

WOZ en lokale belastingen formele actualiteiten

Mr. A.P. (Anneke) Monsma

Studiedag Bestuursrecht
Rechtbank Den Haag in Madurodam
16 mei 2024

Programma

- Pkv/isv: Wet herwaardering en jurisprudentie
- WOZ: taxeren is geen exacte wetenschap
 - zelf aangedragen referentiewoningen
- Motivering uitspraak
- Inbreken mag (in deze workshop...)



PKV/ISV (1)

- [Wet herwaardering pkv WOZ en bpm \(+Wet Mulder\) Stb. 2023, 507](#)
- [ECLI:NL:PHR:2023:1042](#): A-G Wattel adviseert HR:
 - Aan te sluiten bij uitspraken feitenrechters (vooruitlopend op Wet herwaardering pkv WOZ en bpm: wegingsfactor 0,25 en €50 isv)
 - Isv te maximeren op pleitbare financiële belang indien beroepsgemachtigde
 - Bagatelgrens €15 flink op te hogen
- [ECLI:NL:HR:2022:752](#) en [ECLI:NL:PHR:2024:235](#): voor verschil in pkv tussen WOZ/bpm en andere bestuursrechtelijke zaken is geen objectieve en redelijke rechtvaardiging gegeven → i.s.m. art. 1 Gw.

PKV/ISV (2)

“Het vereiste van een objectieve en redelijke rechtvaardiging houdt niet in dat de juistheid van een veronderstelling waarop het gemaakte onderscheid is gebaseerd, empirisch moet zijn vastgesteld of later feitelijk moet komen vast te staan. Wel zal een dergelijke veronderstelling, wil zij een objectieve en redelijke rechtvaardiging kunnen vormen, zo realistisch moeten zijn dat de besluitgever deze in redelijkheid aan de regeling ten grondslag heeft mogen leggen. Indien dat het geval is, is voor een objectieve en redelijke rechtvaardiging bovendien vereist dat in die veronderstelling steun kan worden gevonden voor het gemaakte onderscheid.”
(ECLI:NL:HR:2022:752)

PKV/ISV (3)

- Toelichting baseert onderscheid in Bpb op klachten en vrees bij gemeenten → niet zo realistisch dat besluitgever onderscheid hierop heeft mogen baseren.
- Bovendien, als wel realistisch, biedt die veronderstelling geen grond voor lagere pkv, want doel (verminderen procedures) lag ook ten grondslag aan *verhogen* pkv in andere zaken.

PKV/ISV (4)

A-G Koopman over pkv in bezwaar:

- Wel realistisch, regelgever had zich in redelijkheid op info over meer dan kostendekkendheid mogen baseren
- Maar in die info kan geen steun worden gevonden voor het gemaakte onderscheid (vormt geen dragende redenering), want kostendekkendheid in andere rechtsgebieden niet onderzocht.

Is dit de bijl aan de wortel van de Wet herwaardering pkv?

PKV/ISV (5)

- [ECLI:NL:GHAMS:2023:3466](#): geen matiging vooruitlopend op Wet, niet voor niets overgangsrecht geformuleerd
- [ECLI:NL:GHARL:2024:2173](#): geen matiging, 0,25 en geen griffierecht
- [ECLI:NL:GHDHA:2024:409](#): geen matiging ondanks begrip voor PHR

PKV/ISV (6)

- [ECLI:NL:GHSHE:2024:699](#): prejudiciële vragen:
 - Staat beding uitbetaling aan gemachtigde in de weg aan isv?
 - Moet bagatelgrens €15 worden verhoogd?
 - Moet isv worden gemaximeerd op pleitbaar standpunt?
 - Moet isv worden gemaximeerd op €50?
 - Moet griffierecht worden vergoed indien beroep ongegrond, maar alleen isv wordt toegekend?



