

Belastingblad 2023/149

**Rechtbank beoordeelt totale WOZ-waardering en niet de juistheid van daarbij gebruikte factoren. Heffingsambtenaar maakt de factoren inzichtelijk en begrijpelijk en maakt de WOZ-waardering aannemelijk. Stellingen belanghebbende zijn niet voldoende gemotiveerd om twijfel te zaaien.**

Rb. Oost-Brabant 09-02-2023, ECLI:NL:RBOBR:2023:521, m.nt. A.P. Monsma

Instantie	Rechtbank Oost-Brabant
Datum	9 februari 2023
Magistraten	Mr. A.F. Vink
Zaaknummer	21/3173
Noot	A.P. Monsma
JCDI	JCDI:ADS695913:1
Vakgebied(en)	Belastingrecht algemeen (V)
Brondocumenten	ECLI:NL:RBOBR:2023:521, Uitspraak, Rechtbank Oost-Brabant, 09-02-2023

## Essentie

Rechtbank beoordeelt totale WOZ-waardering en niet de juistheid van daarbij gebruikte factoren. Heffingsambtenaar maakt de factoren inzichtelijk en begrijpelijk en maakt de WOZ-waardering aannemelijk. Stellingen belanghebbende zijn niet voldoende gemotiveerd om twijfel te zaaien.

## Uitspraak

### Uitspraak

in de zaak tussen

*[eiseres]*, uit *[vestigingsplaats]*, *eiseres*

(gemachtigde: mr. T.G. van Laarhoven),

en

*de heffingsambtenaar van de gemeente Eersel,*

(E. van Loon).

## Inleiding

Link: <https://new.navigator.nl/document/idec5ff5000aeb4bb9b757603878c271d7>

Alle (auteurs-)rechten op dit document berusten bij Wolters Kluwer Nederland B.V. of haar licentiegevers en worden uitdrukkelijk voorbehouden. Dit document is gegenereerd op 21.04.2023. Kijk voor meer informatie over de diensten van Wolters Kluwer op [www.wolterskluwer.nl](http://www.wolterskluwer.nl).

## 1.

In deze uitspraak beoordeelt de rechtbank het beroep van eiseres tegen de hoogte van de WOZ<sup>[1.]</sup>-waarde van haar woning aan [adres] in [woonplaats] .

### 1.1.

De heffingsambtenaar heeft de WOZ-waarde met de beschikking van 28 februari 2021 vastgesteld op € 256.000. De waarde is vastgesteld per waardepeildatum 1 januari 2020 en geldt voor het kalenderjaar 2021. Met deze waardevaststelling is aan eiseres ook de aanslag in de onroerendezaakbelasting van de gemeente Eersel voor het jaar 2021 opgelegd.

### 1.2.

De heffingsambtenaar heeft met de uitspraak op bezwaar van 16 december 2021 de waarde van de woning en de aanslag gehandhaafd.

### 1.3.

Eiser heeft tegen de uitspraak op bezwaar beroep ingesteld.

### 1.4.

De heffingsambtenaar heeft op het beroep gereageerd met een verweerschrift.

### 1.5.

Partijen hebben nadere stukken ingediend.

### 1.6.

De rechtbank heeft het beroep op 1 februari 2023 op zitting behandeld. Hieraan hebben deelgenomen: de gemachtigde van eiseres, de heffingsambtenaar en A.L.M. Keeris als taxateur van de heffingsambtenaar.

## Feiten

## 2.

Eiseres is eigenaar van de woning, een rijwoning uit 2015. De woning heeft een oppervlakte van 98 m<sup>2</sup>, en heeft een serre van 9 m<sup>2</sup>, 4 dakkapellen en een berging van 6 m<sup>2</sup>. De grond bij de woning heeft een oppervlakte van 112 m<sup>2</sup>

## Beoordeling door de rechtbank

## 3.

De rechtbank oordeelt in deze uitspraak dat de heffingsambtenaar aannemelijk heeft gemaakt dat de per de waardepeildatum vastgestelde waarde van de woning niet te hoog is. Het beroep van eiseres is daarom ongegrond. Hierna legt de rechtbank uit hoe zij tot dit oordeel komt en welke gevolgen dit oordeel heeft.

