



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Procederen over de waarde van een vermogensbestanddeel

Lubbers, A.O.; Mengelers, L.H.C.

Citation

Lubbers, A. O., & Mengelers, L. H. C. (2025). Procederen over de waarde van een vermogensbestanddeel. *Weekblad Fiscaal Recht*, 2025(7581), 4-13.

Version: Publisher's Version

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from:

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

Procederen over de waarde van een vermogensbestanddeel

WFR 2025/168

In dit artikel besteden prof. dr. A.O. Lubbers & mr. L.H.C. Mengelers aandacht aan het procederen over de waarde van een vermogensbestanddeel. In dat kader worden onder meer de bewijsregels die gelden in waarderingszaken, besproken. Ook gaan zij in op de praktische kant van de waarderingsstrijd en bespreken zij een aantal strategieën die de belastingplichtige en de inspecteur/heffingsambtenaar kunnen toepassen. Ten slotte gaan zij in op de aanpak van de feitenrechter en de cassatierechter in dit soort zaken.

1. Inleiding

In een substantieel deel van de zaken die door de belastingrechter wordt behandeld, gaat het geschil over de waarde van een vermogensbestanddeel. Daarbij gaat het vaak om WOZ- en BPM-zaken, maar af en toe moet de belastingrechter ook buiten die sfeer een oordeel geven over de waarde van één of meer vermogensbestanddelen.² In dat kader was de meest in het oog springende zaak van de afgelopen jaren ongetwijfeld de waardering van een Chinese pot voor de heffing van successierecht.³ Daarnaast heeft de Hoge Raad recentelijk een oordeel gegeven met betrekking tot de bewijsregels in waarderingszaken in hoger beroep.⁴

Waarderingszaken hebben met elkaar gemeen dat een vermogensbestanddeel op een bepaald tijdstip⁵ (hierna: waardepeildatum) moet worden gewaardeerd met inachtneming van een waarderingsvoorschrift. Voor ogen moet worden gehouden dat de belastingrechter geen waarderingsexpert is. Bovendien stelt de rechter zich in belastingzaken betrekkelijk lijdelijk op en pleegt hij geen waarderingsdeskundige te benoemen. De belastingrechter is dan ook in hoge mate afhankelijk van wat partijen aandrazen ten aanzien van de waardering van een vermo-

gensbestanddeel. Het is daarom voor elke praktijkfiscalist nuttig om scherp voor ogen te hebben wat van partijen op dit punt wordt verwacht en op welke wijze de belastingrechter in waarderingskwesties te werk gaat.

In dit artikel besteden wij aandacht aan een aantal aspecten van het procederen over de waardering van een vermogensbestanddeel bij de belastingrechter. In onderdeel 2 gaan wij kort in op het waarderingsvoorschrift 'waarde in het economische verkeer' (hierna: WEV) en de methoden die voor handen zijn om een vermogensbestanddeel naar dit waarderingsvoorschrift te waarderen. Vervolgens besteden wij in onderdeel 3 aandacht aan de bewijsregels die gelden in waarderingszaken. In onderdeel 4 gaan wij in op de praktische kant van de waarderingsstrijd en bespreken wij een aantal strategieën die de belastingplichtige en de inspecteur (of, in belastingzaken van lagere overheden, de heffingsambtenaar) kunnen toepassen. Ook gaan wij in op de aanpak van de feitenrechter in dit soort zaken. In onderdeel 5 besteden wij aandacht aan de vraag of het mogelijk is een waarderingsoordeel van de feitenrechter in cassatie met succes aan te tasten. Wij sluiten in onderdeel 6 af met enkele conclusies.

2. Waarderingsvoorschriften en waarderingsmethoden

2.1 Waarderingsvoorschrift

In waarderingszaken moet in de eerste plaats worden vastgesteld aan de hand van welk waarderingsvoorschrift het vermogensbestanddeel op de waardepeildatum moet worden gewaardeerd. Dit waarderingsvoorschrift vloeit doorgaans voort uit een wettelijke bepaling;⁶ het gaat derhalve om een juridische norm. Het waarderingsvoorschrift WEV wordt in belastingwetgeving het meest gebruikt.

De ervaring leert dat de belastingrechter op enig moment zal worden gevraagd een waarderingsvoorschrift uit te leggen. Zo heeft de Hoge Raad in 1969 geoordeeld dat het bij de WEV gaat om de prijs die bij aanbidding van het vermogensbestanddeel bij verkoop op de meest geschikte

1 Allard Lubbers en Luc Mengelers zijn verbonden aan Lubbers, Boer & Douma. Lubbers is daarnaast verbonden aan de Universiteit Leiden.

2 Bij 'meer vermogensbestanddelen' kan worden gedacht aan het bepalen van de waarde van een onderneming, die bestaat uit een samenstel van activa en passiva.

3 Zie HR 12 juli 2013, nr. 12/02319, *BNB* 2013/218. De zaak was in het oog springend omdat de erfgenamen dachten dat de waarde van de tot de nalatenschap behorende kunstcollectie op 20 november 2003 (overlijdensdatum) € 12.500 bedroeg. Op 12 juli 2005 is de tot die kunstcollectie behorende Chinese pot op een veiling echter verkocht voor € 23.000.000.

