

## Publicatie

Auteurs: R.T. Wiegerink  
Verschenen in: Belastingblad 2024/230  
Datum: Juni 2024  
Titel: Succesvol beroep op het gelijkheidsbeginsel (meerderheidsregel) in WOZ-zaak

## HOF 'S-HERTOGENBOSCH

**1 mei 2024 nr. 22/1387**

(Mr. T.A. Gladpootjes)

m.nt. R.T. Wiegerink

ECLI:NL:GHSHE:2024:1529

**Succesvol beroep op de meerderheidsregel omdat sprake is van nagenoeg identieke objecten die lager zijn gewaardeerd.**

## Uitspraak

op het hoger beroep van **[belanghebbende]**,  
wonend in [woonplaats],  
hierna: belanghebbende,  
tegen de uitspraak van de rechtbank  
Limburg (hierna: de rechtbank) van 5 juli  
2022, nummer ROE 22/211 in het geding  
tussen belanghebbende en  
**de heffingsambtenaar van de  
Belastingsamenwerking Gemeenten  
en Waterschappen,**  
hierna: de heffingsambtenaar.

### ***1. Ontstaan en loop van het geding***

#### **1.1.**

De heffingsambtenaar heeft in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) een beschikking gegeven (hierna: de WOZbeschikking) en daarbij de waarde van [adres 1] 3 in [woonplaats] (hierna: de woning) vastgesteld. Tevens is de

aanslag onroerendezaakbelastingen voor het jaar 2021 bekendgemaakt.

#### **1.2.**

Belanghebbende heeft bezwaar gemaakt. De heffingsambtenaar heeft uitspraak op bezwaar gedaan en het bezwaar ongegrond verklaard.

#### **1.3.**

Belanghebbende heeft tegen deze uitspraak beroep ingesteld bij de rechtbank. De rechtbank heeft het beroep ongegrond verklaard.

#### **1.4.**

Belanghebbende heeft tegen de uitspraak van de rechtbank hoger beroep ingesteld bij het hof. De heffingsambtenaar heeft een verweerschrift ingediend.

#### **1.5.**

De zitting heeft plaatsgevonden op 17 april 2024 in 's-Hertogenbosch. Daar zijn verschenen belanghebbende, bijgestaan door [gemachtigde], als gemachtigde van belanghebbende, en, namens de heffingsambtenaar, [heffingsambtenaar].

#### **1.6.**

Belanghebbende heeft tijdens de zitting, zonder bezwaar van de andere partij, een kopie overgelegd van het formulier proceskosten.

## **1.7.**

Het hof heeft aan het einde van de zitting het onderzoek gesloten.

## **2. Vaststaande feiten**

### **2.1.**

Belanghebbende is eigenaar en gebruiker van de woning. De betreffende woning is een omstreeks 1964 gebouwde twee-onder-een-kap woning van 313 m<sup>3</sup>. Tot de woning behoren een garage van 99 m<sup>3</sup>, een tuinhuis van 20 m<sup>3</sup>, een overkapping van 24 m<sup>2</sup> en een kelder van 20 m<sup>3</sup>. De woning is gelegen op een perceel met een oppervlakte van 218 m<sup>2</sup>.

### **2.2.**

De heffingsambtenaar heeft de waarde van de woning per waardepeildatum 1 januari 2020 vastgesteld op € 270.000.

### **2.3.**

De woning is op 7 februari 2022 getaxeerd door [taxateur] . Deze heeft de waarde bepaald op € 271.000. In het taxatierapport zijn drie referentieobjecten opgenomen:

- [adres 2] 39 in [woonplaats]
- [adres 3] 5 in [woonplaats]
- [adres 3] 11 in [woonplaats] .

## **3. Geschil en conclusies van partijen**

### **3.1.**

Het geschil betreft het antwoord op de volgende vragen:

I. Handelt de heffingsambtenaar in strijd met het gelijkheidsbeginsel?

II. Indien vraag I, ontkennend wordt beantwoord: is de WOZ-waarde van de woning te hoog vastgesteld?

### **3.2.**

Belanghebbende concludeert tot vernietiging van de uitspraak van de rechtbank en vermindering van de WOZ-

waarde naar € 200.000. De heffingsambtenaar concludeert tot bevestiging van de uitspraak van de rechtbank.

