

# EUR Research Information Portal

**Geschil tussen partijen over de juistheid van de oppervlakte van een woning uit WOZ-systeem versus de oppervlakten uit de BAG en het WOZ-waardeloket. Heffingsambtenaar maakt de oppervlakte niet aannemelijk en daarmee ook niet de waarde. Waardering in goede justitie. Beroep op het gelijkheidsbeginsel slaagt niet.**

**Publication status and date:**

Published: 01/06/2024

**Document Version**

Publisher's PDF, also known as Version of record

**Document License/Available under:**

Article 25fa Dutch Copyright Act

**Citation for the published version (APA):**

Makkinga, F. J. H. L. (2024). Geschil tussen partijen over de juistheid van de oppervlakte van een woning uit WOZ-systeem versus de oppervlakten uit de BAG en het WOZ-waardeloket. Heffingsambtenaar maakt de oppervlakte niet aannemelijk en daarmee ook niet de waarde. Waardering in goede justitie. Beroep op het gelijkheidsbeginsel slaagt niet. 2024/178. Case note on: Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 9/04/24, ECLI:NL:GHARL:2024:2425 (ECLI:NL:GHARL:2024:2425). 2024(15).

[Link to publication on the EUR Research Information Portal](#)

**Terms and Conditions of Use**

Except as permitted by the applicable copyright law, you may not reproduce or make this material available to any third party without the prior written permission from the copyright holder(s). Copyright law allows the following uses of this material without prior permission:

- you may download, save and print a copy of this material for your personal use only;
- you may share the EUR portal link to this material.

In case the material is published with an open access license (e.g. a Creative Commons (CC) license), other uses may be allowed. Please check the terms and conditions of the specific license.

**Take-down policy**

If you believe that this material infringes your copyright and/or any other intellectual property rights, you may request its removal by contacting us at the following email address: [openaccess.library@eur.nl](mailto:openaccess.library@eur.nl). Please provide us with all the relevant information, including the reasons why you believe any of your rights have been infringed. In case of a legitimate complaint, we will make the material inaccessible and/or remove it from the website.

Belastingblad 2024/178

## **Geschil tussen partijen over de juistheid van de oppervlakte van een woning uit WOZ-systeem versus de oppervlakten uit de BAG en het WOZ-waardeloket. Heffingsambtenaar maakt de oppervlakte niet aannemelijk en daarmee ook niet de waarde. Waardering in goede justitie. Beroep op het gelijkheidsbeginsel slaagt niet.**

Hof Arnhem-Leeuwarden 09-04-2024, ECLI:NL:GHARL:2024:2425, m.nt. F.J.H.L. Makkinga

Instantie	Hof Arnhem-Leeuwarden
Datum	9 april 2024
Magistraten	Mr. J. van de Merwe
Zaaknummer	22/964
Noot	F.J.H.L. Makkinga
JCDI	JCDI:ADS959163:1
Vakgebied(en)	Belastingrecht algemeen (V)
Brondocumenten	ECLI:NL:GHARL:2024:2425, Uitspraak, Hof Arnhem-Leeuwarden, 09-04-2024

### **Essentie**

Geschil tussen partijen over de juistheid van de oppervlakte van een woning uit WOZ-systeem versus de oppervlakten uit de BAG en het WOZ-waardeloket. Heffingsambtenaar maakt de oppervlakte niet aannemelijk en daarmee ook niet de waarde. Waardering in goede justitie. Beroep op het gelijkheidsbeginsel slaagt niet.

### **Uitspraak**

#### **Uitspraak**

op het hoger beroep van

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

tegen de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland (hierna: de Rechtbank) van 15 april 2022, nummer UTR 21/727 (*Red.*: ECLI:NL:RBMNE:2022:1842), in het geding tussen belanghebbende en

*de heffingsambtenaar van de gemeente Lelystad* (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] 6 te [woonplaats] (hierna: de woning), per waardepeildatum 1 januari 2019, voor het jaar 2020 vastgesteld op € 583.000. Tegelijk met deze beschikking heeft de heffingsambtenaar voor dat jaar aan belanghebbende een aanslag onroerendezaakbelasting (ozb) 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.