4 Zie HR 2 mei 2025, nr. 22/02213, *ECLI:NL:HR:2025:619*.

5 De waardepeildatum is bijvoorbeeld het tijdstip van de verkrijging van het vermogensbestandsdeel (art. 21 lid 1 *SW* 1956).

6 Sommige waarderingsvoorschriften zijn niet opgenomen in een wettelijke bepaling, maar zijn wel op die bepaling gebaseerd. Daarbij kan worden gedacht aan het waarderingsvoorschrift WEV dat voortvloeit uit het totaalwinstbegrip (art. 3.8 *Wet IB* 2001) en wordt gebruikt bij bijvoorbeeld de waardering van activa en passiva in de openingsbalans.

wijze na de beste voorbereiding door de meestbiedende gegadigde daarvoor zou worden betaald.⁷

Het waarderingsvoorschrift WEV is, zo overweegt de Hoge Raad, geen enkelvoudig waardingsvoorschrift maar dient steeds te worden beschouwd tegen de achtergrond van de desbetreffende belastingwet.⁸ Wij kunnen ons echter voorstellen dat het wenselijk is het inmiddels ingeburgerde begrip WEV voor alle wetten en regelingen op gelijke wijze uit te leggen; dit draagt bij aan de eenheid van recht. Wel kan een belastingwet een specifieke variant van het algemene waarderingsvoorschrift WEV voorschrijven. Zo bepaalt art. 17 lid 2 Wet WOZ dat moet worden uitgegaan van de waarde die aan de onroerende zaak 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. Bij de waardering wordt derhalve van een overdrachtsfictie en een verkrijgingsfictie uitgegaan.⁹ De eerste fictie veronderstelt een overdracht van de volle en onbezwaarde eigendom, ook al zou op de onroerende zaak een recht van erfpacht of van vruchtgebruik rusten. De verkrijgingsfictie veronderstelt daarnaast een vrije opleverbaarheid van de onroerende zaak. Met omstandigheden die daarop inbreuk plegen, zoals het bewoond, verhuurd of verpacht zijn van de onroerende zaak, wordt geen rekening gehouden.¹⁰ Een andere variant op het waarderingsvoorschrift WEV is de 'waarde in het economische verkeer bij agrarische bestemming' (WEVAB), gebruikt in de sfeer van de landbouwwijziging (art. 3.12 Wet IB 2001). Daarbij gaat het om de waarde die landbouwgrond in het economische verkeer heeft bij een in de tijd onbeperkte voortzetting van de aanwending van de grond in het kader van een landbouwbedrijf. In wezen gaat het om de prijs die de meestbiedende agrarische koper is bereid te betalen. Er zijn ook waarderingsvoorschriften die verder afstaan van de WEV, zoals waardering op 'vervangingswaarde'¹¹ of '(lagere) bedrijfswaarde'.¹²

Ten slotte wijzen wij erop dat in diverse belastingwetten voor bepaalde (categorieën) vermogensbestanddelen specifieke waarderingsvoorschriften zijn opgenomen. Zie bijvoorbeeld in de sfeer van box 3 de waarderingsvoorschriften voor 'woningen anders dan eigen woningen' (art. 5.20 Wet IB 2001), 'effecten' (art. 5.21 Wet IB 2001) en 'genotsrechten' (art. 5.22 Wet IB 2001).¹³ Daarnaast zijn er waarderingsvoorschriften die bij de waardering naar WEV in aanmerking moeten worden genomen. Zie bijvoorbeeld art. 5.19 lid 2 Wet IB 2001, waarin is bepaald dat bezittingen en schulden die, al dan niet tezamen, in het economische verkeer als eenheid plegen te worden beschouwd, bij de waardering als eenheid in aanmerking worden genomen.

2.2 Waarderingsmethode

Aan de hand van een *waarderingsmethode* kan, met inachtneming van het geldende waarderingsvoorschrift, de waarde van een vermogensbestanddeel op de waardepeildatum worden bepaald.¹⁴ Drie waarderingsmethoden, die regelmatig aan de orde zijn bij de bepaling van de WEV, worden hierna kort besproken.

In de eerste plaats kan de WEV worden bepaald aan de hand van de *vergelijkingsmethode*. Hierbij wordt de waarde van het vermogensbestanddeel bepaald aan de hand van de verkoopprijzen van vergelijkbare vermogensbestanddelen. Indien het gaat om bijvoorbeeld een woning, zullen er altijd verschillen bestaan – onder meer op het punt van ligging, bouwjaar, oppervlakte/inhoud en staat van onderhoud – tussen de te waarderen woning en de vergelijkbare woningen. Dat is op zich geen probleem, mits met die verschillen voldoende rekening is gehouden bij het herleiden van de waarde van de woning uit de verkoopprijzen van die vergelijkbare woningen.¹⁵

Courante niet-woningen zoals kantoren en winkelpanden worden doorgaans gewaardeerd op basis van de *huurwaardekapitalisatiemethode* omdat de marktgegevens die met betrekking tot deze objecten voor handen zijn, vaak verhuurtransacties zijn. Op basis van die gegevens wordt een huurwaarde berekend die vervolgens wordt vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor.¹⁶