### 3.1.

Eiseres voert aan dat de uitspraak op bezwaar onvoldoende is gemotiveerd en alleen al om die reden moet worden vernietigd. De rechtbank volgt eiseres daarin niet. De heffingsambtenaar heeft in de uitspraak op bezwaar de waarde onderbouwd met drie nieuwe vergelijkingsobjecten. Naar vaste rechtspraak staat dat de heffingsambtenaar vrij.<sup>[2.]</sup> De heffingsambtenaar heeft gemotiveerd uiteengezet dat hij van mening is dat de waarde niet te hoog is vastgesteld. Bovendien hoeft volgens vaste rechtspraak het enkele feit dat de uitspraak op bezwaar onzorgvuldig is voorbereid of onvoldoende gemotiveerd, niet te leiden tot vernietiging daarvan. Zulke gebreken hoeven namelijk niet te betekenen dat de waardevaststelling onjuist is. Verder kunnen eventuele motiveringsgebreken in beroep worden hersteld.<sup>[3.]</sup> De heffingsambtenaar is in zijn verweerschrift en zijn nadere reactie meer uitgebreid op de standpunten van eiseres ingegaan. Eiseres heeft het verweerschrift ontvangen en haar standpunten schriftelijk en tijdens de zitting nader kunnen toelichten. Dat zij is geschaad in zijn processuele belangen, is de rechtbank mede daarom niet gebleken.

### 3.2.

Eiseres bepleit een waarde van € 215.000. De heffingsambtenaar wijst ter onderbouwing van de vastgestelde waarde (€ 256.000) naar de getaxeerde waarde (€ 267.078) zoals opgenomen in de waardematrix die op 4 april 2022 is opgesteld door A.L.M. Keeris.

### 3.3.

De heffingsambtenaar moet aannemelijk maken dat hij de waarde van de woning niet op een te hoog bedrag heeft vastgesteld. De beantwoording van de vraag of de heffingsambtenaar dat met succes heeft gedaan, hangt ook af van wat eiseres daartegen heeft aangevoerd.

### 3.4.

De rechtbank is van oordeel dat de heffingsambtenaar bij de onderbouwing van de waarde terecht als uitgangspunt heeft genomen dat de gehanteerde vergelijkingsobjecten, zo dat al mogelijk zou zijn, niet identiek aan de woning hoeven te zijn om te kunnen dienen als referentie voor het waardeniveau van de woning. Op zich is voldoende dat de vergelijkingsobjecten op de waarderelevante onderdelen vergelijkbaar zijn met de woning, waarbij de heffingsambtenaar rekening moet houden met de onderlinge verschillen. De heffingsambtenaar heeft de waarde onderbouwd met 3 vergelijkingsobjecten, te weten [adres] in [woonplaats] en [adres] en [adres] , beide in [woonplaats] .

### 3.5.

Eiseres vindt de vergelijkingsobjecten niet vergelijkbaar met de woning, dan wel dat de heffingsambtenaar onvoldoende rekening heeft gehouden met de verschillen tussen de woning en de vergelijkingsobjecten. In de waardematrix worden die verschillen tot uitdrukking gebracht in de factoren kwaliteit (kw), onderhoud (oh) en ligging. Anders dan waarvan eiseres mogelijk uitgaat, kan de rechtbank de vaststelling van een factor (waaronder begrepen de hoogte van een eventueel daaraan gekoppelde procentuele correctiefactor) door een taxateur niet op 'juistheid' beoordelen. Een dergelijke vaststelling betreft immers geen juridische kwestie en ook geen vaststelling van een 'hard' feit als zodanig, maar een taxatie-technische waardering. Uitgangspunt is dat de vaststelling van deze factoren ligt op het terrein van een taxateur als de deskundige. Dat betekent overigens niet dat de rechtbank gebonden is aan die vaststelling; zij moet een taxatierapport - als bewijsstuk - immers waarden. De rechtbank kan de vaststelling - voor zover deze wordt betwist - bijvoorbeeld beoordelen op begrijpelijkheid in het licht van onder andere de toelichting door de taxateur, de gegevens in het dossier, wat de andere partij tegen de vaststelling aanvoert, en de reactie daarop van de taxateur. Opmerking verdient tot slot dat niet de vaststelling van een of meer van deze factoren als zodanig voorligt bij de rechtbank, maar de totale waardering. De genoemde factoren zijn een hulpmiddel om een getaxeerde waarde inzichtelijk te maken.<sup>[4.]</sup>

