



Webinar WOZ-jurisprudentie

Ruud Kathmann
Mathilde Witkam



WOZ-klassiekers: raad de rechtsvraag #1

- A. Is de grond vrijgesteld?
- B. Gecorrigeerde vervangingswaarde of marktwaarde?
- C. Wanneer is iets (on)roerend?

WOZ-klassiekers: raad de rechtsvraag #2

A. Wie moet wat bewijzen?

B. Is de grond vrijgesteld?

C. Wat is duurzaam verenigd met de grond?

WOZ-klassiekers: raad de rechtsvraag #3

- A. Bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven?
- B. Wie moet wat bewijzen?
- C. Gecorrigeerde vervangingswaarde of marktwaarde?

WOZ-klassiekers: raad de rechtsvraag #4

A. Tuin bij woning vrijgesteld?

B. Landingsbaan: GVW of marktwaarde?

C. Wie moet wat bewijzen?

WOZ-klassiekers: raad de rechtsregel #5

- A. Wanneer is sprake van bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond?
- B. Gecorrigeerde vervangingswaarde of marktwaarde?
- C. Is (schuur in) het bijgebouwenmodel een 'op de zaak betrekking hebbend stuk'?

WOZ-klassiekers: raad de rechtsvraag #6

A. Wat is natuurschoon?

B. Valt een tuin bij woning onder vrijstelling?

C. Wat is landbouw?

WOZ-klassiekers: raad de rechtsregel #7

A. Wanneer is iets bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven?

B. Valt een tuin bij woning onder vrijstelling?

C. Wat is de waarde-invloed van klimaatrisico's?

D. Drijvend object roerend of onroerend?

FORMEEL



Belang

Procesbelang huurders bij WOZ-beschikking

Voorheen: iedereen met beschikking op naam kan bezwaar maken

HR 2020: afschrift eigenaar aan huurder

HR 2024: huurder die geen belang heeft bij wijziging WOZ-waarde moet **niet-ontvankelijk** worden verklaard in bezwaar of (hoger) beroep

Aandachtspunten

1. Recht op beschikking vs. procesbelang
2. Welke toets voor vaststellen recht op beschikking?

Bij twijfel doen



Belang

Bestuursrecht

niet-ontvankelijk

Eiser heeft **geen procesbelang** als het instellen van een rechtsmiddel hem niet in een betere positie kan brengen m.b.t. het bestreden besluit.

Als belang ontbreekt, volgt **niet-ontvankelijkheid**

Belastingrecht

ontvankelijk

HR: WOZ-beschikking op naam = belang, tenzij 'huurder zonder belang'

Maar wat als het géén huurder is, maar er ook geen enkel materieel belang is?



Doorlopende machtiging

JUNI: Gemachtigde procedeert tegen de wil van belanghebbende in (onder een herroepen volmacht)

SEPT: Gelijkenis met eerdere zaak en twijfel of de volmacht nog geldig is

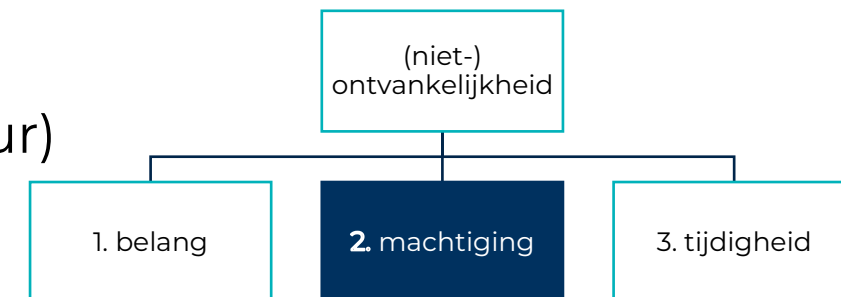
- WOZ-waarde wordt niet meer bestreden
 - Belanghebbende heeft geen enkel belang meer bij procedure
 - Geen aanwijzing in dossier dat belanghebbende weet van het hoger beroep
- Reële mogelijkheid dat gemachtigde hoger beroep heeft ingesteld zonder daartoe bevoegd te zijn. Uitblijvende reactie: vrees is niet weggenomen

zonder volmacht: niet-ontvankelijk

Voortzetting procedure door erven

Beroep is ingesteld na overlijden belanghebbende

→ gebrek volmacht is hersteld (machtiging executeur)