PKV/ISV (7)

- [ECLI:NL:GHDHA:2024:116](#): geen ISV: vertraging voor rekening belanghebbende/gemachtigde wegens onmogelijkheid zitting te plannen + cessie
- [ECLI:NL:GHDHA:2024:139](#): huurder + e-mails: geen ISV
- [ECLI:NL:GHDHA:2024:248](#): Cessie staat in de weg aan ISV: “Wat als compensatie van spanning en frustratie van belanghebbende is bedoeld, zou in werkelijkheid winst van de gemachtigde vormen. Het belang van belanghebbende is derhalve niet rechtstreeks bij het door de gemachtigde ingediende verzoek om schadevergoeding betrokken.”
- [ECLI:NL:GHARL:2024:2168](#): € 10.000 waardeverschil → neuzelbedrag

PKV/ISV (8)

- [ECLI:NL:HR:2023:1526](#): ongegrond, maar wel ISV, dan wel pkv, maar met **wegingsfactor 0,25**
- [ECLI:NL:GHAMS:2023:3068](#) en [ECLI:NL:GHARL:2024:1504](#) (onder verwijzing naar [ECLI:NL:CRVB:2017:102](#) en [ECLI:NL:RVS:2021:1160](#)): ongegrond, maar wel ISV, dan **geen griffierecht**, zie ook [ECLI:NL:GHSHE:2024:699](#)
- **Geen pkv voor bezwaarfase** indien uob in stand blijft (geen onrechtmatigheid aan ha te verwijten): [ECLI:NL:HR:2023:1665](#)

PKV/ISV (9)

- Immateriële schadevergoeding wegens overschrijding van de redelijke termijn: 6 maanden bezwaar + 18 maanden beroep, €500 per half jaar, weinig uitzonderingen:
 - [ECLI:NL:HR:2011:BO5046](#) (ISV ook in zuivere belastinggeschillen)
 - [ECLI:NL:HR:2014:1461](#) (spanning en frustratie wordt verondersteld)
 - [ECLI:NL:HR:2016:252](#) (overzichtsarrest, ambtshalve indien na zitting termijn verstrijkt)
 - [ECLI:NL:HR:2017:965](#) (ook bij ncnp) en
 - [ECLI:NL:HR:2022:752](#) (geen generieke verlenging wegens corona)
- Neuzelbedrag €15: [ECLI:NL:HR:2017:292](#)
- Rechtbanken kijken steeds vaker af van deze algemene regels:
 - geen isv bij ncnp/gemotiveerd geen spanning/frustratie
 - Lager bedrag bij WOZ- en parkeerbelastingzaken (€50)
 - Neuzelbedrag €25

Taxeren is geen exacte wetenschap

- Binnen bepaalde bandbreedte is ‘waarde’ juist → inzicht lag ten grondslag aan Fierensmarge ([ECLI:NL:HR:2010:BL1943](#))

Bij een op voet van dit hoofdstuk bij beschikking vastgestelde waarde van een onroerende zaak van

<i>Meer dan</i>	<i>Maar niet meer dan</i>	<i>wordt de waarde geacht juist te zijn, indien de waarde, bedoeld in hoofdstuk III, daarvan niet meer dan het in kolom III vermelde percentage afwijkt of indien dat meer is, niet meer dan het in kolom IV vermelde bedrag daarvan afwijkt, een en ander mits de afwijking niet meer bedraagt dan € 100 000 van de bij die beschikking vastgestelde waarde</i>	
<i>I</i>	<i>II</i>	<i>III</i>	<i>IV</i>
-	€ 200 000	5%	-
€ 200 000	€ 500 000	4%	€ 10 000
€ 500 000	€ 1 000 000	3%	€ 20 000
€ 1 000 000	-	2%	€ 30 000

Taxeren is geen exacte wetenschap

- Voor 1000 euro verschil WOZ-waarde aanpassen?
- [ECLI:NL:RBDHA:2023:9460](#): WOZ-waardering is geen exacte wetenschap, € 5000 verschil, niet verminderd.
- [ECLI:NL:RBDHA:2023:9466](#): € 23.000/1,68% van € 1.350.000
- [ECLI:NL:RBDHA:2023:10855](#): WOZ-waarde € 967.000 met bijbehorende verkoopcijfers € 1.010.000, € 720.000, € 840.000 en € 1.050.000 en WOZ-waarde € 980.000 met bijbehorende verkoopcijfers € 725.000, € 875.000 en € 740.000. Mij o.b.v. uitspraak niet duidelijk wat dan de 'bandbreedte' is.

