

Publicatie

Auteurs: R.T. Wiegerink
Verschenen in: Belastingblad 2025/344
Datum: Oktober 2025
Titel: Bij de WOZ-waardering moet worden uitgegaan van overeenkomstdatum ook als voorheen ten onrechte langdurig de leveringsdatum als uitgangspunt gold

RECHTBANK DEN HAAG

17 maart 2025, nr. SGR 24/3792
(Mr. C.W. Griffioen)
m.nt. R.T. Wiegerink

ECLI:NL:RBDHA:2025:10945

Bij waardering rekening houden met overeenkomstdatum terwijl voorheen ten onrechte langdurig werd uitgegaan van de leveringsdatum, leidt niet tot strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Uitspraak

in de zaak tussen
[belanghebbende] , wonende te [woonplaats] , belanghebbende (gemachtigde: A. Oosters)
en
de heffingsambtenaar van de Belastingamenwerking Gouwe-Rijnland, heffingsambtenaar.

De bestreden uitspraak op bezwaar

De uitspraak van de heffingsambtenaar van 16 februari 2024 op het bezwaar van belanghebbende tegen de beschikking waarbij de waarde van de onroerende zaak gelegen aan de [adres] te [plaats] (de woning) op 1 januari 2022 (de waardepeildatum) op de voet van artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) voor het kalenderjaar 2023 is vastgesteld op € 641.000 (de beschikking).

Zitting

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 3 februari 2025. Namens belanghebbende is de gemachtigde verschenen. De heffingsambtenaar heeft zich laten vertegenwoordigen door [naam 1] en [naam 2] .

Overwegingen

1. In geschil is de waarde van de woning op de waardepeildatum. Belanghebbende bepleit een waarde van € 554.000. Daartoe heeft belanghebbende onder meer een eigen taxatierapport ingebracht. Belanghebbende heeft ter zitting de beroepsgrond over het inzicht in de transacties die aan de gebruikte grondstaffels ten grondslag liggen, ingetrokken.

2. Ingevolge artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ wordt de waarde van de woning bepaald op de waarde die aan de woning dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.

3. De heffingsambtenaar moet aannemelijk maken dat hij de waarde van de woning niet op een te hoog bedrag heeft vastgesteld. Naar het oordeel van de rechtbank is de heffingsambtenaar, gelet op de door hem overgelegde matrix en wat hij overigens heeft aangevoerd, hierin

geslaagd. Naar volgt uit de matrix is de waarde van de woning bepaald met behulp van een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn. De rechtbank acht de door de heffingsambtenaar gehanteerde vergelijkingsobjecten goed vergelijkbaar met de woning. Met de matrix en wat overigens door de heffingsambtenaar is aangevoerd, maakt hij aannemelijk dat bij de herleiding van de aan de woning toegekende waarde uit de bij de verkoop van de in de matrix genoemde vergelijkingsobjecten behaalde verkoopprijzen, in voldoende mate rekening is gehouden met de verschillen tussen de vergelijkingsobjecten en de woning waaronder het grondoppervlak en de kwaliteit.

4. Belanghebbende heeft – behoudens de enkele betwisting en het overleggen van een eigen taxatiematrix – inhoudelijk niets aangevoerd tegen de herleiding van de waarde door de heffingsambtenaar. De door belanghebbende overgelegde taxatiematrix met vijf vergelijkingsobjecten brengt de rechtbank niet tot een ander oordeel. De rechtbank volgt de heffingsambtenaar in zijn stelling dat die objecten onvoldoende vergelijkbaar zijn met de woning omdat zij in een wijk met een andere sociaal-economische status liggen.

Belanghebbende heeft dan ook niet aannemelijk gemaakt dat moet worden uitgegaan van een lagere waardering.

5. Belanghebbende heeft ter zitting nog aangevoerd dat de heffingsambtenaar het gelijkheidsbeginsel heeft geschonden door pas in 2024 bij de waardering rekening te houden met de overeenkomstdatum van een transactie, terwijl de Hoge Raad, naar belanghebbende stelt, in 2016 al heeft geoordeeld dat deze datum leidend is. Volgens belanghebbende impliceert dit dat verweerder gedurende een lange

periode onjuist heeft gewaardeerd en dat een plotselinge correctie niet in overeenstemming is met het gelijkheidsbeginsel. De rechtbank volgt belanghebbende hierin niet. Weliswaar volgt uit vaste jurisprudentie dat bij de waardebepaling moet worden uitgegaan van de overeenkomstdatum in tegenstelling tot de leveringsdatum, maar dit brengt niet zonder meer mee dat eerdere waarderingen onjuist waren of dat verweerder gehouden was om direct een wijziging door te voeren. Het gelijkheidsbeginsel strekt er niet toe om een onjuiste waardering voort te zetten louter omdat in het verleden anders werd gehandeld. Dat de heffingsambtenaar nu een aanpassing doorvoert, duidt op een correctie die in lijn is met de jurisprudentie en niet op een ongerechtvaardigde ongelijke behandeling. Gelet op het voorgaande slaagt dit betoog niet.

6. Gelet op wat hiervoor is overwogen, is het beroep ongegrond.

7. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

Noot

Deze woz-procedure is interessant vanwege het beroep van belanghebbende op het gelijkheidsbeginsel. Dat beroep heeft betrekking op de vraag of bij de waardering moet worden uitgegaan van de datum van overeenkomst of van de datum van levering. Het zal daarbij gaan om een of meer referentietransacties van vergelijkingsobjecten waar de heffingsambtenaar zich op beroept. Als sprake is van stijgende woningprijzen dan leidt het hanteren van de datum van de koopovereenkomst tot een hogere

waardering. De Hoge Raad heeft in 2016 beslist dat als algemene regel de koopprijs van een woning niet kan worden gelijkgesteld met de waarde van die woning op het tijdstip van levering, maar op het tijdstip dat de koopovereenkomst wordt aangegaan (HR 29 januari 2016, ECLI:NL:HR:2016:113, Belastingblad 2016/100), waarbij toch wel kan worden uitgegaan van het tijdstip van levering als wordt voldaan aan twee voorwaarden. Die voorwaarden houden in dat (1) de overeengekomen prijs is gebaseerd op de uitgangspunten als vermeld in art. 17 lid 2 Wet WOZ (waaronder de leegwaarddefictie en verkrijgingsfictie) en (2) er niet meer dan drie maanden zijn verstreken tussen de koopovereenkomst en de levering. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat er sprake is van strijd met het gelijkheidsbeginsel doordat in dit geval pas in 2024 wordt uitgegaan van de datum van de overeenkomst. Kennelijk doelt belanghebbende niet slechts op een verschillende handelwijze ten opzichte van eerdere jaren maar heeft de heffingsambtenaar gedurende de onderhavige (beroeps)procedure zijn standpunt aangepast. Dat verdient niet de schoonheidsprijs, maar het is begrijpelijk dat de rechtbank geen strijd met het gelijkheidsbeginsel ziet. Een eerder gemaakte fout mag worden hersteld. Vanzelfsprekend mag dat niet leiden tot een hogere woz-waarde dan de in de beschikking vastgestelde waarde.

R.T. Wiegerink