

Publicatie

Auteurs: R.T. Wiegerink
Verschenen in: Belastingblad 2024/7
Datum: September 2023
Titel: Ondanks schending toezendplicht door heffingsambtenaar in bezwaarfase volgt geen kostenveroordeling

HOF DEN-HAAG 21 SEPTEMBER 2023, nr. BK- 22/00406

(Mrs. A. van Dongen, H.A.J. Kroon, W.M.G. Visser)
m.nt. R.T. Wiegerink

ECLI:NL:GHDHA:2023:1985

Ondanks schending toezendplicht door heffingsambtenaar in bezwaarfase volgt geen kostenveroordeling. In de bezwaarfase zijn slechts formele punten aangevoerd en de woz-waarde is terecht gebaseerd op het verkoopcijfer van de woning.

Uitspraak

in het geding tussen:
[X] te [Z], belanghebbende,
(gemachtigde: A. Bakker)
en
de heffingsambtenaar van de Belasting Samenwerking Gouwe-Rijnland, de
Heffingsambtenaar,
(vertegenwoordiger: [...])
op het hoger beroep van belanghebbende tegen de uitspraak van de Rechtbank Den Haag (de Rechtbank) van 8 maart 2022, nummer SGR 21/999.

1. Procesverloop

1.1.
De Heffingsambtenaar heeft bij beschikking op grond van artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) de waarde op 1 januari 2019 (de waardepeildatum) van de woning, gelegen aan [adres 1] te [woonplaats] (de woning),

voor het kalenderjaar 2020 vastgesteld op € 463.000 (de beschikking). Met de beschikking is in één geschrift bekendgemaakt en verenigd de aan belanghebbende voor het jaar 2020 opgelegde aanslagen in de onroerendezaakbelastingen en de watersysteemheffing (de aanslagen).

1.2.

Belanghebbende heeft tegen de beschikking en de aanslagen bezwaar gemaakt. De Heffingsambtenaar heeft het bezwaar ongegrond verklaard.

1.3.

Belanghebbende heeft tegen de uitspraak op bezwaar beroep ingesteld bij de Rechtbank. Ter zake hiervan is een griffierecht van € 49 geheven. De Rechtbank heeft het beroep ongegrond verklaard.

1.4.

Belanghebbende heeft tegen de uitspraak van de Rechtbank hoger beroep ingesteld bij het Hof. Ter zake hiervan is een griffierecht geheven van € 136. De Heffingsambtenaar heeft een verweerschrift ingediend.

1.5.

De mondelinge behandeling van de zaak heeft plaatsgehad ter zitting van het Hof van 20 juli 2023. Partijen zijn verschenen. Van het verhandelde ter zitting is een proces-verbaal opgemaakt.

2. Feiten

2.1 Belanghebbende is sinds 21 augustus 2018 eigenaar van de woning. De koopsom bedroeg € 450.000. De woning is een vrijstaande woning met berging. De inhoud van de woning is ongeveer 444 m³ en de oppervlakte van het perceel is ongeveer 238 m².

3. Oordeel van de Rechtbank

3.1 De Rechtbank heeft geoordeeld, waarbij belanghebbende is aangeduid als eiser en de Heffingsambtenaar als verweerder:

“5. 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. Deze waarde 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).

6. Verweerder dient aannemelijk te maken dat hij de waarde van de woning niet op een te hoog bedrag heeft vastgesteld.

Verweerder is, gelet op de door hem overgelegde waarde-matrix en hetgeen hij overigens heeft aangevoerd, hierin geslaagd. Naar volgt uit de waarde-matrix, is de waarde van de woning bepaald met behulp van een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn, te weten [adres 2] (verkocht op 4 juni 2019 met transactieprijs € 538.000) en het eigen verkoopcijfer van de woning (verkocht op 21 augustus 2018 met transactieprijs € 450.000). De rechtbank acht het vergelijkingsobject [adres 2], gelet op het andere type woning (2-onder-1-kap-woning), de kleinere inhoud en perceeloppervlakte en het mindere kwaliteits- en onderhoudsniveau niet goed vergelijkbaar met de woning. De rechtbank acht daarbij van belang dat verweerder ter zitting onweersproken heeft verklaard dat er geen andere geschikte vergelijkingsobjecten voorhanden zijn.

