

ECLI:NL:RBZWB:2024:9222

Instantie	Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Datum uitspraak	20-12-2024
Datum publicatie	08-01-2025
Zaaknummer	22/4876
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	WOZ-waarde woning. Beroep ongegrond.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK ZEELAND-WEST-BRABANT

Zittingsplaats Middelburg

Belastingrecht

zaaknummer: BRE 22/4876

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 20 december 2024 in de zaak tussen

[belanghebbende], uit [plaats], belanghebbende,

(gemachtigde: [gemachtigde 1], verbonden aan [bedrijf]),

en

de heffingsambtenaar van Sabewa Zeeland, de heffingsambtenaar.

Inleiding

1. In deze uitspraak beoordeelt de rechtbank het beroep van belanghebbende tegen de uitspraak op bezwaar van de heffingsambtenaar van 13 september 2022.

1.1. De heffingsambtenaar heeft bij beschikking van 25 februari 2022 de waarde van de onroerende zaak [adres 1] te [plaats] (de woning) op 1 januari 2021 (de waardepeildatum) vastgesteld op 427.000. Tegelijk met deze waardevaststelling is aan belanghebbende ook de aanslag in de

onroerendezaakbelastingen van de gemeente Goes voor het jaar 2022 opgelegd (de aanslag OZB).

- 1.2. De heffingsambtenaar heeft het bezwaar van belanghebbende ongegrond verklaard.
- 1.3. De heffingsambtenaar heeft op het beroep gereageerd met een verweerschrift.
- 1.4. De rechtbank heeft het beroep op 19 juni 2024 op zitting behandeld. Hieraan hebben deelgenomen de gemachtigde van belanghebbende, [gemachtigde 2], werkzaam bij [bedrijf], en namens de heffingsambtenaar [naam 1].
- 1.5. De rechtbank heeft de termijn voor het doen van uitspraak verlengd.

Feiten

2. Belanghebbende is eigenaar van de woning. Het is een vrijstaande woning (bouwjaar 2002) met een gebruiksoppervlakte van 131 m², een berging van 17 m² en een grondoppervlakte van 399 m².

Beoordeling door de rechtbank

3. De rechtbank beoordeelt of de waarde van de woning te hoog is vastgesteld. Zij doet dat aan de hand van de argumenten die belanghebbende heeft aangevoerd, de beroepsgronden.

Belanghebbende vindt dat de waarde van de woning op de waardepeildatum maximaal

376.000 is. De heffingsambtenaar verdedigt de in de uitspraak op bezwaar gehandhaafde waarde van 427.000.

3.1. Een beroep tegen de waardebeschikking is tegelijk ook een beroep tegen de aanslag OZB. Dat staat in artikel 24, negende lid, gelezen in samenhang met artikel 30, tweede lid, van de Wet WOZ. Het oordeel over de aanslag OZB volgt het oordeel over de waarde van de woning. Tegen de aanslag OZB zijn geen zelfstandige gronden aangevoerd.

3.2. Naar het oordeel van de rechtbank slaagt het beroep van belanghebbende niet en is de waarde van de woning niet te hoog vastgesteld. Hierna legt de rechtbank uit hoe zij tot dit oordeel komt en welke gevolgen dit oordeel heeft.

Schending van artikel 40 van de Wet WOZ?

4. Belanghebbende heeft aangevoerd dat de heffingsambtenaar in de bezwaarfase de indexeringspercentages, de KOUDV- en liggingsfactoren, de correctiepercentages en de grondstaffels niet heeft toegezonden. Volgens belanghebbende is artikel 40 van de Wet WOZ geschonden.

4.1. Op grond van artikel 40, tweede lid, van de Wet WOZ moet aan degene die een voldoende specifiek verzoek doet tot het verstrekken van bepaalde gegevens die niet in het taxatieverslag zijn opgenomen, maar die wel ten grondslag liggen aan de vastgestelde waarde van de onroerende zaak, een afschrift

van die gegevens worden verstrekt. Deze gegevens kunnen ook betrekking hebben op de voor de waardevaststelling gebruikte vergelijkingsobjecten.

- 4.2. Belanghebbende heeft aan de heffingsambtenaar een voldoende specifiek verzoek gedaan tot het verstrekken van bepaalde gegevens. Vast staat dat deze gegevens ten grondslag liggen aan de vastgestelde waarde van de woning. De heffingsambtenaar was daarom op grond van artikel 40 van de Wet WOZ gehouden te voldoen aan het verzoek van belanghebbende om hem een afschrift van die gegevens te verstrekken. De heffingsambtenaar heeft aan deze verplichting niet voldaan.
- 4.3. Schending van artikel 40 van de Wet WOZ leidt op zichzelf niet direct tot een vernietiging van de uitspraak op bezwaar. In beroep heeft de heffingsambtenaar de schending hersteld door bij het verweerschrift een waarderapport met een matrix in te dienen. Belanghebbende is daarom niet langer benadeeld door het achterwege blijven van de informatieverstrekking in de bezwaarfase. Of en in hoeverre de heffingsambtenaar daarmee de door hem verdedigde waarde aannemelijk heeft gemaakt, komt in het onderstaande aan de orde. De rechtbank passeert de schending van artikel 40 van de Wet WOZ met toepassing van artikel 6:22 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Toetsingskader van de rechtbank