Ten slotte kan de WEV worden bepaald aan de hand van de *discounted-cash-flow-methode* (hierna: DCF).¹⁷ Daarbij

7 Zie HR 5 februari 1969, nr. 16 047, *BNB* 1969/63. Dit oordeel is herhaald in bijvoorbeeld HR 29 juni 2007, nr. 41 325, *BNB* 2007/262. Indien voor een vermogensbestanddeel geen markt bestaat, zal toch een benadering van de WEV moeten plaatsvinden. Zie bijvoorbeeld Hof 's-Gravenhage 19 maart 2003, nr. 02/1615, *V-N* 2003/38.1.9, inzake de waardering van de koninklijke paleizen in Den Haag. Ook die vermogensbestanddelen hebben mitsdien een WEV.

8 Zie HR 22 februari 1978, nr. 18 674, *BNB* 1978/121.

9 Zie *Kamerstukken II* 1993/94, 22885, nr. 3, p. 44. Zie over de WOZ-waardebegrippen uitgebreider: S. Kapoerchan, 'De (rechts-)ontwikkeling van de WOZ-waardebegrippen door de Hoge Raad (1)', *Belastingblad* 2023/124. Deel 2 is gepubliceerd in *Belastingblad* 2023/147.

10 Denk ook aan de splitsingsproblematiek, zoals bijvoorbeeld aan de orde was in HR 28 mei 2004, nr. 38 665, *BNB* 2004/233.

11 Zie bijv. art. 17 lid 4 Wet WOZ voor onroerende zaken in aanbouw.

12 Dit begrip wordt niet alleen gebruikt in de sfeer van de jaarwinstbepaling (zie bijv. HR 17 april 1991, 26 632, *BNB* 1991/236), maar ook in de WOZ-sfeer (zie bijv. HR 8 juli 1992, nr. 27 678, *BNB* 1992/298).

13 Daarbij vindt uitwerking van die regels plaats in lagere regelgeving.

14 In onderdeel 4.4 besteden wij aandacht aan de vraag welk belang toekomt aan deze waarderingsmethoden indien een (ver)koopprijs voor handen is.

15 In WOZ-zaken wordt door de heffingsambtenaar vaak een vergelijkingsmatrix overgelegd waaruit onder meer volgt op welke wijze rekening is gehouden met verschillen tussen de te waarderen woning en de vergelijkingsobjecten.

16 Zie uitgebreider *Vakstudie Lokale belastingen en milieuheffingen*, art. 17 Wet WOZ, aant. 8.3 (Deel A).

17 Zie uitgebreider T.M. Berkhout, *Is DCF rocket science?*, *WFR* 2007/280.

wordt de waarde van een vermogensbestanddeel bepaald op basis van de contante waarde van verwachte toekomstige kasstromen.¹⁸ Opmerking verdient dat kleine wijzigingen in de (i) aannames die ten grondslag liggen aan het waarderingsmodel of in de (ii) parameters tot grote verschillen in uitkomsten leiden.¹⁹

In de WOZ-sfeer is de heffingsambtenaar gebonden aan specifieke waarderingsmethoden.²⁰ Zo dient hij voor het bepalen van de WOZ-waarde van woningen uit te gaan van de vergelijkingsmethode. Niet-woningen dient hij te waarderen aan de hand van de huurwaardekapitalisatiemethode of de DCF. De belastingplichtige en de belastingrechter zijn echter niet gebonden aan die voorgeschreven waarderingsmethoden.²¹ Dit geeft de belastingplichtige de vrijheid om de door hem verdedigde waarde te onderbouwen aan de hand van een waarderingsmethode die hem wenselijk voorkomt.

3. Bewijsregels in waarderingszaken

3.1 Inleiding

De waardering van een vermogensbestanddeel op waardepeildatum is het resultaat van de toepassing van een waarderingsvoorschrift op de relevante feiten en omstandigheden met betrekking tot dat vermogensbestanddeel. Nu de kans groot is dat het waarderingsvoorschrift door de belastingrechter in een eerdere zaak al is uitgelegd, is een waarderingskwestie doorgaans een feitenstrijd. Daarbij ligt de nadruk op de vaststelling en weging van voor de waardering relevante feiten en omstandigheden.

Bij de waardering van een vermogensbestanddeel wordt uitgegaan van de waarde die het vermogensbestanddeel op waardepeildatum heeft in de staat waarin het op die datum verkeert (toestandsdatum). Art. 20 Wet WOZ maakt het echter mogelijk om – kort gezegd – te schuiven met de toestandsdatum indien een onroerende zaak in het kalenderjaar voorafgaande aan het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld bijvoorbeeld opgaat in een of meer andere onroerende zaken of wijzigt als gevolg van bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging, dan wel van bestemming verandert. Aldus wordt rekening gehouden met bijzondere omstandigheden die zich voordoen in de periode tussen de waar-

depeildatum en het begin van het kalendertijdvak waarvoor de WOZ-waarde wordt vastgesteld.