7. Volgens vaste rechtspraak, waaronder het arrest van de Hoge Raad van 29 november

2000, is de transactieprijs van de woning zelf uitgangspunt bij het bepalen van de WOZ-waarde als de transactiedatum kort voor of na de peildatum ligt, tenzij de partij die zich daarop beroept feiten en omstandigheden stelt en aannemelijk maakt dat die koopsom niet de waarde in het economische verkeer weergeeft.[2] De in de waardematrix vermelde transactiedatum van 21 augustus 2018 van de woning van eiser is voldoende dicht bij de waardepeildatum om de waarde van de woning in het economisch verkeer te kunnen baseren op de aankoopprijs.

Verweerder heeft het eigen verkoopcijfer van de woning terecht als uitgangspunt genomen voor het bepalen van de WOZ-waarde van de woning. Uit het hiervoor vermelde arrest volgt dat de koopprijs van € 450.000 in beginsel de waarde in het economisch verkeer vertegenwoordigt en dat de last om het tegendeel aannemelijk te maken op eiser rust. Met hetgeen eiser heeft aangevoerd heeft hij niet aannemelijk gemaakt dat hij een te hoog bedrag heeft betaald voor de woning, waardoor de koopsom de waarde van de woning in het economische verkeer niet weergeeft. De stelling dat sprake is van verborgen gebreken (slechte isolatie en schilderwerk) die hem pas na de koop aan het licht kwamen is, zonder nadere toelichting onvoldoende. De door eiser overgelegde foto's geven evenmin aanleiding anders te oordelen nu deze gebreken van dien aard zijn dat zij bij een reguliere bezichtiging van de woning, voorafgaand aan de koop, geconstateerd hadden moeten kunnen worden. Bij dat oordeel is van belang dat verweerder ter zitting onweersproken heeft verklaard dat het een woning betreft uit 1933 en in dergelijke woningen bijna altijd slecht geïsoleerd zijn en voorts dat het schilderwerk geen reden is voor een correctie op de waarde van de woning. Er dient ervan te worden uitgegaan dat eiser deze omstandigheden heeft mee kunnen wegen in zijn afweging om de woning tegen de hiervoor vermelde koopprijs te kopen. Met

een WOZ-waarde welke € 13.000 hoger ligt dan de verkoopsom – in een stijgende woningmarkt – heeft verweerder de waarde niet te hoog vastgesteld.

8. Hetgeen eiser heeft aangevoerd, doet aan het hier boven gegeven oordeel niet af.

De stelling dat sprake is van andere (waardebeïnvloedende) verschillen tussen de woning enerzijds en de vergelijkingsobjecten anderzijds waarmee ten onrechte geen dan wel op onjuiste wijze rekening is gehouden, is niet aannemelijk gemaakt. Eiser heeft dergelijke verschillen niet benoemd of onderbouwd en dus niet aannemelijk gemaakt dat en in hoeverre dit van invloed is op de waarde van de woning.

9. Eiser bestrijdt dat de uitspraak op bezwaar deugdelijk is gemotiveerd, aangezien de inhoud van de (telefonische) hoorzitting niet volledig in het verslag is weergegeven. In de uitspraak op bezwaar zijn na de zinsnede “U heeft hierbij de volgende punten genoemd” de diverse bezwaargronden (genummerd) opgenomen en onder de zinsnede “Mijn reactie op de door u genoemde punten” is op deze grieven ingegaan. Onder punt 9 van dit onderdeel uit de uitspraak op bezwaar is over de hoorzitting opgemerkt “Wat is besproken is verwerkt in deze beslissing/uitspraak”, waarna staat vermeld wat namens eiser is aangevoerd tijdens de hoorzitting. Verweerder heeft in zijn verweerschrift voorts onweersproken verklaard dat in de uitspraak op bezwaar is ingegaan op de grieven die zijn aangedragen in zowel het bezwaarschrift als tijdens de hoorzitting. Verweerder is niet gehouden een woordelijk verslag van het besprokene te overleggen. Met de uitspraak op bezwaar heeft verweerder ervan blijk gegeven dat de door eiser aangevoerde gronden in zijn afweging zijn betrokken. Eiser heeft verder niet duidelijk gemaakt welke door hem aangevoerde punten in de beoordeling van verweerder ontbreken en in hoeverre daarmee het motiveringsbeginsel is geschonden. Schending van het

motiveringsbeginsel dan wel enig ander algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is derhalve niet aannemelijk geworden.