Belanghebbende heeft bij brief van 31 januari 2024 nadere stukken ingediend. Op 1 februari 2024 is aan de heffingsambtenaar hiervan een notificatie verzonden.

## 1.6.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 15 februari 2024. Daarbij zijn verschenen en gehoord A. Bakker, als de gemachtigde van belanghebbende, alsmede [naam1] namens de heffingsambtenaar, bijgestaan door [naam2], taxateur.

## 2. Vaststaande feiten

Belanghebbende is eigenaar van de woning met de volgende objectkenmerken:

Type woning	Vrijstaande woning
Wijk	[de wijk]
Bouwjaar	2006
Kavel	812 m2
Overig	Garage Tuinhuis Overkapping/luifel Berging

### 3. Geschil

#### 3.1.

In hoger beroep is in geschil of de waarde van de woning per de waardepeildatum te hoog is vastgesteld.

#### 3.2.

Belanghebbende beantwoordt die vraag bevestigend en bepleit een waarde van € 482.000. De heffingsambtenaar beantwoordt die vraag ontkennend en staat een waarde voor van € 583.000.

#### 3.3.

Daarnaast is in geschil of de heffingsambtenaar artikel 40, lid 2, van de Wet WOZ heeft geschonden.

### 4. Beoordeling van het geschil

#### De WOZ-waarde

##### 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' (*Kamerstukken II 1992/93, 22 885, nr. 3*, blz. 44). De bewijslast met betrekking tot deze waarde rust op de heffingsambtenaar. Voor het antwoord op de vraag of hij daarin slaagt, zijn niet alleen de bewijsmiddelen die de heffingsambtenaar daartoe aandraagt van belang, maar moet ook rekening worden gehouden met de stukken en stellingen die belanghebbende ter betwisting daarvan aandraagt. 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 zelf tot een vaststelling in goede justitie van de in artikel 17, lid 2, van de Wet WOZ bedoelde waarde komen (HR 14 oktober 2005, nr. 40.299, ECLI:NL:HR:2005:AU4300 (*Red.: Belastingblad 2006, p. 8, m.nt. Chr.J.M. Noordermeer Van Loo*)).

##### 4.2.

In hoger beroep bepleit belanghebbende voor de woning een lagere waarde. In dat geval rust op de heffingsambtenaar de last feiten aannemelijk te maken die meebrengen dat de door hem verdedigde waarde niet te hoog is.

##### 4.3.

Ter onderbouwing van de door hem verdedigde waarde wijst de heffingsambtenaar op een taxatierapport van 17 maart 2021, opgesteld door [naam3], taxateur. Hierin is de waarde van de woning op € 583.000 getaxeerd aan de hand van verkoopcijfers van 3 woningen die omstreeks de waardepeildatum zijn verkocht, te weten [adres2] 95, [adres3] 35 en [adres4] 26. [adres2] 95 is op 23 november 2017 verkocht voor € 600.000, [adres3] 35 is op 7 augustus 2018 verkocht voor € 590.000 en [adres4] 26 is op 7 augustus 2019 verkocht voor € 610.000. Kwaliteit, onderhoud, doelmatigheid en ligging van zowel de woning als de drie vergelijkingsobjecten zijn op gemiddeld (3) gesteld. Verder is een grondstaffel opgenomen.

##### 4.4.

Belanghebbende bestrijdt dat de heffingsambtenaar is uitgegaan van de juiste woonoppervlakte. De woonoppervlakte van de woning hoort volgens belanghebbende 249 m<sup>2</sup> dan wel 237 m<sup>2</sup> te zijn. Het is volgens belanghebbende aan de heffingsambtenaar om aannemelijk te maken dat de woonoppervlakte 300 m<sup>2</sup> zou zijn.