Bij het bepalen van de waarde van het vermogensbestanddeel op waardepeildatum moet het vermogensbestanddeel – los van de hiervóór genoemde uitzondering in de WOZ – worden gewaardeerd met inachtneming van de feiten en omstandigheden die zich op dat tijdstip voordoen. De vraag rijst of daarbij rekening moet worden gehouden (i) met latere kennis omtrent de feiten en omstandigheden op waardepeildatum en (ii) met feiten en omstandigheden die zich na de waardepeildatum hebben voorgedaan.

De vraag of rekening moet worden gehouden met latere kennis omtrent de situatie op waardepeildatum is voor de toepassing van de WOZ bevestigend beantwoord in HR 5 september 2003, nr. 37 948, *BNB* 2003/351. Bij de waardering van een onroerende zaak op waardepeildatum moet, aldus de Hoge Raad, *in beginsel* rekening worden gehouden met een bodemverontreiniging die op die datum al was opgetreden maar pas later is ontdekt. Wij zien geen beletsel om dit uitgangspunt ook buiten de WOZ-sfeer toe te passen. Wel wijzen wij erop dat de door de Hoge Raad gebruikte woorden ‘in beginsel’ erop wijzen dat onder omstandigheden van dit uitgangspunt kan worden afgeweken.

Feiten en omstandigheden die zich *na* waardepeildatum hebben voorgedaan, kunnen ook relevant zijn voor de situatie op waardepeildatum doordat zij licht kunnen werpen op de waarde van het vermogensbestanddeel op waardepeildatum. Daarbij kan worden gedacht aan de omstandigheid dat het vermogensbestanddeel enige tijd na de waardepeildatum voor een bepaald bedrag op een veiling is verkocht, zoals zich voordeed in HR 12 juli 2013, nr. 12/02319, *BNB* 2013/218 (*Chinese pot*).

3.2 De drietrapsraket in beroep

In een belastingprocedure over de waardering van een vermogensbestanddeel dient de belastingrechter de relevante feiten en omstandigheden vast te stellen. Daarbij hanteert hij de normale regels met betrekking tot de verdeling van de bewijslast.²² Die regels brengen mee dat de rechter ten aanzien van de door een partij aangevoerde feiten en omstandigheden moet beoordelen in hoeverre die zijn bestreden en, zo ja, in hoeverre die door deze partij aannemelijk zijn gemaakt. Daarbij moet de belastingrechter acht slaan op al hetgeen partijen over en weer hebben aangevoerd.

In HR 14 oktober 2005, nr. 40 299, *BNB* 2005/378 (gemeente Oostflakkee) zijn voor het vaststellen van de WOZ-waarde handzame bewijsregels gegeven. Deze bewijsregels zijn

¹⁸ Zie HR 16 december 2011, nr. 11/01332, *BNB* 2012/216, r.o. 4.4.1.

¹⁹ Zie over een aantal specifieke zorgpunten bij het toepassen van de DCF-methode: *Vakstudie Vennootschapsbelasting*, art. 8b Wet VPB 1969, aant. 8.9.39 e.v.

²⁰ Zie art. 20 lid 2 Wet WOZ en het daarop gebaseerde Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebepaling Wet waardering onroerende zaken. In dat uitvoeringsbesluit wordt vervolgens verwezen naar de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken. In die uitvoeringsregeling zijn in art. 4 regels gegeven voor de toepassing van een waarderingsmethode. A-G IJssink schetst in zijn conclusie voor HR 29 november 2000, nr. 35797, *V-N* 2001/3.24 enkele achtergronden van deze regelingen.

²¹ Zie HR 29 november 2000, nr. 35 797, *V-N* 2001/3.24, r.o. 3.3.

²² Zie HR 12 april 2024, nr. 22/03770, *BNB* 2024/92, r.o. 4.2.2.

in de literatuur ook wel aangeduid als 'drietrapsraket'.²³ In HR 12 april 2024, nr. 22/03770, *BNB* 2024/92 (gemeente Amersfoort) zijn aan deze bewijsregels subregels toegevoegd voor gevallen waarin de belastingplichtige zich beroept op waardeverminderende omstandigheden, zoals vervuiling of veroudering. Uit *BNB* 2024/92 volgt dat de rechtsstrijd over de objectkenmerken van zowel het te waarderende object als de vergelijkingsobjecten wordt beheerst door de normale regels van stelplicht en bewijslast (zie hierna de stappen a1 en a2).

Aldus is een stelsel van bewijsregels ontstaan dat ook wordt toegepast bij waarderingskwesties buiten de WOZ-sfeer. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van Hof 's-Gravenhage die ten grondslag ligt aan HR 12 juli 2013, nr. 12/02319, *BNB* 2013/218 (*Chinese pot*). Ook kan worden gedacht aan andere geschillen over – kort gezegd – bedragen of getallen. Zie bijvoorbeeld Hof Arnhem 16 april 2008, ECLI:NL:GHARN:2008:BD0592, waarin het ging om de resterende bouwkundige levensduur van een monumentenwoning. Daarbij betoogde belanghebbende dat die levensduur 33 jaar bedroeg en de inspecteur 343 jaar verdedigde. Langs de lijnen van de drietrapsraket komt Hof Arnhem tot een oordeel in goede justitie waarbij wordt uitgegaan van een levensduur van 100 jaar.