## **4. Gronden**

*Ten aanzien van het geschil*

*I. Gelijkheidsbeginsel, meerderheidsregel*

### **4.1.**

Belanghebbende heeft gesteld dat de heffingsambtenaar in strijd met het gelijkheidsbeginsel heeft gehandeld doordat hij ten aanzien van zeven (nagenoeg) identieke panden, de WOZ-waarde veel lager heeft vastgesteld. Belanghebbende heeft in dat kader gewezen op de panden in de [adres 1] in [woonplaats] met huisnummers 1 tot en met 16. Deze panden zijn in het kader van hetzelfde bouwproject gebouwd in 1963. Van deze 16 panden heeft belanghebbende de huizen waarbij sprake is van een later opgebouwde verdieping met zadeldak eruit gehaald en ook de huizen met een schuin dak en de huizen die halfvrijstaand zijn. Daarna resteren nog de panden met huisnummers 9, 11, 13, 4, 10, 12 en 14. De WOZ-waarde van deze panden varieert van € 191.000 tot € 231.000. Daarbij is het pand nummer 13 met een waarde van € 231.000 in zeer goede staat. Zonder dit pand zou de hoogste WOZ-waarde € 213.000 bedragen.

### **4.2.**

De heffingsambtenaar heeft in reactie hierop gesteld dat belanghebbende zelf onderkent dat er sprake is van substantiële verschillen, met verwijzing naar verschillen in bouwtype, twee-onder-één-kap versus geschakeld, en woningen waarbij later bouwkundige aanpassingen hebben plaatsgevonden. Voorts zou sprake zijn van forse verschillen in kwaliteit en onderhoud.

Volgens de heffingsambtenaar is dus geen sprake van identieke woningen.

### 4.3.

Het hof is van oordeel dat de heffingsambtenaar miskent dat belanghebbende juist geen beroep doet op de woningen die qua bouwtype of vanwege bouwkundige aanpassingen verschillen. Belanghebbende heeft deze immers terzijde geschoven en nog slechts zeven woningen overgehouden die volgens belanghebbende nagenoeg identiek zijn. Op het eerste gezicht, waarbij het hof kennis heeft genomen van de beelden van Streetview in Google Maps, lijkt inderdaad sprake te zijn van nagenoeg identieke panden. Het ligt dan op de weg van de heffingsambtenaar om gemotiveerd aan te geven dat deze panden niet nagenoeg identiek zijn. Dat sprake zou zijn van forse verschillen in kwaliteit en onderhoud, zoals de heffingsambtenaar stelt, is echter niet gebleken. De heffingsambtenaar heeft daarover geen informatie verstrekt en het had op zijn weg gelegen om dat nader te onderbouwen. Ter zitting heeft hij slechts gesteld dat hij standaard uitgaat van een gemiddelde toestand van kwaliteit en onderhoud en dat bij de woning sprake is van een factor 4 voor onderhoud en voorzieningen. Los van de vraag of de heffingsambtenaar terecht uit is gegaan van tweemaal een factor 4, stelt het hof vast dat de heffingsambtenaar geen onderzoek heeft gedaan naar de andere panden. Gelet op het gemotiveerde beroep op het gelijkheidsbeginsel had de heffingsambtenaar hier nader onderzoek naar moeten doen.

Uiteraard zijn er wel bepaalde verschillen. Zo bestaan er kleine verschillen in de oppervlakten van de percelen en de inhoud. Ook heeft de woning twaalf zonnepanelen, en de

meeste andere panden geen. Maar het pand nummer 12 heeft bijvoorbeeld wel negen zonnepanelen. Naar het oordeel van het hof gaat het om onderling verwaarloosbare verschillen, zodat van nagenoeg identieke objecten sprake is.

Het hof is dan ook van oordeel dat de heffingsambtenaar, door ten aanzien van zeven andere nagenoeg identieke panden in dezelfde straat uit te gaan van veel lagere WOZ-waardes, het gelijkheidsbeginsel (meerderheidsregel) heeft geschonden. Het hof zal de WOZ-waarde van de woning daarom vaststellen op de door belanghebbende verdedigde waarde van € 200.000.

### 4.4.

Gelet op het voorgaande behoeft de vraag of de heffingsambtenaar de door hem verdedigde WOZ-waarde aan de hand van het taxatierapport aannemelijk heeft gemaakt, geen behandeling.

### *Tussenconclusie*

### 4.5.

De slotsom is dat het hoger beroep gegrond is.

### *Ten aanzien van het griffierecht*

### 4.6.

De heffingsambtenaar dient aan belanghebbende het bij de rechtbank en het hof betaalde griffierecht van € 50 respectievelijk € 136 te vergoeden, omdat de uitspraak van de rechtbank wordt vernietigd en het beroep gegrond had moeten worden verklaard.

### *Ten aanzien van de kosten van het bezwaar*

### 4.7.

Het hof veroordeelt de heffingsambtenaar in de kosten die

belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken.

#### **4.8.**

Het hof stelt de kosten van het bezwaar op 2 (punten)<sup>1</sup> x € 310 (waarde per punt) x 1 (factor gewicht van de zaak) is € 620.