Versoepeling verschoonbare termijnoverschrijding

Artikel 6:11 Awb: Een te laat bezwaar is niet-ontvankelijk, tenzij 'redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest'

Grote kamer van hoogste bestuursrechters (CBb, CRvB, RvS)



Versoepeling verschoonbare termijnoverschrijding

CRvB 2021 (ECLI:NL:CRVB:2021:1500)

De *bestuursrechter* beoordeelt niet langer ambtshalve de tijdigheid van een bezwaar



CBb 2024

Het *bestuursorgaan* houdt rekening met bijzondere omstandigheden die de indiener betreffen



Bijzondere persoonlijke omstandigheden

‘op het individuele geval gerichte contextuele benadering’

- Psychisch onvermogen, ernstige ziekte of ongeval van de indiener
- Ziekte of overlijden van naasten
- Externe omstandigheden (natuurramp, besmettelijke dierziekte op het bedrijf of brand in woning/bedrijfspan)

Duidelijke verhindering: niet verwijtbaar en dus in behandeling nemen

➤ Eis voor aannemen van verschoonbaarheid:
het bezwaar- of beroepschrift is zo spoedig als mogelijk ingediend
(binnen 6 weken na kenbaarheid)

- Geldt niet voor rechtsbijstandsverleners
- Bedrijf niet-ontvankelijk, notificatie niet geopend



WOZ-waarde als maatstaf

Ronald McDonald-huis een woning?

- 28 gastenkamers, badkamers & wc's
- diverse woonkamers
- centrale keuken met eetruimte
- speelruimten en huiskamer
- Ouders en gezinsleden van kinderen “verblijven/wonen” korte periodes in deze gastenkamers



WOZ-waarde als OZB maatstaf

Partijen eens over gastenkamers

“naar **aard en inrichting** bestemd en geschikt om **enigszins duurzaam** voor menselijke bewoning te dienen

en waarbij de **woonfunctie** overheersend is ten opzichte van andere functies”



Wel een WOZ-waarde; geen OZBG

Rechtbank

- trappenhuizen
- (entree)hal
- brandweerlift
- fietsenstalling
- toiletten
- gangen
- **wasruimte**
- **opslag**
- **linnenkast**

Hof

- logeerhuis gezinsleden, huiselijke sfeer
- 'bewoners' koken, wassen, schoonmaken
- 'vrijwilligers' vergroting van woongenot

→ benodigdheden voor huiselijke verblijf

Kerkenvrijstelling

Bij de bepaling van de waarde wordt buiten aanmerking gelaten de waarde van: onroerende zaken die in hoofdzaak zijn bestemd voor de **openbare eredienst** of voor het houden van **openbare bezinningssamenkomsten van levensbeschouwelijke aard**, een en ander met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning

Moskee valt onder kerkenvrijstelling (ECLI:NL:GHSHE:2018:1049)

de lezingen die in de conferentieruimte plaatsvinden na het vrijdaggebed en op belangrijke dagen liggen in het verlengde van de gebedsdiensten, en maken onderdeel uit van de openbare erediensten in de moskee

Kerkenvrijstelling voor boeddhistische tempel?



Kerkenvrijstelling voor woning waarin gemediteerd wordt?

