is, voor de rechtbank onvoldoende om aan de kwalificatie van de onderhoudstoestand van de referentiewoningen te twijfelen. De beroepsgrond slaagt niet.

14. Tot slot oordeelt de rechtbank dat de beroepsgrond van eiser dat de referentiewoning aan de [adres 6] niet voldoende vergelijkbaar is, niet kan slagen. De heffingsambtenaar gebruikt deze referentiewoning in beroep niet meer om de waarde te onderbouwen.

Conclusie en gevolgen

15. De heffingsambtenaar heeft aannemelijk gemaakt dat de WOZ-waarde niet te hoog is vastgesteld. Het beroep is daarom ongegrond. Eiser krijgt daarom het griffierecht niet terug. Hij krijgt ook geen vergoeding van zijn proceskosten.

Beslissing

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. E.M. van der Linde, rechter, in aanwezigheid van mr. C.L. Fix, griffier. De uitspraak is uitgesproken in het openbaar op 21 november 2023.

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

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op:

Informatie over hoger beroep

Een partij die het niet eens is met deze uitspraak, kan een hogerberoepschrift sturen naar het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden waarin wordt uitgelegd waarom deze partij het niet eens is met deze uitspraak. Het hogerberoepschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop deze uitspraak is verzonden.

Digitaal beroep instellen kan via Formulieren en inloggen op www.rechtspraak.nl. Hoger beroep instellen kan eventueel ook nog steeds door verzending van een brief aan het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden (belastingkamer), Locatie Arnhem, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Kan de indiener de behandeling van het hoger beroep niet afwachten, omdat de zaak spoed heeft, dan kan de indiener de voorzieningenrechter van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden vragen om een voorlopige voorziening (een tijdelijke maatregel) te treffen.

¹ ECLI:NL:GHARL:2023:5900.