*Ten aanzien van de proceskosten*

#### **4.9.**

Het hof veroordeelt de heffingsambtenaar tot vergoeding van de kosten die belanghebbende redelijkerwijs heeft moeten maken in verband met de behandeling van het beroep bij de rechtbank en het hoger beroep bij het hof, omdat het door belanghebbende ingestelde hoger beroep gegrond is en het beroep bij de rechtbank gegrond is.

#### **4.10.**

Het hof stelt deze tegemoetkoming voor de procedure bij de rechtbank op 1,5 (punten)<sup>2</sup> x € 875 (waarde per punt) x 1 (factor gewicht van de zaak) is € 1.312,50 en voor de procedure bij het hof op punten) 2 x € 875 (waarde per punt) x 1 (factor gewicht van de zaak) is € 1.750.

Dit bedrag wordt vermeerderd met een bedrag aan reis- en verletkosten van belanghebbende zelf voor het bijwonen van de zitting bij het hof van respectievelijk € 51,16 en € 141,06 (gebaseerd op zes uren). In totaal bedraagt de vergoeding voor proceskosten € 3.254,72.

#### **4.11.**

Gesteld noch gebleken is dat belanghebbende overige voor vergoeding in aanmerking komende kosten als bedoeld in artikel 1 van het Besluit proceskosten bestuursrecht heeft gemaakt.

### **5. Beslissing**

Het hof:

- verklaart het hoger beroep gegrond;
- vernietigt de uitspraak van de rechtbank;
- verklaart het tegen de uitspraak op bezwaar bij de rechtbank ingestelde beroep gegrond;
- vernietigt de uitspraak op bezwaar;
- wijzigt de WOZ-beschikking en stelt de waarde van de woning op € 200.000;
- vermindert de aanslag evenredig;
- bepaalt dat de heffingsambtenaar aan belanghebbende het betaalde griffierecht voor de behandeling van het beroep bij de rechtbank en het hoger beroep bij het hof van, in totaal, € 186 vergoedt;
- veroordeelt de heffingsambtenaar in de kosten van het bezwaar van € 620;
- veroordeelt de heffingsambtenaar in de kosten van het geding bij de rechtbank en het hof van € 3.254,72.

### **Noot**

In deze WOZ-zaak slaagt het beroep van belanghebbende op het gelijkheidsbeginsel. Meer in het bijzonder gaat het om de meerderheidsregel. Toepassing van de meerderheidsregel is in het algemeen aan de orde als in een meerderheid (de helft plus 1) van vergelijkbare gevallen een juiste wetstoepassing achterwege is gebleven.

---

<sup>1</sup> 1 punt voor bezwaarschrift en 1 punt voor het horen in bezwaar, zie Besluit proceskosten bestuursrecht.

<sup>2</sup> 1 punt voor beroepschrift en 0,5 punt voor de conclusie van repliek, zie Besluit proceskosten bestuursrecht.

In de vergelijking worden betrokken de gevallen die rechtens en feitelijk overeenkomen met dat van de belanghebbende. Voor de toepassing van de meerderheidsregel in WOZ-zaken wordt de relevante referentiegroep ingevolge HR 8 juli 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT8942 en ECLI:NL:HR:2005:AT8945, beide m.nt. J.A. Monsma, gevormd door objecten die identiek zijn, in die zin dat de onderlinge verschillen naar het oordeel van de feitenrechter verwaarloosbaar zijn. Een beroep op de meerderheidsregel moet door belanghebbende dus worden ondersteund met de stelling dat minstens twee identieke objecten lager zijn gewaardeerd. De heffingsambtenaar moet daarentegen op juiste hoogte gewaardeerde objecten aanwijzen die ook identiek zijn aan dat van de belanghebbende. In dit geval heeft de heffingsambtenaar dat niet gedaan. Hij heeft ook niet aannemelijk kunnen maken dat de panden die belanghebbende heeft aangedragen niet nagenoeg identiek zijn. De heffingsambtenaar heeft ogenschijnlijk wel stellingen ingenomen op dat punt, maar die niet van voldoende onderbouwing voorzien. Overigens kan slechts een succesvol beroep op de meerderheidsregel worden gedaan bij fouten in de waardering die zijn gemaakt ten aanzien van het kenmerk of de kenmerken ten aanzien waarvan die woningen zich onderscheiden van andere woningen (vgl. HR 17 juni 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC5015, Belastingblad 1993/111). Het is echter niet duidelijk of de heffingsambtenaar daarover in dit geval concreet iets naar voren heeft gebracht (vgl. Hof 's-Hertogenbosch 2 september 2021, ECLI:NL:GHSHE:2021:2751, Belastingblad 2021/445 m.nt. M. Noordegraaf).

Voor wat betreft de waardevaststelling heeft het hof na het geslaagde beroep op de meerderheidsregel aansluiting gezocht bij het standpunt van belanghebbende. Dat standpunt is kennelijk gebaseerd op de gemiddelde waardering van de woningen uit de referentiegroep.

R.T. Wiegerink