Wij hebben de regels uit *BNB* 2005/378 en *BNB* 2024/92 omgewerkt naar het geval, waarin tussen de belastingplichtige en de inspecteur een geschil over de WEV van een vermogensbestanddeel op waardepeildatum bestaat, waarbij de inspecteur in de ogen van de belastingplichtige een te hoge waarde heeft vastgesteld:

- (I) De inspecteur moet aannemelijk maken dat de door hem verdedigde²⁴ waarde niet te hoog is.
 - (a1) Indien de belastingplichtige van mening is dat sprake is van waardedrukkende feiten, dan moet hij die feiten stellen.
 - (a2) Indien de inspecteur betwist dat sprake is van waardedrukkende feiten, dan moet de belastingplichtige aannemelijk maken dat die waardedrukkende feiten zich voordoen.
- (b) Indien de belastingrechter van oordeel is dat de belastingplichtige erin is geslaagd die waardedrukkende feiten aannemelijk te maken,²⁵ dan

dient de inspecteur aannemelijk te maken dat bij de door hem verdedigde waarde met die waardedrukkende feiten voldoende rekening is gehouden.

- (II) Indien de belastingrechter van oordeel is dat de inspecteur de door hem verdedigde waarde niet aannemelijk heeft gemaakt, beoordeelt de rechter of de belastingplichtige de door hem verdedigde waarde aannemelijk heeft gemaakt.
- (III) Indien de belastingrechter van oordeel is dat ook de belastingplichtige de door hem verdedigde waarde niet aannemelijk heeft gemaakt, dan zal de rechter zelf tot een vaststelling in goede justitie van de waarde komen.²⁶

In onderdeel 4 laten wij zien hoe deze bewijsregels voor procespartijen en de belastingrechter in de praktijk uitwerken.

3.2.1 Kritiek op de bewijsregels

Koopman formuleerde in 2007 een aantal praktische en principiële bezwaren tegen de bewijsregels uit *BNB* 2005/378.²⁷ Eén van die principiële bezwaren richt zich tegen stap (II). Koopman is van mening dat het niet juist is dat de bewijslast 'verspringt' van de heffingsambtenaar naar de belastingplichtige. Voorts wijst hij erop dat de stappen (I) en (II) het probleem waarvoor de rechter zich geplaatst ziet als de waarheid omtrent de waarde niet aan het licht komt, niet oplossen. Immers, in stap (III) herleeft de waarderingskwestie in volle omvang. Daar moet de rechter een waarde vinden die ergens ligt tussen de door beide partijen verdedigde uitersten. Koopman wijst erop dat de rechter in dat geval de 'botte bijl' van het oordeel 'in goede justitie' zal hanteren. Dat is zijns inziens onbevredigend.

Koopman is niet alleen kritisch met betrekking tot de bewijsregels maar stelt tevens een alternatief systeem voor waarbij centraal staat of en in hoeverre de waarde uitstijgt boven de door de belastingplichtige verdedigde waarde. Beginnend bij de hoogste waarde die door de heffingsambtenaar wordt verdedigd, moet worden gezien of die waarde aannemelijk is gemaakt. Als die waarde niet aannemelijk is gemaakt, moet worden beoordeeld of hij een lagere waarde wel aannemelijk maakt. Zo bezien, kan worden gezegd dat de heffingsambtenaar in wezen net zo veel subsidiaire standpunten inneemt als er euro's zijn tussen zijn standpunt en dat van de belastingplichtige. Het voordeel van dit alternatief is, aldus Koopman, dat het bewijsrisico blijft liggen bij de partij die haar behoort te dragen en dat de rechter zijn toevlucht niet behoeft te nemen tot de 'botte bijl' van de goede justitie. Van Suilen

²³ Zie bijvoorbeeld R.J. Koopman, 'Bewijsvoering in WOZ-zaken – een voorzichtige ontmanteling van de drietrapsraket', *TFB* 2007/8 en G.J. van Leijenhof, 'De WOZ-drietrapsraket' in: 'Lofzang' op lokale heffingen, Amersfoort: Sdu Uitgevers 2009. De drietrapsraket ziet dan op de bewijsregels die hierna zijn opgenomen onder (I), (II) en (III).

²⁴ Daarbij gaat het om de waarde die door de inspecteur is vastgesteld (bij beschikking of in het kader van de aanslagoplegging) met inachtneming van een eventuele vermindering van die waarde in de uitspraak op bezwaar.

²⁵ De Hoge Raad spreekt in *BNB* 2024/92 (r.o. 4.2.3) over 'bewijzen'. Wij onderschrijven de analyse van S. Kapoerchan in *Belastingblad* 2024/174 niet daar waar hij lijkt te betogen dat 'bewijzen' zwaarder is dan 'aannemelijk maken'. Wij zijn van mening dat de termen 'bewijzen' en 'aannemelijk maken' synoniemen zijn.

²⁶ In onderdeel 4.4 gaan wij uitgebreider in op het 'oordeel in goede justitie'.