- **Slaapkamers** = gesprekken in verlengde van mediteren
 - **Keuken** (samen koken), **WC** (schoonmaken), **tuin** (onderhouden) = samen in stilte zijn als onderdeel van het mediteren
 - Het '**uren criterium**' uit westerse wereld kan niet een-op-een toegepast worden op de tijdsbeleving die het verblijf van een boeddhistische monnik teweegbrengt
-
- Betaalde activiteiten (dinsdagochtendmeditatie, jaargroepen en retraites) zijn niet openbaar: dus geen 'openbare bezinningssamenkomst'
 - Geen strijd met art. 14 EVRM (discriminatieverbod)



Hoe onderbouw je de restwaarde (niet)?

Gecorrigeerde vervangingswaarde

- Is als heffingsmaatstaf ouder dan de Wet WOZ
- Geldt (voor niet-woningen) als WOZ-waarde, wanneer deze hoger is dan de marktwaarde (waarde in het economische verkeer)
- Is vooral nodig voor WOZ-objecten waarvoor geen marktgegevens beschikbaar zijn gezien aard van object of bestemming
- Correctie voor technische en functionele veroudering
- Let op: correctie voor technische veroudering is niet “fiscaal afschrijven”
- Jaarlijkse inschatting technische veroudering gebaseerd op verwachte (resterende) levensduur en restwaarde
- Veel zaken over resterende levensduur en restwaarde

Hoe onderbouw je de restwaarde (niet)?

Conclusie over restwaarde schoolgebouw

- A-G stelt voor om de handdoek in de ring te gooien en de restwaarde als factor bij bepalen gecorrigeerde vervangingswaarde te elimineren door die waarde per definitie op nihil te zetten
- Inschatting van resterende levensduur en restwaarde kunnen niet los van elkaar worden gezien.
- Als uitgangspunt wordt dat restwaarde is nihil, dan zal dit invloed krijgen op wijze van inschatten resterende levensduur
- Nog geen arrest van Hoge Raad
- Toch heeft conclusie al wel invloed op beslissingen rechtbanken en hoven

Hoe onderbouw je de restwaarde (niet)?

Uitvaartcentrum

- De heffingsambtenaar verwijst naar de taxatiewijzer
- Geen aanvullende transacties
- Heffingsambtenaar heeft ook geen aanvullende onderbouwing gegeven met huurwaardekapitalisatie
- Beide partijen hebben waarde niet aannemelijk gemaakt
- Rechtbank stelt waarde “schattenderwijs” zelf vast

Hoe onderbouw je de restwaarde (niet)?

Woonvoorziening voor mensen met verstandelijke beperking

- De heffingsambtenaar verwijst naar de taxatiewijzer
- In aanvulling op de taxatiewijzer geeft de heffingsambtenaar nog vier transacties die de restwaarde moet onderbouwen
- Belanghebbende brengt onderzoeksrapport in met transacties en “conclusies” over lage restwaarden
- Gemeente weerspreekt het rapport van belanghebbende niet
- Transacties van gemeente zijn van objecten waarvoor de oorspronkelijk ingeschatte levensduur nog (lang) niet was verstreken.
- Waarde in goede justitie
- Heffingsambtenaar moet inzicht geven in de bij de totstandkoming van de Taxatiewijzer gemaakte keuzes en van de daarbij gebruikte gegevens en aannames, omdat anders belanghebbende zich geconfronteerd ziet met een black box, waartegen zij zich niet kan verweren.

Hoe onderbouw je de restwaarde?

Woonzorgcentrum

- Belanghebbende wil enkel op punt van restwaarde afwijken van taxatiewijzer
- Heffingsambtenaar verwijst naar de taxatiewijzer en stelt dat degene die wil afwijken van de taxatiewijzer, deze afwijking moet onderbouwen
- Belanghebbende brengt onderzoeksrapport in met transacties en “conclusies” over lage restwaarden
- Heffingsambtenaar betwist onderzoeksrapport op diverse onderdelen
- Oordeel: Belanghebbende is niet geslaagd in de bewijslast
- Geen aanpassing van de waarde (wel proceskostenvergoeding)

Hoe onderbouw je de restwaarde?