10. Eiser heeft verder aangevoerd dat verweerder de artikelen 6:17 en 7:4 van de Awb heeft geschonden door niet alle op de zaak betrekking hebbende stukken voorafgaand aan het horen aan hem te verstrekken ondanks een daartoe strekkend verzoek. Het betoog van eiser komt erop neer dat verweerder, gelet op het verzoek in het bezwaarschrift, niet mocht volstaan met terinzagelegging, maar (afschriften van) de opgevraagde stukken, te weten de grondstaffel, de waardematrix en het taxatieverslag, had moeten toezenden.

11. Op grond van artikel 7:4, lid 2, Awb is het bestuursorgaan verplicht het bezwaarschrift en alle verder op de zaak betrekking hebbende stukken gedurende een week voorafgaand aan het hoorgesprek ter inzage te leggen. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat in de uitnodiging voor het horen dient te worden vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage liggen en lid 4 van dat artikel bepaalt dat een belanghebbende tegen vergoeding een afschrift van deze stukken kan verkrijgen. Tussen partijen is niet in geschil dat verweerder heeft voldaan aan zijn verplichtingen zoals bedoeld in artikel 7:4, tweede en derde lid, van de Awb. Verweerder heeft onweersproken gesteld dat hij eiser heeft gewezen op de mogelijkheid tot inzage en dat eiser van deze gelegenheid geen gebruik heeft gemaakt. Afschriften van op de zaak betrekking hebbende stukken kunnen tegen vergoeding worden verkregen door eiser. Uit de artikelen 7:4 van de Awb en 40 Wet WOZ volgt geen verplichting voor verweerder om de stukken waar eiser tijdens de bezwaarfase om heeft verzocht, voorafgaand aan het horen toe te zenden.[3] Hoorplicht

12. Eiser voert aan dat verweerder artikel 7:9 van de Awb heeft geschonden, omdat hij niet (nogmaals) is gehoord nadat verweerder daartoe een toezegging had gedaan. Per e-

mail van 15 oktober 2020 is de gemachtigde van eiser uitgenodigd voor een hoorzitting op 27 oktober 2020. Op 20 oktober 2020 heeft de gemachtigde gereageerd dat hij op die datum verhinderd is en verzoekt om de hoorzitting op 16 november 2020 te laten plaatsvinden. Tijdens het telefoongesprek op 16 november 2020 heeft de gemachtigde verweerder laten weten dat deze dag hem niet goed uitkwam en is in overleg een nieuwe hoorzitting vastgesteld voor 27 november 2020. Niet in geschil is dat deze telefonische hoorzitting heeft plaatsgevonden op 27 november 2020 van circa 13.00 uur tot ongeveer 15.00 uur en dat eiser daarbij in de gelegenheid is gesteld om mondeling zijn zienswijze naar voren te brengen.

13. Tijdens de hoorzitting van 27 november 2020 is door de gemachtigde van eiser opgemerkt dat hij enkele taxatieverslagen niet heeft ontvangen en is door verweerder toegezegd dat op 8 december 2020 nog een hoorzitting zal worden gehouden. Op 27 november 2020 om 18:07 uur heeft verweerder per e-mail aan gemachtigde deze hoorzitting afgezegd, omdat geen sprake zou zijn van een situatie als bedoeld in artikel 7:9 van de Awb. In deze e-mail is aan eiser ook de gelegenheid geboden om tot en met 8 december 2020 schriftelijk te reageren op de (alsnog) verstuurd taxatieverslagen. Ondanks dat de gemachtigde in de daaropvolgende correspondentie daartoe nog enkele malen de mogelijkheid is geboden, heeft hij nagelaten om te reageren op de taxatieverslagen. Nu verweerder ook onweersproken heeft gesteld dat de taxatieverslagen al beschikbaar waren ten tijde van de dagtekening van de WOZ-beschikking en dit een onderbouwing is van de waarde van de woning hoefde verweerder eiser niet in de gelegenheid te stellen opnieuw te worden gehoord. Van schending van de hoorplicht, zoals bedoeld in artikel 7:9 van de Awb, is in het onderhavige geval geen sprake.