5. Op grond van artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ wordt de waarde van de woning bepaald op de waarde die aan de woning 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. Deze waarde 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

- 5.1. De waarde van de woning is bepaald met de vergelijkingsmethode. Dit houdt in dat de waarde 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 de heffingsambtenaar inzichtelijk maken op welke manier hij met de onderlinge verschillen rekening heeft gehouden. De heffingsambtenaar moet aannemelijk maken dat hij de WOZ-waarde niet te hoog heeft vastgesteld.
- 5.2. Pas als de heffingsambtenaar niet aan de op hem rustende bewijslast heeft voldaan, komt de rechtbank toe aan de vraag of belanghebbende de door hem verdedigde waarde aannemelijk heeft gemaakt. Indien ook dat laatste niet het geval is, kan de rechtbank schattenderwijs zelf tot een vaststelling van de in artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ bedoelde waarde komen.

De onderbouwing van de WOZ-waarde door de heffingsambtenaar

- 5.3. De heffingsambtenaar heeft aan de waardevaststelling in beroep een waarderapport ten grondslag gelegd dat op 19 maart 2024 door taxateur B. Dijkstra is opgemaakt.
- 5.4. In het waarderapport is de waarde van de woning op basis van een vergelijking met referentiewoningen berekend op 453.000 naar de waardepeildatum 1 januari 2021. De berekende waarde is 26.000 hoger, dan de beschikte WOZ-waarde van 427.000. Als referentiewoningen zijn gebruikt de woningen aan de [adres 2], [adres 3] en [adres 4], alle te [plaats]. In het waarderapport zijn voornoemde referentiewoningen vergeleken met de woning.

Zijn de referentiewoningen voldoende vergelijkbaar met de woning?

- 5.5. De rechtbank is met belanghebbende van mening dat de referentiewoning

[adres 4] wat betreft uitstraling, bouwjaar, gebruiksoppervlakte, grondoppervlakte het best vergelijkbaar is met de woning. De referentiewoning is bovendien voldoende dichtbij de waardepeildatum verkocht. De rechtbank laat hierna de referentiewoningen [adres 2] en [adres 3] buiten beschouwing.

- 5.6. De rechtbank stelt vast dat de [adres 4] de laagste prijs per m² onderbouwt met 1.964,43. Het buiten beschouwing laten van de referentiewoningen [adres 2] en [adres 3] leidt er niet toe dat de waarde van de woning te hoog is vastgesteld.

Heeft de heffingsambtenaar voldoende rekening gehouden met de verschillen tussen de woning en de referentiewoning?

- 5.7. Belanghebbende heeft ter zitting aangegeven dat de beroepsgrond met betrekking tot de ligging van de woning niet meer in geschil is. Enkel de gehanteerde factor (3) voor de voorzieningenstaat van de woning is in geschil. Belanghebbende is van mening dat er onvoldoende rekening is gehouden met de gedateerde voorzieningen van de woning.
- 5.8. De heffingsambtenaar heeft naar het oordeel van de rechtbank in voldoende mate inzichtelijk gemaakt op welke wijze rekening is gehouden met de verschillen tussen de referentiewoning en de woning.
- 5.9. Het standpunt van belanghebbende dat onvoldoende rekening is gehouden met de gedateerde voorzieningen van de woning, volgt de rechtbank niet. De heffingsambtenaar heeft voor de voorzieningenstaat van [adres 4] en de woning een factor 3 toegepast, beide zijn gebouwd in 2002. Naar het oordeel van de rechtbank zijn er geen aanknopingspunten om aan te nemen dat voor de voorzieningen van de woning een lagere factor (2) moet worden toegepast. Daartoe had belanghebbende zijn standpunt beter kunnen onderbouwen. De enkele stelling dat onvoldoende rekening is gehouden met de voorzieningenstaat acht de rechtbank onvoldoende.
- 5.10. Gelet op wat hiervoor is overwogen, is de waarde van de woning voor het belastingjaar 2022 niet te hoog vastgesteld.

Schadevergoeding wegens overschrijding van de redelijke termijn

6. Belanghebbende heeft ter zitting verzocht om een vergoeding van immateriële schade wegens overschrijding van de redelijke termijn. Een redelijke behandeltermijn voor de bezwaar- en beroepsfase in eerste aanslag bedraagt als regel een periode van twee jaar.