##### 4.5.

De heffingsambtenaar acht de enkele verwijzing naar de oppervlaktegegevens in de BAG en het WOZ-waardeloket onvoldoende. De herkomst van de registratie is onbekend en het is daarnaast onduidelijk hoe de oppervlakte tot stand is gekomen. Belanghebbende onderbouwt zijn stelling volgens de heffingsambtenaar niet.

4.6.

De heffingsambtenaar stelt dat de woonoppervlakte van de woning 300 m<sup>2</sup> is. Belanghebbende heeft dat gemotiveerd betwist met verwijzing naar verkoopinformatie uit 2016 en gegevens uit het WOZ-waardeloket. Bij nader stuk van 31 januari 2024 heeft hij dat nader onderbouwd met verwijzing naar de bouwtekeningen. Het is dan aan de heffingsambtenaar om aannemelijk te maken dat hij uitgaat van de juiste woonoppervlakte. Hij heeft daartoe niet meer bijgebracht dan zijn stelling dat is uitgegaan van de juiste gegevens en de vermelding in de matrix dat de maatvoering is gecontroleerd en zo nodig aangepast. Daarmee heeft hij niet aannemelijk gemaakt dat de woonoppervlakte 300 m<sup>2</sup> bedraagt. Dat brengt mee dat ook de vastgestelde waarde niet aannemelijk is gemaakt. Wat belanghebbende daarover overigens heeft aangevoerd behoeft geen bespreking.

4.7.

Dan komt de vraag aan de orde of belanghebbende de door hem verdedigde waarde aannemelijk heeft gemaakt (HR 14 oktober 2005, nr. 40.299, ECLI:NL:HR:2005:AU4300). Belanghebbende stelt dat de waarde € 482.000 bedraagt. Hij heeft ter onderbouwing van deze waarde niets bijgebracht en daarmee is ook deze waarde niet aannemelijk gemaakt.

4.8.

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, zal het Hof de waarde schattenderwijs vaststellen. Gelet op alles wat door partijen is aangevoerd, zal het Hof de waarde vaststellen op € 510.000.

4.9.

Belanghebbende beroept zich op het gelijkheidsbeginsel. Hij verwijst naar de vastgestelde WOZ-waarden van enkele woningen aan [adres4] . Zijn stelling dat deze waarden te laag zijn vastgesteld op grond van begunstigend beleid van de heffingsambtenaar heeft belanghebbende niet nader onderbouwd en deze stelling is daarmee niet aannemelijk gemaakt. Hetzelfde geldt voor zijn stelling dat de heffingsambtenaar deze waarden te laag heeft vastgesteld met een oogmerk van begunstiging. Belanghebbende heeft niet gesteld dat de voor de waardebepaling van belang zijnde fout is gemaakt ten aanzien van een specifiek kenmerk van de woningen. Een beroep op de meerderheidsregel kan dan alleen slagen als wordt verwezen naar nagenoeg gelijke woningen (HR 8 juli 2005, nr. 39.953, ECLI:NL:HR:2005:AT8945 (*Red.: Belastingblad* 2005, p. 795, m.nt. J.A. Monsma)). Tegenover de gemotiveerde betwisting door de heffingsambtenaar heeft belanghebbende niet aannemelijk gemaakt dat aan die voorwaarde is voldaan. De overgelegde stukken wijzen eerder op het tegendeel: er zijn verschillen in kavelgrootte, woonoppervlak, bouwjaar, bijgebouwen en woningtype. Uit de overgelegde plattegronden ontleend aan het WOZ-waardeloket blijken verschillen in bouwvorm. Het Hof verwerpt daarom het beroep op het gelijkheidsbeginsel.

4.10.

Belanghebbende heeft geen belang meer bij zijn beroep op onvoldoende verstrekking van gegevens en stukken in de bezwaarfase. Het beroep is immers al gegrond verklaard en hij krijgt vergoeding van griffierecht en proceskosten.

## Slotsom

Op grond van het vorenstaande is het hoger beroep gegrond.