14. Gelet op wat hiervoor is overwogen is de rechtbank van oordeel dat de waarde van de woning alsmede de daarop gebaseerde aanslagen niet te hoog zijn vastgesteld en dient het beroep ongegrond te worden verklaard.

Proceskosten

15. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

(...)

[2] Hoge Raad van 29 november 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA8610 (Red.:

Belastingblad 2001, p. 58, m.nt. J.P. Kruimel).

[3] Vgl. Gerechtshof Den Haag 4 mei 2021, ECLI:NL:GHDHA:2021:882 (Red.:

Belastingblad 2021/256, m.nt. J.C. Scherff).”

4. Geschil in hoger beroep en conclusies van partijen

4.1.

In geschil is of de door de Heffingsambtenaar vastgestelde waarde van de woning te hoog is. Belanghebbende beantwoordt deze vraag bevestigend, de Heffingsambtenaar ontkennend. Voorts is in geschil of de Heffingsambtenaar diverse beginselen van behoorlijk bestuur alsmede de hoorplicht zou hebben geschonden. Tot slot is in geschil of de Heffingsambtenaar tijdens de bezwaarfase de gevraagde stukken had moeten toezenden, zoals het taxatieverslag.

4.2.

Belanghebbende concludeert tot vernietiging van de uitspraak van de Rechtbank en de uitspraak op bezwaar en tot wijziging van de beschikking aldus dat de waarde van de woning op € 397.000 wordt vastgesteld en tot dienovereenkomstige vermindering van de aanslagen. Voorts verzoekt belanghebbende om vergoeding van het griffierecht en een proceskostenvergoeding.

4.3.

De Heffingsambtenaar concludeert tot bevestiging van de uitspraak van de Rechtbank.

5. Beoordeling van het hoger beroep

Hoorplicht

5.1.

Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat de Heffingsambtenaar de hoorplicht heeft geschonden door het tweede hoorgesprek geen doorgang te laten vinden. Volgens belanghebbende is hem hierdoor de mogelijkheid ontnomen om gehoord te worden over zijn (inhoudelijke) reactie op het taxatie-verslag.

5.2.

Ingevolge het bepaalde in artikel 7:9 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt de belanghebbende in de gelegenheid gesteld om te worden gehoord indien aan het bestuursorgaan na het horen feiten en omstandigheden bekend zijn geworden die voor de op het bezwaar te nemen beslissing van aanmerkelijk belang kunnen zijn.

5.3.

Vast staat dat op 27 november 2020 een hoorgesprek heeft plaatsgevonden en dat belanghebbende daarbij heeft aangegeven het taxatieverslag niet tot zijn beschikking te hebben. Voorts staat vast dat belanghebbende, nadat hem het taxatieverslag door de Heffingsambtenaar is toegezonden, in de gelegenheid is gesteld om per e-mail op de inhoud daarvan te reageren. Van deze mogelijkheid heeft hij geen gebruik gemaakt.

5.4.