- 6.1. De heffingsambtenaar heeft het bezwaar van belanghebbende ontvangen op 17 maart 2022. De rechtbank doet uitspraak op 20 december 2024. Daarmee is ook de redelijke termijn voor afhandeling van het bezwaar en beroep geëindigd.² Dit betekent dat de redelijke termijn is overschreden met (afgerond) negen maanden.
- 6.2. De rechtbank constateert dat belanghebbende het verzoek om vergoeding van immateriële schadevergoeding is gedaan na het arrest van de Hoge Raad van 14 juni 2024. In dit arrest heeft de Hoge Raad de rechtsregels met betrekking tot het toekennen van immateriële schadevergoeding gedeeltelijk aangepast.

Kort gezegd komt het er op neer er geen reden is om immateriële schadevergoeding tot te kennen als het financiële belang bij de procedure minder dan 1000 bedraagt, en de redelijke termijn met niet meer dan twaalf maanden is overschreden. De belastingrechter kan dan volstaan met de constatering dat de redelijke termijn is overschreden.

In het geval dat het financiële belang minder dan 1000 bedraagt en de redelijke termijn met meer dan twaalf maanden is overschreden, beslist de belastingrechter op een verzoek om vergoeding van immateriële schade naar bevind van zaken. Dit kan ook inhouden, na afweging van alle daartoe in

aanmerking te nemen belangen en omstandigheden, waaronder de mate van overschrijding van de redelijke termijn, dat ook in die gevallen volstaan wordt met de enkele constatering dat de redelijke termijn is overschreden.

De voornoemde wijzigingen gelden niet voor zaken waarin de belanghebbende voorafgaand aan de datum van het arrest, 14 juni 2024, om vergoeding van immateriële schade wegens overschrijding van de redelijke termijn heeft verzocht en de redelijke termijn voor de desbetreffende fase van de procedure op de datum van het arrest is geweest.

Het overgangsrecht is niet van toepassing. Uit hetgeen belanghebbende heeft gevorderd blijkt voldoende duidelijk dat het financiële belang bij onderhavig beroep minder dan

1.000 beloopt. De rechtbank stelt vast dat de redelijke termijn met minder dan twaalf maanden is overschreden. Zij volstaat daarom met de constatering dat de redelijke termijn is overschreden.³

Conclusie en gevolgen

7. Het beroep is ongegrond. Dit betekent dat de WOZ-waarde en de aanslag OZB gehandhaafd blijven.

7.1. Omdat er sprake was van een gebrek en artikel 6:22 van de Awb is toegepast, moet de heffingsambtenaar wel het griffierecht aan belanghebbende vergoeden.

7.2. Daarnaast zal de rechtbank de heffingsambtenaar veroordelen in de proceskosten die belanghebbende in beroep heeft gemaakt. De heffingsambtenaar heeft aangevoerd dat, nu de schending van artikel 40 van de Wet WOZ enkel een formeel punt betreft, de proceskostenvergoeding gematigd moet worden naar 1 punt voor het beroepschrift met een wegingsfactor 0,1. Dat is volgens hem in verhouding tot de inspanningen van de gemachtigde en in lijn met artikel 30a van de Wet WOZ.

7.3. De rechtbank merkt op dat artikel 30a van de Wet WOZ op 1 januari 2024 in werking is getreden. Op grond van het eerste en tweede lid worden de te vergoeden proceskosten vermenigvuldigd met de daar bepaalde factor. Op grond van het overgangsrecht blijft deze wettelijke vermenigvuldigingsfactor buiten toepassing, omdat de aanslag en de uitspraak op bezwaar van voor 1 januari 2024 dateren. De rechtbank bepaalt de wegingsfactor voor de proceskosten overeenkomstig haar uitgangspunten. Voor de rechtsbijstand door een gemachtigde krijgt belanghebbende op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht 1 punt voor het indienen van het beroepschrift en 1 punt voor het bijwonen van de zitting, met een waarde van 875,- per punt en de wegingsfactor 1. Verder zijn er geen kosten gemaakt die vergoed kunnen worden. De vergoeding bedraagt dus in totaal 1.750,-. Deze vergoeding moet rechtstreeks aan belanghebbende zelf worden betaald.⁴ Het verzoek om schadevergoeding wordt afgewezen.

Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep ongegrond;
- wijst het verzoek om immateriële schadevergoeding af;
- bepaalt dat de heffingsambtenaar van 50 aan belanghebbende moet vergoeden;
- veroordeelt de heffingsambtenaar tot betaling van 1.750 aan proceskosten aan belanghebbende.

Deze uitspraak is gedaan door mr. A.G.J.M. de Weert, rechter, in aanwezigheid van mr. D. Damen, griffier, op 20 december 2024 en openbaar gemaakt door middel van geanonimiseerde publicatie op www.rechtspraak.nl.

De griffier is niet in de gelegenheid deze uitspraak mede te ondertekenen.

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 s-Hertogenbosch 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 s-Hertogenbosch.

-
- ¹ Kamerstukken II 1992/93, 22 885, nr. 3, blz. 44
 - ² HR 2 september 2022, ECLI:NL:HR:2022:1128.
 - ³ Hoge Raad 14 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:853, r.o. 3.4.3.
 - ⁴ Artikel 30a, vierde en vijfde lid van de Wet WOZ.
-