²⁷ R.J. Koopman, 'Bewijsvoering in WOZ-zaken – een voorzichtige ontmanteling van de drietrapsraket', *TFB* 2007/8.

omarmt het alternatieve systeem van Koopman en werkt dat uit voor de heffing van BPM ter zake van een uit een andere EU-lidstaat afkomstige schadeauto.²⁸

De kritiek van Koopman op de bewijsregels uit *BNB* 2005/378 onderschrijven wij, maar wij merken op dat de bewijsregels uit dat arrest in de praktijk goed hanteerbaar zijn. Gelet op het feit dat de Hoge Raad in HR 12 april 2024, nr. 22/03770, *BNB* 2024/92, deze regels nogmaals heeft bevestigd, ligt het daarom naar onze mening niet voor de hand dat de Hoge Raad op korte termijn zal 'omgaan'.

3.3 De drietrapsraket in hoger beroep

De vraag rijst hoe de drietrapsraket in hoger beroep moet worden toegepast. Lubbers heeft in zijn noot bij de uitspraak Hof Arnhem-Leeuwarden 18 mei 2021, nr. 20/00719, *BNB* 2021/154, aandacht besteed aan deze problematiek. Daarbij heeft hij een aantal opties de revue laten passeren.

Recent heeft de Hoge Raad op dit punt duidelijkheid gegeven.²⁹ Als uitgangspunt geldt dat de drietrapsraket ook in hoger beroep van toepassing is. Er gelden echter twee bijzondere regels. In de eerste plaats heeft de Hoge Raad geoordeeld dat in gevallen waarin de partij die géén (incidenteel) hoger beroep heeft ingesteld naar het oordeel van de rechtbank niet is geslaagd in het bewijs met betrekking tot de door haar verdedigde waarde, dit oordeel van de rechtbank in hoger beroep als gegeven wordt beschouwd. Die stap uit de drietrapsraket moet het hof in deze gevallen dus *overslaan*. In de tweede plaats geldt dat indien een partij geen (incidenteel) hoger beroep heeft ingesteld, zij in hoger beroep haar positie niet kan verbeteren ten opzichte van de uitspraak van de rechtbank.³⁰ Ter illustratie van de uitwerking van de drietrapsraket in hoger beroep geven wij twee voorbeelden:

- 1) De heffingsambtenaar heeft de WOZ-waarde op € 1.000.000 beschikt. Belanghebbende heeft bij de rechtbank betoogd dat de juiste WOZ-waarde € 900.000 bedraagt. De rechtbank heeft langs de lijnen van de drietrapsraket in goede justitie geoordeeld dat de WOZ-waarde op € 960.000 moet worden gesteld. Indien de heffingsambtenaar in hoger beroep gaat en belanghebbende niet, dan beoordeelt het gerechtshof of de heffingsambtenaar zijn € 1.000.000 aanneemelijk heeft gemaakt. Is dat niet het geval, dan zal het hof – met inachtneming van al hetgeen partijen in de zaak hebben aangevoerd – een oordeel in goede justitie moeten geven met € 960.000 als 'bodemwaarde'. Immers, de stap

waarin belanghebbende € 900.000 verdedigde, wordt overgeslagen.

- 2) Wij gaan uit van de € 1.000.000, € 900.000 en € 960.000 uit voorbeeld 1. Nu gaat enkel belanghebbende in hoger beroep. Omdat de heffingsambtenaar niet in hoger beroep is gegaan, wordt stap (I) overgeslagen. Het hof beoordeelt of belanghebbende de € 900.000 aanneemelijk heeft gemaakt. Als dat niet het geval is, dan volgt een oordeel in goede justitie binnen de bandbreedte € 900.000 - € 960.000 (waarbij € 960.000 derhalve als 'plafondwaarde' geldt).

4. De waarderingsstrijd in de praktijk

4.1 Inleiding

Nu aandacht is besteed aan de bij waarderingsgeschillen toe te passen bewijsregels, is het interessant om te kijken hoe deze regels in de praktijk worden toegepast, welke strategieën procespartijen kunnen volgen en welke aanpak de belastingrechter zal volgen. Bij deze toepassing gaan wij uit van een WOZ-zaak met betrekking tot de waardering van een woning. In de WOZ-sfeer is veel illustratieve jurisprudentie voor handen waaruit wij kunnen putten. Wij zijn van mening dat de in die sfeer ontwikkelde uitgangspunten en inzichten ook bij waarderingskwesaties buiten die sfeer toepassing kunnen vinden. Voorts gaan wij ervan uit dat de heffingsambtenaar de door hem bepleite waardering heeft onderbouwd met een taxatieverslag waarin is uitgegaan van de vergelijkingsmethode.³¹ Zo'n taxatieverslag betreft een verzameling stellingen met betrekking tot gerealiseerde verkoopprijzen van vergelijkingsobjecten alsmede waardeverhogende dan wel waardedrukkende verschillen tussen de woning van de belastingplichtige en die vergelijkingsobjecten.³²

Aangezien de belastingplichtige zich in een WOZ-zaak in beroep doorgaans op het standpunt stelt dat de WOZ-waarde van zijn woning op een te *hoog* bedrag is vastgesteld, moet de heffingsambtenaar bij de rechtbank aanneemelijk maken dat hij die waarde niet op een te hoog bedrag heeft vastgesteld.