Kinderdagverblijf

- Heffingsambtenaar heeft naast verwijzing naar de taxatiewijzer ook enkele eigen transactie ingebracht
- Belanghebbende brengt onderzoeksrapport in met transacties en “conclusies” over lage restwaarden
- Heffingsambtenaar betwist onderzoeksrapport door te stellen dat rapport ook al in diverse andere procedures is gebruikt en dat in die eerder procedures al geconcludeerd is dat onduidelijk is hoe her rapport is gekomen tot de gepresenteerde lage restwaarde-percentages
- Aan de hand van de relevante gegevens heeft de heffingsambtenaar inzichtelijk gemaakt hoe de betreffende restwaarden en (gemiddelde) restwaardepercentages in dit geval zijn berekend.”
- Waarde gehandhaafd

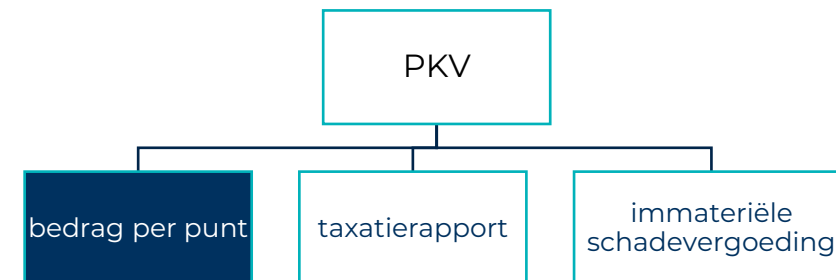
Proceskostenvergoeding(en)

Hoge Raad 12 juli 2024, [ECLI:NL:HR:2024:1060](#)

- Lagere vergoeding voor kosten in bezwaarfase belastingzaken blijft buiten toepassing vanwege mogelijk discriminerend onderscheid met andere bestuursrechtelijke zaken
- 1 punt = € 597 in plaats van € 296
- Niet alleen WOZ

Belastingplan 2025

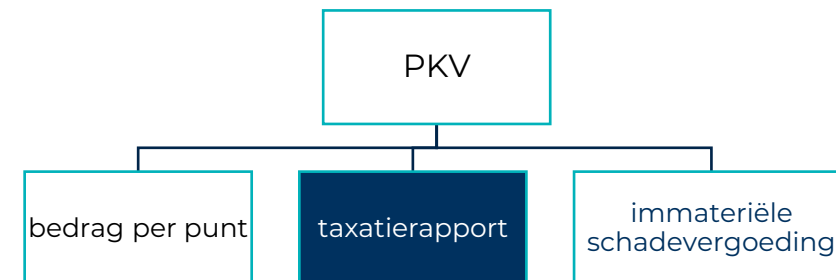
- WOZ-factor x 0,125 (alleen voor bezwaar)
- Onmiddellijke werking vanaf 1 januari 2025



Proceskostenvergoeding(en)

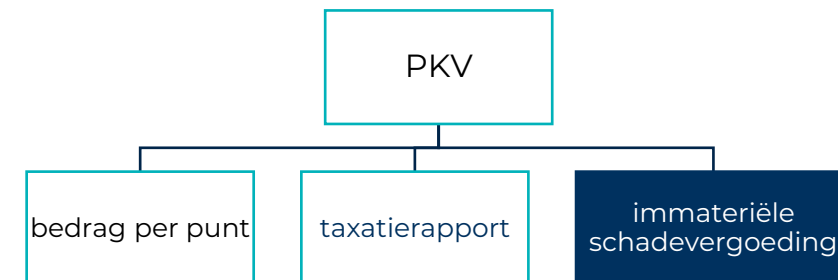
Hof Den Haag 12 september 2024 [ECLI:NL:GHDHA:2024:1781](#)

- Hof Den Haag vermindert kostenvergoeding voor taxatierapport omdat sprake is van een automatisch gegenereerd taxatierapport waaraan weinig tijd is besteed
- Niet de deskundigheid is voor het hof het criterium, maar de tijdsbesteding van 10 minuten: € 10,69 (1/6 uur x € 53 te vermeerderen met 21% btw)