De Heffingsambtenaar heeft onweersproken gesteld dat de waarde van de woning, zoals vastgesteld bij de beschikking, is onderbouwd met het taxatieverslag. Belanghebbende heeft niet gereageerd op het taxatieverslag, nadat dit hem na het hoorgesprek was toegezonden. Gelet hierop zijn aan de Heffingsambtenaar na het hoorgesprek op 27 november 2020 geen feiten en omstandigheden bekend geworden die voor de op het bezwaar te nemen beslissing van aanmerkelijk belang konden zijn. Derhalve is niet voldaan aan het bepaalde in artikel 7:9 Awb. Indien en voor

zover belanghebbende meent dat een reactie op het taxatieverslag slechts mondeling kon worden gegeven en/of dat de Heffingsambtenaar een toezegging heeft gedaan waaraan hij was gebonden, maakt dit het voorgaande niet anders. De Heffingsambtenaar heeft de toezegging heel kort na afloop van het hoorgesprek (en wel dezelfde middag) herroepen. Het is niet onredelijk om een schriftelijke reactie te vragen op het taxatieverslag, gelet op de betekenis daarvan voor de totstandkoming van de beschikking. Een (nader) hoorgesprek vergt planning en voorbereiding, en het is begrijpelijk dat de Heffingsambtenaar eerst een schriftelijke inbreng wenste alvorens de stand van zaken te toetsen aan artikel 7:9 Awb en te beslissen of een nader hoorgesprek nodig was. Het vooraf reageren op het taxatieverslag stelt de Heffingsambtenaar in staat zich voor te bereiden op de concrete geschilpunten die in deze reactie worden benoemd. Deze kunnen dan goed worden besproken, zonder noodzaak voor onderzoek achteraf en nog een hoorzitting. Belanghebbende heeft geen concrete punten benoemd die niet al in het hoorgesprek van 27 november 2020 aan de orde zijn gesteld of aan de orde gesteld hadden kunnen worden. De Heffingsambtenaar heeft de hoorplicht dus niet geschonden.

Toezendplicht

5.5.

De stelling van belanghebbende dat de Heffingsambtenaar in strijd met het bepaalde in artikel 6:17 Awb heeft gehandeld door de gemachtigde in de bezwaarfase niet de matrix en grondstaffels toe te zenden in plaats van deze ter inzage te leggen voorafgaande aan het hoorgesprek, moet worden verworpen. Artikel 6:17 Awb gaat niet verder dan dat in het geval er een gemachtigde is de plicht bestaat aan hem stukken te zenden (HR 20 september 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA7148,

BNB 2000/359 (Red.: Belastingblad 2000, p. 1173, m.nt. P. de Bruin)), maar dat artikel heeft geen betrekking op de vraag voor welke stukken een toezendplicht geldt.

5.6.

Op grond van artikel 7:4, lid 2, Awb, is het bestuursorgaan verplicht het bezwaarschrift en alle verder op de zaak betrekking hebbende stukken gedurende een week voorafgaand aan het hoorgesprek ter inzage te leggen. In de uitnodiging voor het hoorgesprek dient te worden vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage liggen (artikel 7:4, lid 3, Awb). Lid 4 van artikel 7:4 bepaalt dat een belanghebbende tegen vergoeding een afschrift van deze stukken kan verkrijgen. Tussen partijen is niet in geschil dat de Heffingsambtenaar aan deze verplichtingen heeft voldaan.

5.7.

Op grond van artikel 40, lid 2, Wet WOZ dient aan degene te wiens aanzien een beschikking als bedoeld in de Wet WOZ is genomen, en die een voldoende specifiek verzoek doet tot het verstrekken van bepaalde gegevens die niet in het taxatieverslag zijn opgenomen, maar die wel ten grondslag liggen aan de vastgestelde waarde van de onroerende zaak, een afschrift van die gegevens te worden verstrekt (HR 18 augustus 2023, ECLI:NL:HR:2023:1052 (Red.: Belastingblad 2023/319, m.nt. R.A. Eskes)).

5.8.

Belanghebbende heeft aangevoerd dat de Heffingsambtenaar desgevraagd niet alle bij hem beschikbare en voor de waardevaststelling gebruikte gegevens heeft verstrekt. Het taxatieverslag is hem op zijn verzoek verstrekt. Het Hof begrijpt dat belanghebbende met de verwijzing naar de matrix graag de KOUDV-factoren van de woning en de vergelijkingsobjecten had willen ontvangen. Deze heeft de Heffingsambtenaar niet verstrekt, en evenmin de grondstafels. In zoverre heeft

de Heffingsambtenaar niet voldaan aan de toezendplicht van artikel 40, lid 2, Wet WOZ. 5.9.