4.2 De strategie van de belastingplichtige

4.2.1 Expliciete of impliciete bezwaren

Aan de hand van hetgeen de belastingplichtige tegen de stellingen van de heffingsambtenaar inbrengt, beoordeelt de rechtbank of die stellingen voldoende gemotiveerd zijn

²⁸ A.J.H. van Suilen bij HR 10 november 2017, nr. 16/05289, *BNB* 2018/45.

²⁹ HR 2 mei 2025, nr. 22/02213, *V-N* 2025/22.14.

³⁰ Zie HR 19 december 2014, nr. 13/06296, *BNB* 2015/78, waarin de Hoge Raad deze regel toegelicht aan de hand van de wetsgeschiedenis.

³¹ Zie over het fenomeen taxatieverslag: A.H. Bouwmeester, 'Taxatieverslag in het kader van de Wet waardering onroerende zaken', *Belastingblad* 1996/751. Een taxatieverslag is minder grondig en uitgebreid dan een taxatierapport (zie met betrekking tot het taxatierapport hierna onderdeel 4). Zie ook J.C.K.W. Bartel, 'De WOZ-beschikking: het roer moet om', *WFR* 2018/203, onderdeel 3.

³² Bij die verschillen gaat het doorgaans om kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid, voorzieningen en ligging.

betwist. Daarbij kan de rechtbank zich baseren op (i) *expliciete* bezwaren die de belastingplichtige tegen (onderdelen van) de taxatie van de heffingsambtenaar heeft geformuleerd of (ii) *impliciete* bezwaren tegen (onderdelen van) die taxatie, welke bezwaren kunnen worden afgeleid uit een taxatierapport dat de belastingplichtige zelf heeft overgelegd.

Expliciete bezwaren verdienen naar onze mening de voorkeur, zodat de belastingrechter niet behoeft te gissen naar de bezwaren van de belastingplichtige. Op het netvlies moet worden gehouden dat het effectief aanvallen van de door de heffingsambtenaar verdedigde waarde buitengewoon belangrijk is, omdat de belastingrechter slechts bij stap II en III van de drietrapsraket uitkomt indien deze heeft vastgesteld dat de heffingsambtenaar de door hem verdedigde waarde niet aannemelijk heeft gemaakt.

Indien de belastingplichtige bezwaren heeft tegen de waarderingsmethode die de heffingsambtenaar heeft toegepast bij het bepalen van de waarde van het vermogensbestanddeel, dan zal hij zich – bij voorkeur: gemotiveerd – op het standpunt moeten stellen dat die waarderingsmethode in het onderhavige geval niet kan worden toegepast.³³ Een verstandige belastingplichtige zal daarmee niet volstaan. Hij zal subsidiair bezwaren formuleren tegen de diverse elementen van de door de heffingsambtenaar gebruikte waarderingsmethode. Op deze wijze staat de belastingplichtige niet met lege handen indien de belastingrechter tot het oordeel komt dat de waarderingsmethode in het onderhavige geval wél mag worden gebruikt.³⁴

4.2.2 Aard van de bezwaren

In de eerste plaats kan de belastingplichtige zich op het standpunt stellen dat de kenmerken van de te waarderen woning of van één of meer vergelijkingsobjecten, niet juist zijn vermeld in het taxatieverslag. Daarbij spelen zowel *kwantitatieve* factoren (bijvoorbeeld het aantal m² van het perceel of het aantal m³ van de opstal) als *kwalitatieve* factoren (bijvoorbeeld de ligging of de mate van veroudering) een rol. De belastingplichtige kan bijvoorbeeld betogen dat het perceel van zijn woning kleiner is dan waarmee de heffingsambtenaar in zijn taxatieverslag rekening heeft gehouden. Langs deze weg betwist de belastingplichtige de juistheid van de door de heffingsambtenaar in het taxatieverslag gebruikte gegevens. De kwalitatieve factoren zijn per definitie relatief, maar kunnen worden geobjectiveerd door te wijzen op bijvoorbeeld verrotte kozijnen, slecht energielabel, criminaliteitscijfers in de wijk.

In de tweede plaats kan de belastingplichtige betwisten dat de door de heffingsambtenaar opgevoerde vergelijkingsobjecten voldoende vergelijkbaar zijn met zijn woning, omdat die objecten aanzienlijk verschillen op het punt van de kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid, voorzieningen en ligging. Daarbij moet voor ogen worden gehouden dat de heffingsambtenaar een zekere vrijheid toekomt bij het opvoeren van vergelijkingsobjecten, mits deze voldoende vergelijkbaar zijn met de onroerende zaak waarvan de waarde in geschil is.³⁵ De omstandigheid dat er ook andere transacties zijn geweest van vergelijkbare objecten doet aan zijn onderbouwing in beginsel niet af.³⁶

In de derde plaats kan de belastingplichtige relevante omstandigheden stellen waarmee de heffingsambtenaar geen rekening heeft gehouden in het taxatieverslag. Zo kan hij zich bijvoorbeeld op het standpunt stellen dat een nabijgelegen windmolenpark veel geluidshinder meebrengt en dat hiervan een waardedrukkend effect op de woning uitgaat.