### 3.6.

Naar het oordeel van de rechtbank zijn de vergelijkingsobjecten voldoende vergelijkbaar. Het gaat om rij- dan wel hoekwoningen in de gemeente Eersel uit de periode 1985 tot 2015. De heffingsambtenaar heeft rekening gehouden met de bestaande verschillen tussen de woning en de vergelijkingsobjecten doordat tot uitdrukking komt dat een grotere oppervlakte leidt tot een lagere prijs per m<sup>2</sup>. Voor de woning en de vergelijkingsobjecten zijn de factoren voor kwaliteit en onderhoud op gemiddeld gezet, behalve voor het vergelijkingsobject [adres]. De heffingsambtenaar heeft daarmee rekening gehouden door voor dit object een correctie op de prijs per m<sup>2</sup> toe te passen. Verder is voor [adres] in verband met het verschil in bouwjaarklasse een correctie op de prijs van de opstal van 12% doorgevoerd. Hoe de heffingsambtenaar dat heeft gedaan, is voldoende inzichtelijk. Dat geldt ook ten aanzien van de ligging van de woning en de vergelijkingsobjecten. De heffingsambtenaar heeft voldoende inzichtelijk gemaakt waarom er in zoverre geen waarde-relevant (liggings)verschil is tussen de kernen Knegsel en Wintelre. De rechtbank is van oordeel dat de waarde-bepaling van de heffingsambtenaar in zoverre niet op onjuiste uitgangspunten berust. De heffingsambtenaar heeft voorts met de waardematrix en de daarover gegeven toelichting naar behoren inzicht gegeven in de wijze waarop hij tot de waarde is gekomen.

### 3.7.

Voor de verschillen in grootte van de percelen is inzichtelijk rekening gehouden met het afnemend grensnut. De heffingsambtenaar heeft de grondwaarde vastgesteld aan de hand van de door de heffingsambtenaar gehanteerde grondstaffelmethode, waarbij naarmate de grondoppervlakte groter is, de prijs per m<sup>2</sup> lager wordt. De grondstaffel is voor alle woningen gelijk en daarmee zijn de verschillen in grondwaarde af te leiden. Voor zover eiseres heeft aangevoerd dat de overgelegde grafiek van de grondstaffel ten onrechte suggereert dat de prijs per m<sup>2</sup> direct vanaf de eerste m<sup>2</sup> daalt, overweegt de rechtbank dat de heffingsambtenaar dat betwist. Daarbij wijst de rechtbank erop dat de tabel die onder de grafiek staat, anders dan de grafiek, duidelijk leesbaar is, zodat deze leidend is. Uit deze tabel volgt dat pas als het grondoppervlak groter is dan 200 m<sup>2</sup> de prijs per m<sup>2</sup> daalt. Voor zover eiseres zich afvraagt hoe de prijs per m<sup>2</sup> tot stand is gekomen en waaruit blijkt dat bij 200 m<sup>2</sup> sprake is van een knikpunt, heeft de heffingsambtenaar toegelicht dat de grondstaffel tot stand is gekomen door onderlinge vergelijking van de transactie-prijzen van verkochte woningen, waarbij is gebleken dat bij rij- en hoekwoningen de grootte van het perceel tot 200 m<sup>2</sup> van grote invloed is op de waarde en dat dit belang daarna afneemt. De rechtbank kan dit volgen. Eiseres heeft enkel in algemene zin gesteld dat nergens uit blijkt dat het door de heffingsambtenaar genoemde marktonderzoek heeft plaatsgevonden. De rechtbank ziet daarin onvoldoende aanleiding om het standpunt van de heffingsambtenaar dat de grondstaffel wel berust op marktgegevens voor onjuist te houden. De stelling van eiseres dat het aantal verkochte objecten te klein is om statistisch verantwoorde uitspraken te doen is niet onderbouwd en kan de rechtbank daarom ook niet tot een ander oordeel leiden.

### 3.8.

De heffingsambtenaar heeft de transactie-prijzen gecorrigeerd naar de waardepeildatum. Eiseres betwist dat het daaraan ten grondslag liggende PMA management overzicht kan worden gebruikt voor de indexatie van de transactie-prijzen. Zij wijst erop dat dit alle hoek- en rijwoningen in de gemeente Eersel betreft. Volgens haar kennen hoekwoningen een andere waardeontwikkeling dan rijwoningen. Ook is de waardeontwikkeling in Eersel volgens haar heel anders dan de waardeontwikkeling in de omliggende kerkdorpen als Knegsel, Wintelre en Vessem. Daarbij heeft zij erop gewezen dat de heffingsambtenaar ten aanzien van een eerder belastingjaar betoogde dat objecten uit kleinere kernen betere vergelijkingsobjecten waren.<sup>[5.]</sup> Verder is volgens haar niet duidelijk hoe de gemiddelde prijs van een woning in Eersel tot stand is gekomen. De heffingsambtenaar stelt dat hoek- en rijwoningen taxatietechnisch als één categorie worden beschouwd. Daarbij wijst de heffingsambtenaar erop dat het veelal identiek gebouwde woningen betreft, waarbij de hoekwoningen de eindwoningen van een rij woningen zijn. De eventuele verschillen die er zijn tussen hoekwoningen enerzijds en rijwoningen anderzijds, bestaan ook tussen rijwoningen onderling, zoals verschil in perceel, wel of geen garage. Deze verschillen worden bovendien in de vergelijking betrokken. De rechtbank kan dit volgen. Verder overweegt de rechtbank dat eiseres niet heeft onderbouwd dat de waardeontwikkeling in Eersel anders is dan in de omliggende kerkdorpen en evenmin dat de waardeontwikkeling van rijwoningen