Het Hof ziet, gelet op de samenloop van de onder 5.3 en 5.4 geschetste omstandigheden, geen aanleiding om gebruik te maken van de hem toekomende bevoegdheid een proceskostenvergoeding toe te kennen in verband met de schending van de toezendplicht. De gemachtigde heeft in het bezwaarschrift geen inhoudelijke punten genoemd, maar uitsluitend formele. Daarnaast heeft hij om toezending van bepaalde stukken (zie 5.8) verzocht. Ondanks dat de gemachtigde vóór aanvang van het hoorgesprek wist of kon weten dat hij niet in het bezit was van het taxatieverslag of de andere gevraagde gegevens, heeft hij het hoorgesprek niet met opgave van redenen afgezegd, maar tijdens dit gesprek uitsluitend aangekondigd het taxatieverslag alsnog te willen ontvangen en een tweede hoorzitting te willen. De gemachtigde heeft na ontvangst van het taxatieverslag niet op de inhoud gereageerd en evenmin aangegeven dat hij meer gegevens nodig had om wel een inhoudelijke reactie te kunnen geven. De gemachtigde heeft tijdens de bezwaarfase dus geen concrete gronden geformuleerd over de WOZ-waarde van de woning. De gemachtigde heeft in zijn schriftelijke stukken in (hoger) beroep en tijdens de zitting bij het Hof uitsluitend algemene opmerkingen gemaakt over de omvang van de toezendplicht van de Heffingsambtenaar en niet concreet aangegeven welke gevolgen dit heeft gehad voor de behandeling van de onderhavige zaak. De gemachtigde verwijt de Heffingsambtenaar alleen over formele punten te procederen en niet in te gaan op de materiële punten van de waardering, maar het Hof volgt de Heffingsambtenaar in diens standpunt dat het andersom is. De gemachtigde heeft in een aantal zaken, waarvan de onderhavige er een is, dezelfde formele punten aangevoerd en geen enkel

concreet materieel punt ingebracht. In deze zaken is het in de bezwaarfase ook hierbij gebleven. De bewering dat de gemachtigde tijdens de bezwaarfase inhoudelijke opmerkingen over het taxatieverslag zou hebben gemaakt, ontbeert feitelijke grondslag. Het Hof leidt uit het voorgaande af dat de gemachtigde toch wel in beroep zou zijn gegaan, hetgeen betekent dat het al dan niet verstrekken van de gegevens geen verschil heeft gemaakt voor de beslissing om door te procederen. Gelet op al hetgeen hiervoor is overwogen, ziet het Hof geen aanleiding de met het bezwaar gemoeide kosten te vergoeden.

Heroverweging primair besluit

5.10.

Belanghebbende betoogt dat de Heffingsambtenaar hetgeen tijdens het hoorgesprek is besproken, niet in aanmerking heeft genomen bij de heroverweging van de beschikking. Hiermee heeft volgens belanghebbende geen volledige heroverweging van de beschikking plaatsgevonden.

5.11.

Belanghebbende heeft onvoldoende feiten en omstandigheden gesteld die tot de conclusie kunnen leiden dat de Heffingsambtenaar bij uitspraak op bezwaar de beschikking niet volledig heeft heroverwogen. De enkele stelling dat grieven zijn aangevoerd die bij uitspraak op bezwaar niet zijn behandeld zonder daarbij concreet te maken om welke grieven het volgens belanghebbende gaat, acht het Hof onvoldoende voor een dergelijke conclusie. Ook overigens is het Hof dit uit de gedingstukken niet gebleken. Alle namens belanghebbende in bezwaar en beroep ingediende geschriften zijn immers summier gemotiveerd en bevatten geen argumenten waarop de Heffingsambtenaar ten onrechte niet is ingegaan.

Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

5.12

Belanghebbende betoogt dat de Heffingsambtenaar de algemene beginselen van behoorlijk bestuur heeft geschonden. De Heffingsambtenaar heeft volgens belanghebbende bij uitspraak op bezwaar geen volledige weergave gemaakt van hetgeen tijdens het hoorgesprek van 27 november 2020 is besproken. Hiermee heeft de Heffingsambtenaar het motiveringsbeginsel geschonden. Ook heeft hij het zorgvuldigheidsbeginsel en gelijkheidsbeginsel geschonden.