Taxeren is geen exacte wetenschap

- WOZ-paradox: waarde afgeleid uit meerdere verkopen rond wpd, maar exacte waarde op beschikking en ter beoordeling rechter
- Wordt beschikte waarde gedragen door verkopen? Geen inzicht in taxatiemodel/alle verkopen
- Ha kiest zelf bewijs (vrije bewijsleer, art. 17 is toetssteen, ha kan volstaan met 3 verkopen) en voor beoordeling geldt bewijslastverdeling Oostflakkee (zie volgende slides)

[MBB 2024/1](#): Jan Kees Bartel, 'De WOZ-beschikking: het schip begint te wenden':

Probleem is dat rechter niet totstandkoming en motivering van besluit in primo toetst, zoals bij algemeen bestuursrecht gebruikelijk, maar het resultaat van de waardering (WOZ-waarde) met alle toepasselijke (bewijs)regels als hiervoor besproken + herkansingsfunctie bij feitelijke instanties

Taxeren is geen exacte wetenschap



- Wat te doen met eigen verkoopcijfer / zelf aangedragen verkopen van ‘heel vergelijkbare woningen’ ([ECLI:NL:HR:2023:332](#))
- Binnen WOZ-drietrapsraket/bewijsverdeling Oostflakkee ([ECLI:NL:HR:2005:AU4300](#)) beoordelen
- 1^e trap: heffingsambtenaar is aan zet om waarde aannemelijk te maken met inachtneming van hetgeen belanghebbende daartegen heeft ingebracht
- Eigen verkoopcijfer in principe beste weergave WEV van dat object ([ECLI:NL:HR:2000:AA8610](#) en vgl. [ECLI:NL:GHARL:2020:9547](#) en [ECLI:NL:GHDHA:2023:1789](#): eigen verkoop 17/22 maanden voor wpd niet buiten beschouwing laten)
- Andere verkopen?

Taxeren is geen exacte wetenschap

- [ECLI:NL:GHAMS:2022:2753](#): ha noemt 3 verkopen aan bovenkant markt, bh noemt nog 6 andere, wat lagere verkopen; alle vergelijkbare woningen
 - WEV=prijs die meestbiedende gegadigde betaalt na beste voorbereiding
 - 3 verkopen ha voldoen hieraan, 6 andere leiden niet tot ander oordeel
 - “De heffingsambtenaar is dus niet verplicht om uit te gaan van het (gewogen) gemiddelde van alle, althans ook lagere, verkoopprijzen van vergelijkbare woningen”
 - Klacht bh in cassatie: andere verkopen werden ook gedaan door meest biedende gegadigden, cherrypicking, bovendien wordt tegenbewijs zo onmogelijk gemaakt

Taxeren is geen exacte wetenschap

- [ECLI:NL:HR:2023:332](#): “Dit oordeel behoefde nadere motivering in het licht van belanghebbendes met bewijsmiddelen onderbouwde stelling dat de opbrengst van de verkoop van zes andere objecten, waarvan de vergelijkbaarheid overigens niet in geschil is, lager was dan die van de drie panden waarvan de heffingsambtenaar is uitgegaan.”
- Komt HR hier terug van uitleg waardebegrip? Alle verkopen evenveel waard in bewijskracht? Alleen buiten beschouwing indien niet/minder vergelijkbaar of niet WOZ-conform?
- Na verwijzing geen duidelijkheid op dit punt, want ha conformeert zich aan taxatie bh ([ECLI:NL:GHDHA:2023:2224](#))