## 5. Griffierecht en proceskosten

5.1.

Omdat het Hof het hoger beroep gegrond verklaart, bepaalt het Hof dat de heffingsambtenaar aan belanghebbende het betaalde griffierecht vergoedt.

## 5.2.

Het Hof ziet aanleiding de heffingsambtenaar te veroordelen in de kosten die belanghebbende voor de behandeling van het bezwaar, het beroep en het hoger beroep heeft moeten maken.

## 5.3.

Het Hof stelt de kosten die belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar, het beroep en het hoger beroep heeft moeten maken overeenkomstig het Besluit proceskosten bestuursrecht vast op € 620 voor de kosten in de bezwaarfase (2 punten (bezwaarschrift en hoorzitting) × wegingsfactor 1 × € 310), € 1.750 voor de kosten in eerste aanleg (2 punten (beroepschrift en bijwonen zitting) × wegingsfactor 1 × € 875) en € 1.750 voor de kosten in hoger beroep (2 punten (hogerberoepschrift en bijwonen zitting) × wegingsfactor 1 × € 875), ofwel in totaal op € 4.120.

## 5.4.

Opmerking verdient dat de vergoedingen voor de proceskosten en het griffierecht voor op grond van het onmiddellijk per 1 januari 2024 in werking getreden artikel 30a, lid 4, Wet WOZ uitsluitend op een op naam van belanghebbende staande bankrekening dienen te worden uitbetaald.

## 6. Beslissing

Het Hof:

- vernietigt de uitspraak van de Rechtbank,
- verklaart het tegen de uitspraken van de heffingsambtenaar ingestelde beroep gegrond,
- vernietigt de uitspraken van de heffingsambtenaar,
- vermindert de vastgestelde waarde tot € 510.000,
- vermindert de aanslag ozb dienovereenkomstig,
- veroordeelt de heffingsambtenaar in de proceskosten van belanghebbende tot een bedrag van € 4.120 en
- gelast dat de heffingsambtenaar aan belanghebbende het betaalde griffierecht vergoedt, te weten € 49 in verband met het beroep bij de Rechtbank en € 136 in verband met het hoger beroep bij het Hof.

## Noot

**Auteur:** F.J.H.L. Makkinga

## Beroep bij de rechtbank

Belanghebbende meent dat de WOZ-waarde van € 583.000 te hoog is en bepleit in beroep een lagere waarde van € 459.000. De rechtbank verklaart zijn beroep ongegrond, omdat de heffingsambtenaar met de overgelegde taxatiematrix - en de toelichting die daarop ter zitting is gegeven - aannemelijk heeft gemaakt dat de waarde van de woning niet te hoog is vastgesteld. Bij de waardebepaling is volgens de rechtbank in voldoende mate rekening gehouden met de verschillen tussen de drie referentiewoningen en de woning, de waardeverhouding tussen de woning en de referentiewoningen is voldoende inzichtelijk gemaakt.

Belanghebbende heeft getracht via gegevens van de stamkaarten van de referentiewoningen aan te tonen dat twee van deze woningen moeten worden aangemerkt als bovengemiddeld of luxe, in tegenstelling tot zijn woning. Stamkaarten zijn, naar ik heb begrepen, documenten met alle woninggegevens gegenereerd uit diverse databestanden, die bijvoorbeeld de NVM verzamelt in haar geautomatiseerde systeem. De rechtbank meent dat enkel daarmee de onderbouwing van de heffingsambtenaar (een gemotiveerde vergelijking van voorzieningen, kwaliteit en vierkante meterprijzen) onvoldoende is betwist. Ook de door belanghebbende opgevoerde waardedrukkende omstandigheden (stankoverlast van een nabijgelegen composteeringsbedrijf en de ongunstige ligging nabij een hoogspanningsmast) leiden niet tot een gegrond beroep, omdat de heffingsambtenaar aantoont dat de referentiewoningen in een vergelijkbare situatie ten opzichte van die waardedrukkende omstandigheden verkeren. Een beroep op het gelijkheidsbeginsel faalt eveneens, omdat de door belanghebbende opgevoerde negen woningen in de straat geen gelijke gevallen zijn (ze wijken qua objectkenmerken te veel af van de woning van belanghebbende).