Proceskostenvergoeding(en)

1. Immateriële schadevergoeding (ISV) voor NCNP?
 - Geen spanning en frustratie bij belanghebbende verondersteld
 - Toch ISV mogelijk, WEGGEVEN ≠ PRIJSGEVEN
2. Altijd ISV voor NCNP?
 - Nee. Alleen als belang groter is dan **€1000** of na een overschrijding van meer dan **12 maanden**
 - Tenzij, het recht op ISV al bestond (en er al om was verzocht) vóór 31 mei 2024
3. Vergoeding griffierecht?
 - Niet als zaak ongegrond is, maar wel ISV



Vergoeding voor 'schriftelijk horen'?

Hof (parkeerzaak)

Het indienen van een geschrift met nadere gronden dat in de plaats komt van een hoorzitting, is in de bijlage bij het Bpb geen proceshandeling waarvoor proceskostenvergoeding kan worden toegekend.

Rechtbank (WOZ-zaak)

Geen punt voor schriftelijke hoorzitting in bezwaar omdat uitsluitend een nader stuk is ingediend. De rechtbank is niet gebonden aan partijafspraken over de toekenning van proceskosten.

WOZ-klassiekers: ANTWOORDEN

En, kende u uw klassiekers?

WOZ-klassieker # 1

Hoge Raad 31 oktober 1997, [ECLI:NL:HR:1997:ZC2478](#)

A. Is de grond vrijgesteld?

B. GVW of marktwaarde?

C. Wanneer is iets (on)roerend?

PORTACABIN-arrest

WOZ-klassieker #2

Hoge Raad 15 januari 2010, [ECLI:NL:HR:2010:BK9136](#)

A. Wie moet wat bewijzen?

B. Is de grond vrijgesteld?

C. Wat is duurzaam verenigd met de grond?

WOONARK-arrest

Hof Arnhem-Leeuwarden 14 mei 2024, [ECLI:NL:GHARL:2024:3786](#) (drijvend zonnepark)

WOZ-klassieker # 3

PHR 24 december 2010, [ECLI:NL:PHR:2010:BO3644](#)

A. Bestemd om duurzaam
ter plaatse te blijven?

B. Wie moet wat bewijzen?

C. GVW of marktwaarde?

HAVENKRANEN-arrest

WOZ-klassieker #4

Hoge Raad 14 oktober 2005, [ECLI:NL:HR:2005:AU4300](#)

A. Tuin bij woning vrijgesteld?

B. Landingsbaan: GVW of marktwaarde?

C. Wie moet wat bewijzen?

Oostflakkee-arrest
(drietrapsraket)

➤ Hof Den Bosch 15 juni 2012
[ECLI:NL:GHSHE:2012:BW9025](#)

WOZ-klassieker #5

Hoge Raad 31 mei 1995, [ECLI:NL:HR:1995:AA1634](#)

PIEPERSCHUUR-arrest

A. Wanneer is sprake van bedrijfsmatig geëxploiteerd cultuurgrond?

B. Gecorrigeerde vervangingswaarde of marktwaarde?

C. Is de schuur in het bijgebouwenmodel een 'op de zaak betrekking hebbend stuk'?

WOZ-klassieker # 6

Hoge Raad 14 november 2014, [ECLI:NL:HR:2014:3197](#)

A. Wat is natuurschoon?

B. Valt een tuin bij woning onder vrijstelling?

C. Wat is landbouw?

WELCH PONY'S-arrest

WOZ-klassieker # 7

Hoge Raad 10 november 2017, [ECLI:NL:HR:2017:2828](#)

DIJKENVRIJSTELLING-arrest

A. Wanneer is iets bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven?

B. Kan een tuin bij een woning onder een waarderings-uitzondering vallen?

C. Wat is de waarde-invloed van klimaatrisico's?

D. Drijvend object roerend of onroerend?



Bedankt voor het kijken

Tot de volgende keer!