5.13.

Dat de Heffingsambtenaar de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zou hebben geschonden, heeft belanghebbende niet aannemelijk gemaakt. Het Hof onderschrijft de oordelen van de Rechtbank hierover en maakt deze tot de zijne. Er is sprake van een standaard geschil over de waarde van een woning, waarin niets bijzonders is voorgevallen. Tijdens het hoorgesprek heeft geen inhoudelijke bespreking plaatsgevonden, aangezien de gemachtigde tijdens dit gesprek tot de ontdekking kwam dat hij het taxatieverslag niet had ontvangen.

5.14.

Ook de gestelde schending van het gelijkheidsbeginsel kan belanghebbende niet baten. Belanghebbende heeft dienaangaande geen feiten en omstandigheden gesteld. Gelet hierop ontbreekt de voor het beroep op het gelijkheidsbeginsel vereiste feitelijke grondslag.

De waarde van de woning

5.15.

De waarde van de woning wordt ingevolge artikel 17, lid 2, Wet WOZ bepaald op de waarde die daaraan dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom van de woning zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de

woning in de staat waarin deze zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Deze waarde 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. 4344).

5.16.

De Heffingsambtenaar, die aannemelijk dient te maken dat de door hem vastgestelde waarde niet te hoog is, heeft deze waarde gebaseerd op het eigen verkoopcijfer van de woning. De Heffingsambtenaar heeft daartoe de koopsom van € 450.000 geïndexeerd naar de waardepeildatum 1 januari 2019.

5.17.

Op grond van vaste jurisprudentie geldt als uitgangspunt dat het eigen verkoopcijfer in beginsel maatgevend is voor de bepaling van de WOZ-waarde, als het verkoopcijfer kort voor of kort na de waarde-peildatum tot stand is gekomen, tenzij feiten en omstandigheden aannemelijk worden waaruit volgt dat het eigen verkoopcijfer niet die waarde weergeeft (vgl. HR 29 november 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA8610 (Red.: Belastingblad 2001, p. 58, m.nt. J.P. Kruimel)).

5.18.

Tussen partijen is niet in geschil dat het verkoopcijfer voldoende dicht bij de waardepeildatum tot stand is gekomen, waardoor dit verkoopcijfer in beginsel maatgevend is voor de bepaling van de WOZ-waarde. Nu belanghebbende zich op het standpunt stelt dat het verkoopcijfer niet de waarde in het economisch verkeer weergeeft, is het op grond van het eerdergenoemde arrest van de Hoge Raad aan hem om dit aannemelijk te maken. Met hetgeen belanghebbende heeft aangevoerd, is hij niet in deze bewijslast geslaagd. De stelling dat sprake zou zijn van verborgen gebreken, waaronder slechte isolatie en

schilderwerk, is zonder nadere toelichting onvoldoende om te kunnen concluderen dat het verkoopcijfer van de woning niet marktconform is. Ook de door belanghebbende overgelegde foto's kunnen niet tot een dergelijke conclusie leiden, omdat daarop alleen gebreken te zien zijn die direct waarneembaar zijn bij een reguliere bezichtiging van de woning. Bovendien is niet duidelijk welke delen van de woning zijn gefotografeerd en wanneer de foto's zijn gemaakt. Er dient daarom vanuit te worden gegaan dat de waardedrukkende factoren zijn verdisconteerd in het verkoopcijfer. De Heffingsambtenaar is bij het vaststellen van de WOZ-waarde van de woning dus terecht van het eigen verkoopcijfer uitgegaan. De Heffingsambtenaar heeft op de zitting onweersproken verklaard dat de indexatie naar de waardepeildatum is gebaseerd op een analyse van alle verkoopcijfers van vrijstaande woningen in [woonplaats]. Bij de indexatie is de Heffingsambtenaar uitgegaan van de datum van levering in plaats van de datum van de ondertekening van de koopovereenkomst. Dit is in het voordeel van belanghebbende, omdat sprake was van een stijgende markt. Gelet op het voorgaande heeft de Heffingsambtenaar aan de op hem rustende bewijslast voldaan. Hetgeen belanghebbende heeft aangedragen kan niet leiden tot een ander oordeel.