Taxeren is geen exacte wetenschap

- [ECLI:NL:GHDHA:2024:150](#): wel acht slaan op verkopen bh
 - Ha noemt 4 verkopen, waarvan 2 buiten complex
 - Bh noemt 1 verkoop extra binnen complex, maar is verkoop aan buren
 - Hof: “Belanghebbende stelt terecht dat bij de waardevaststelling van de woning in beginsel dient te worden uitgegaan van de verkoopcijfers van objecten die in hetzelfde complex zijn gelegen, aangezien die het meest vergelijkbaar zijn met de woning.”
 - Verkoop aan buren is marktconform, verkopen buiten complex buiten beschouwing laten, uitgaande van verkopen bh is WOZ-waarde te hoog vastgesteld



Taxeren is geen exacte wetenschap

- [ECLI:NL:GHARL:2024:780](#): ha en bh brengen taxatierapport in, beide kunnen bepleite waarde op zichzelf beschouwd dragen → beiden niet geslaagd in bewijslast → waardering in goede justitie
- Hof gaat uitgebreid in op vergelijkbaarheid gebruikte referentiewoningen en wijze waarop met verschillen rekening is gehouden, voor beide rapporten
- Zou dit dan wel voldoen aan motiveringseis [ECLI:NL:HR:2023:332](#)?
- Wat betekent dit voor de bewijslast van de heffingsambtenaar? Moet hij voortaan nog méér verkopen noemen? Betekent iedere vergelijkbare verkoop die lager is dat ha niet slaagt?

Taxeren is geen exacte wetenschap

- [ECLI:NL:GHAMS:2023:3311](#): door bh ingebrachte referenties niet bruikbaar (onderhandse verkoop, 2 in andere buurt)
- [ECLI:NL:GHAMS:2023:2818](#): uitgebreide motivering waarom zes door bh ingebrachte referenties niet afdoen aan juistheid WOZ-waarde ha: dichterbij gelegen referenties verdienen de voorkeur
- [ECLI:NL:GHSHE:2023:3439](#): door bh aangedragen referenties zijn minder goed vergelijkbaar dan door ha gebruikte referenties
- [ECLI:NL:GHDHA:2023:1768](#): door bh aangedragen verkopen leiden niet tot lagere gemiddelde vierkante meterprijs

Motivering uitspraak (1)

- Begrijpelijkheid uitspraak voor partijen
- Moet oordeel kunnen dragen
- Dient als grondslag voor beoordeling door hoger beroepsrechter
- Ingaan op alle aangevoerde geschilpunten die relevant zijn voor het beoordelen van het besluit
- Gronden hoofdzaak, nevenbeslissingen (bijv. afwijken van standaard pkv) én procedurele beslissingen (bijv. weigeren stukken) (8:77 Awb)
- Hoe uitgebreid moet de motivering zijn? Zijn tekstblokken voldoende?

Motivering uitspraak (2)

Tekstblokken zijn handig voor:

- Algemene uitleg rechtsregels (bijv. WEV, recht op informatie o.g.v. art. 40 Wet WOZ)
- Veel voorkomende grieven (bijv. bruikbaarheid niet-identieke referentiewoningen, waardeestijging t.o.v. vorig jaar)

Tekstblokken zijn minder handig voor:

- Varianten op veel voorkomende grieven (→ aanpassen/aanvullen)
- Feitelijke/bewijs-oordelen (bijv. of iets aannemelijk is)
- Rechtsoordelen (toepassing van het recht in concreto: waardering van feiten/omstandigheden in het licht van het toepasselijke recht)

Motivering uitspraak (3)

Hoe uitgebreid motiveren?

- Bij afwijking van standaard/'nieuwe lijn'
- Als partijen standaard tekstblokken gebruiken
- Taalgebruik aanpassen aan deskundigheid partijen?
- ...

Vragen? Geen vragen?

Mail gerust: a.monsma@law.eur.nl of
a.bliek-monsma@rechtspraak.nl

Hartelijk dank voor de aandacht!