## Hoger beroep bij het hof

Belanghebbende heeft echter in hoger beroep meer succes. In hoger beroep bepleit belanghebbende een waarde van € 482.000. Het waardeverschil komt ook voort uit het feit dat tussen partijen de oppervlakte van de woning in geschil is. Belanghebbende stelt dat de door de heffingsambtenaar gehanteerde oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> afwijkt van de gegevens uit de BAG en de gegevens uit het WOZ-waardeloket (die een oppervlakte van 249 m<sup>2</sup> dan wel 237 m<sup>2</sup> aangeven). Het hof is het met belanghebbende eens dat het aan de heffingsambtenaar is om zijn oppervlakte aan te tonen. Het verweer van de heffingsambtenaar dat ten aanzien van de gegevens uit de BAG en de gegevens uit het WOZ-waardeloket de herkomst van de registratie onbekend is en het daarnaast onduidelijk is hoe de oppervlakte tot stand is gekomen, overtuigen het hof niet. Zeker niet gezien de door belanghebbende overgelegde verkoopinformatie van de woning, de gegevens uit het WOZ-waardeloket en de bouwtekeningen. De heffingsambtenaar heeft daardoor de WOZ-waarde niet aannemelijk gemaakt. Omdat belanghebbende dat waarderingstechnisch ook niet doet, stelt het hof de waarde in goede justitie vast op € 510.000.

Belanghebbende heeft, net als in beroep bij de rechtbank, wederom strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel ingebracht als grief. Weer zonder succes. Er is door belanghebbende niet aangetoond dat sprake is van een begunstigend beleid en ook het beroep op de meerderheidsregel slaagt (wederom) niet, omdat, net als de rechtbank, het hof aangeeft dat de aangevoerde vergelijkingsobjecten geen gelijke gevallen (nagenoeg gelijke woningen) zijn vanwege diverse verschillen (zoals kavelgrootte, woonoppervlakte, bouwjaar, bijgebouwen, woningtype en bouwvorm). Een duidelijke en logische hofuitspraak zou ik zeggen.

Nog even terug naar het geschil over de woonoppervlakte. Opmerkelijk is het feit dat de heffingsambtenaar het verschil tussen zijn gehanteerde woonoppervlakte en de oppervlakte uit de BAG-registratie en de gegevens uit het WOZ-waardeloket afdoet met de algemene opmerking dat de herkomst van die registratie onbekend is en het daarnaast onduidelijk is hoe die oppervlakten tot stand zijn gekomen. Hier had hij toch wel wat research kunnen doen en wat meer over kunnen stellen of duiden, want al die data komen juist uit de eigen gemeentelijke bestanden.

Dat de BAG-oppervlakte groter is dan wat voor de WOZ-waardering als woning wordt gezien komt geregeld voor. In dit geval is het omgekeerde echter het geval, maar dat is blijkbaar voor de heffingsambtenaar geen reden om nog eens goed naar zijn eigen informatie te kijken. Bij oudere panden kan het voorkomen dat de bouwtekening/bouwvergunning kwijt is en dat er dan een ambtshalve verklaring is op basis waarvan de BAG is gevuld. In casu is echter sprake van een woning uit 2006. Mocht die bouwvergunning toch kwijt zijn en dat er ook in casu sprake is van een ambtshalve verklaring op basis waarvan de BAG is gevuld, dan zou verwacht mogen worden dat de heffingsambtenaar dat concreet stelt.

Het staat immers best knullig als een heffingsambtenaar ten aanzien van data uit de eigen gemeentelijke bestanden stelt dat de herkomst van die registratie onbekend is en het daarnaast onduidelijk is hoe die oppervlakten tot stand zijn gekomen.