anders is dan die van hoekwoningen, bijvoorbeeld door het overleggen van (indexerings)gegevens waaruit het door haar gestelde zou moeten blijken. De heffingsambtenaar heeft toegelicht hoe hij tot de indexatie is gekomen. De heffingsambtenaar heeft toegelicht dat het aantal verkopen van rij- en hoekwoningen in de gemeente statistisch te klein is om daar conclusies uit te trekken. Daarom is de aanname gedaan de verkoopprijzen in 2019 en 2020 een lineair verloop vertonen. Dit wordt getoond in de grafiek Prijsontwikkeling. De trendlijn vormt de basis van de verkoopprijzen in de daaronder opgenomen tabel. Uit deze verkoopprijzen worden de prijsstijgingen berekend. De rechtbank kan deze werkwijze volgen.

### 3.9.

Naar het oordeel van de rechtbank heeft eiseres geen twijfel kunnen zaaien over de juistheid van de waarde die de heffingsambtenaar heeft vastgesteld. De heffingsambtenaar heeft in het verweerschrift en het aanvullend verweerschrift gemotiveerd betwist dat de door eiseres aangedragen vergelijkingsobjecten marktconforme verkopen betreffen. Eiseres heeft geen gegevens overgelegd waaruit het tegendeel zou moeten blijken. Op de zitting heeft eiseres erkend niet over dergelijke gegevens te beschikken. Overigens heeft eiseres ook niet inzichtelijk gemaakt hoe zij rekening heeft gehouden met de verschillen tussen de door haar aangedragen vergelijkingsobjecten en de woning en hoe het een en ander resulteert in de door haar bepleite waarde. Eiseres heeft met haar reactie op de zitting dit inzicht niet alsnog kunnen bieden.

### 3.10.

De heffingsambtenaar is met de door hem overgelegde waardematrix en de toelichting op zitting in de op hem rustende bewijslast geslaagd. De rechtbank is daarom van oordeel dat aannemelijk is geworden dat de door de heffingsambtenaar voor het object vastgestelde waarde niet te hoog is.

## 4.

Eiseres heeft verzocht om vergoeding van immateriële schade in verband met - zo begrijpt de rechtbank - de overschrijding van de redelijke termijn.

### 4.1.

Geschillen over de heffing van belastingen moeten binnen een redelijke termijn worden beslecht. Volgens vaste rechtspraak geldt voor een uitspraak door de rechtbank dat deze niet binnen een redelijke termijn is gedaan als het totale tijdsverloop van de bezwaarfase en de berechting in eerste aanleg langer heeft geduurd dan twee jaren, tenzij sprake is van bijzondere omstandigheden. In dat laatste geval kan de rechtbank de duur van de redelijke termijn verlengen.

### 4.2.

Het bezwaarschrift van eiseres is op 10 maart 2021 door de heffingsambtenaar ontvangen. De uitspraak van deze rechtbank is vandaag gedaan. Dit betekent dat de procedure een jaar en elf maanden heeft geduurd. De redelijke termijn is daarom niet overschreden. Het verzoek om schadevergoeding moet om die reden worden afgewezen.

## Conclusie en gevolgen

## 5.

Het beroep is ongegrond. Dat betekent dat eiseres geen gelijk krijgt. Eiseres krijgt daarom het griffierecht niet terug. Zij krijgt ook geen vergoeding van haar proceskosten.

## Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep ongegrond;
- wijst het verzoek om schadevergoeding af.

## Noot

**Auteur:** A.P. Monsma

### 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. Hof 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.

---

## Voetnoten

[1.] Wet waardering onroerende zaken, Wet WOZ.

[2.] HR 13 oktober 2017, ECLI:NL:HR:2017:2605, en gerechtshof Den Haag 29 september 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:2628.

[3.] Gerechtshof 's-Hertogenbosch 6 februari 2020, ECLI:NL:GHSHE:2020:396, 2 april 2020, ECLI:NL:GHSHE:2020:1120 (*Red.: Belastingblad 2020/236*, m.nt. J.C. Scherff) en 9 april 2020, ECLI:NL:GHSHE:2020:1200.

[4.] Gerechtshof 's-Hertogenbosch 9 november 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:3914 ( *Red.:* niet gepubliceerd op [rechtspraak.nl](https://rechtspraak.nl)).

[5.] Rechtbank Oost-Brabant 15 september 2021, ECLI:NL:RBOBR:2021:4912 (*Red.: Belastingblad 2021/410*, m.nt. J.G.E. Gieskes).