Slotsom

5.19

Het hoger beroep is ongegrond.

6. Proceskosten

Het Hof ziet geen aanleiding voor een veroordeling in de proceskosten.

7. Beslissing

Het Gerechtshof bevestigt de uitspraak van de Rechtbank.

Noot

Bij lezing van deze uitspraak kan ik mij niet aan de indruk onttrekken dat het hof zich heeft gestoord aan de proceshouding van (de gemachtigde van) belanghebbende. Ik constateer dat het hof in vergelijkbare zaken, met dezelfde gemachtigde, soortgelijke uitspraken heeft gedaan (zie bijv. Hof Den Haag 21 september 2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:1987). Belanghebbende werpt formele bezwaren op zoals de schending van de hoorplicht en de toezendplicht, maar het hof prikt door die bezwaren heen. Het hof zet uiteen dat belanghebbende in de bezwaarfase geen materiële gronden heeft aangevoerd ter onderbouwing van zijn stelling dat de wozaarde te hoog is vastgesteld. Het is duidelijk dat het hof om die reden, ondanks het ten onrechte in de bezwaarfase niet verstrekken van de KOUDV-factoren van de woning en de vergelijkingsobjecten, geen aanleiding ziet tot toekenning van een kostenvergoeding. Sinds HR 18 augustus 2023, ECLI:NL:HR:2023:1052, Belastingblad 2023/319 m.nt. R.A. Eskes, is duidelijk dat de toezendplicht van art. 40 lid 2 Wet WOZ meer omvat dan alleen het taxatieverslag. In dat arrest is ook gesteld dat de rechtbank in die specifieke zaak gebruik heeft kunnen maken van haar bevoegdheid de heffingsambtenaar in de proceskosten te veroordelen. De Hoge Raad baseert die beslissing op de omstandigheden (1) dat het gebrek aan informatieverstrekking ertoe heeft geleid dat de belanghebbende pas na afloop van de bezwaarfase kennis heeft genomen van de gegevens waar zij al tijdens de bezwaarfase om had gevraagd en (2) dat die gegevens van belang zijn om de juistheid van de waarde-beschikking te controleren (en te kunnen beoordelen of het zinvol is beroep in te stellen). In dit geval heeft het hof anders beslist omdat het achteraf construeert dat belanghebbende geen inhoudelijke bezwaren heeft aangevoerd tegen de waardebeschikking. Ik heb wel wat

twijfels bij die beslissing. Het feit dat er in de bezwaarfase geen inhoudelijke bezwaren zijn aangevoerd, doet er immers niet aan af dat de beide omstandigheden die zich volgens de Hoge Raad voordeden in de zaak waarin hij uitspraak deed, ook in het onderhavige geval aan de orde (kunnen) zijn. Tegelijkertijd geldt wel dat de rechter 'een bevoegdheid' heeft om tot een kostenveroordeling te komen bij ongegrondverklaring van het (hoger) beroep. Dat geeft de (feiten)rechter beoordelingsruimte. Het hof lijkt in het onderhavige geval paal en perk te willen stellen aan een verdienmodel waarbij (de gemachtigde van) een belanghebbende slechts gegevens in de bezwaarfase opvraagt (en procedeed) om aanspraak te kunnen maken op een proceskostenvergoeding. De constatering van het hof (in r.o. 5.9) "dat de gemachtigde toch wel in beroep zou zijn gegaan" vind ik wel vrij verstrekkend, omdat de vraag rijst hoe het hof dat zeker weet. Daarmee heeft het hof echter wel toepassing gegeven aan het door de wetgever voorgestane criterium dat slechts als er causaal verband bestaat tussen het gepasseerde gebrek en het beroep, een proceskostenveroordeling op zijn plaats is ((Kamerstukken II 2009/10, 32 450, nr. 3, p. 15).

R.T. Wiegerink