

**Annotatie bij Rechtbank Oost-Brabant 9 februari 2023, nr. 21/3173, ECLI:NL:RBOBR:2023:521, gepubliceerd in Belastingblad 2023/149**

1. Allereerst merk ik op dat de uitspraak helder en begrijpelijk geformuleerd is. Het lijkt mij prettig voor de belastingplichtige dat de rechter stap voor stap uitlegt wat hij beoordeelt, hoe hij dat beoordeelt en wat het resultaat van de beoordeling is. Ik vind zo'n soort uitspraak in ieder geval fijn om te lezen.
2. Hoewel het voor de mensen die vaak met WOZ-waarderingen te maken hebben al wel bekend is, legt de rechtbank nog eens de (eerste stap in de) bewijslastverdeling uit. De heffingsambtenaar moet aannemelijk maken dat de vastgestelde waarde niet te hoog is en hij is vrij in de keuze voor bewijsmiddelen. De rechter zal beoordelen of de heffingsambtenaar met die bewijsmiddelen de waarde aannemelijk maakt, in het licht van hetgeen de belanghebbende daartegenover aanvoert.
3. Daarbij heeft de rechter niet als taak om de bij de waardering als hulpmiddel gebruikte onderdelen of factoren op juistheid te beoordelen. Zo oordeelt de rechter in r.o. 3.5 dat de KOUDV-factoren niet op juistheid worden beoordeeld door de rechtbank, omdat het geen juridische kwestie en ook geen vaststelling van een 'hard' feit als zodanig betreft, maar een taxatie-technische waardering. Wel beoordeelt de rechter of de gehanteerde factoren begrijpelijk en inzichtelijk zijn in het kader van de waardering. De totale waardering ligt voor bij de rechtbank en niet de vaststelling van een of meer van deze factoren als zodanig, zo merkt de rechtbank terecht op.
4. Ook indien de rechtbank in het licht van hetgeen over en weer is aangevoerd concludeert dat de vastgestelde factoren niet inzichtelijk of begrijpelijk zijn, hóéft dit dus nog niet tot het oordeel te leiden dat de WOZ-waarde onjuist is. Zie bijvoorbeeld hof Amsterdam 17 januari 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:756, waarin het hof oordeelt dat ook indien bij het referentieband uitgegaan wordt van de onderhoudsfactor 'gemiddeld' in plaats van 'matig', de vastgestelde waarde niet te hoog is. Onvoldoende inzichtelijkheid en begrijpelijkheid van de gebruikte factoren kán wel tot dat oordeel leiden, zie bijv. gerechtshof Den Haag 13 december 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:2642.
5. De stellingen die belanghebbende aanvoert hebben veelal te maken met dit soort onderdelen van de waardering door de heffingsambtenaar, zoals de KOUDV-factoren, de grondstaffel en de indexering naar de waardepeildatum. In casu leiden die stellingen er niet toe, dat de rechtbank de gehanteerde factoren niet inzichtelijk of onbegrijpelijk vindt. De heffingsambtenaar heeft uitgelegd waarom hij de betreffende factoren heeft gebruikt en hoe hij deze heeft vastgesteld. De stellingen van belanghebbende zijn onvoldoende gemotiveerd om daar iets aan af te doen. De waarde blijft in stand.