In zaken waarin door de inspecteur bij de waardering van een vermogensbestanddeel of een onderneming gebruik is gemaakt van de DCF-methode zal de belastingplichtige alle elementen van de DCF-berekening gemotiveerd moeten betwisten. Al die elementen zijn immers van belang voor de waardering.

4.2.3 Het uiterste tijdstip van het aanvoeren van feiten en bewijzen

Het is verstandig om feiten en omstandigheden die van belang zijn voor de waarderingskwestie uiterlijk in het tiendagenstuk naar voren te brengen. Het aanvoeren van nieuwe feiten ter zitting zal door de rechter niet altijd worden toegestaan – zeker niet indien die feiten eerder hadden kunnen worden aangevoerd – met als reden dat de wederpartij de juistheid van die feiten niet ter plekke kan verifiëren.

Dit geldt in beginsel ook voor het overleggen van nieuwe bewijsstukken ter zitting ter ondersteuning van eerder gestelde feiten. De rechter heeft echter – binnen het kader van een goede procesorde – de mogelijkheid (bewijs-)stukken die binnen tien dagen voor de zitting of eerst ter zitting zijn overgelegd al dan niet in de procedure toe te laten.³⁷ Daarbij moet hij een belangenafweging maken.³⁸

De uitspraak Rechtbank Gelderland 16 december 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:9021 (r.o. 37) laat zien dat partijen hun standpunten ten aanzien van de waarde van een ver-

³³ Zo kleven bijvoorbeeld nog onzekerheden aan het gebruik van de DCF-methode. Zie voetnoot 2 in onderdeel 5 van de noot van M.J. Hoogeveen bij *BNB* 2012/216.

³⁴ Vgl. het hiervóór genoemde arrest *BNB* 2012/216, waarin de inspecteur betoogde dat de DCF-methode alleen in de vastgoed-sfeer bruikbaar is en niet bij de waardering van een landbouw-bedrijf.

³⁵ Zie bijvoorbeeld Hof Arnhem-Leeuwarden 11 juli 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:5906.

³⁶ Hof Arnhem-Leeuwarden 11 juli 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:5906.

³⁷ HR 1 oktober 2004, nr. 38 967, *BNB* 2005/151.

³⁸ HR 3 februari 2006, nr. 41 329, *BNB* 2006/204.

mogensbestanddeel voorafgaande aan de zitting bij de belastingrechter op orde moeten hebben. In die zaak werd de inspecteur gevraagd wat het gevolg zou zijn voor de waardering van box-3-aandelen indien zijn primaire standpunt zou slagen. De Rechtbank overweegt:

“Ter zitting heeft de inspecteur volstaan met zijn verklaring dat hij nog naar de waarde van de aandelen moet kijken als de rechtbank hem in één van zijn eerdere standpunten over de kwalificatie van het dividend volgt. Het had echter op de weg van de inspecteur gelegen om voorafgaand aan de zitting een deugdelijke en cijfermatige onderbouwing van de door hem bepleite waarde te overleggen wanneer de rechtbank hem zou volgen in één van zijn eerder ingenomen standpunten. Dat de inspecteur dit, om hem moverende redenen, niet heeft gedaan, dient voor zijn rekening en risico te komen.”

4.3 De strategie van de heffingsambtenaar

Wij merken op dat de heffingsambtenaar in elke fase van het geding de door hem vastgestelde waarde met nieuwe gegevens kan onderbouwen.³⁹ Hij kan zich bijvoorbeeld beroepen op andere, betere vergelijkingsobjecten. Ook kan hij gebruik maken van (nieuwe) gegevens die beschikbaar zijn gekomen na een inpandige opname van de onroerende zaak. Hij is dan ook niet gebonden aan de gegevens die hij eerder, bijvoorbeeld in de uitspraak op bezwaar, heeft opgevoerd.⁴⁰ Toch doet de heffingsambtenaar er goed aan om zijn verdediging zo vroeg mogelijk in de procedure op orde te hebben, want als de rechter hem op nieuw aangevoerde gronden gelijk geeft, zal hij in beginsel worden veroordeeld tot betaling van een proceskostenvergoeding.⁴¹

Indien de belastingplichtige de juistheid van bepaalde kenmerken van zijn woning of van één of meer vergelijkingsobjecten heeft betwist, dan kan de heffingsambtenaar in de eerste plaats proberen aannemelijk te maken dat hij in zijn taxatieverslag wél van de juiste kenmerken is uitgegaan. Hij kan bijvoorbeeld met bewijsstukken onderbouwen dat hij in het taxatieverslag is uitgegaan van het juiste aantal vierkante meters voor het perceel van de woning.⁴² In de tweede plaats kan hij aannemelijk proberen te maken dat, voor het geval de belastingrechter oor-

deelt dat sprake is van onjuiste gegevens in het taxatieverslag, die onjuistheden geen invloed op de vastgestelde waarde hebben.

In reactie op het bezwaar van de belastingplichtige dat de in het taxatieverslag opgevoerde vergelijkingsobjecten onvoldoende vergelijkbaar zijn met de te waarderen woning, kan de heffingsambtenaar proberen aannemelijk te maken dat die vergelijkingsobjecten wel bruikbaar zijn.⁴³ Bovendien kan de heffingsambtenaar laten zien dat hij voldoende rekening heeft gehouden met eventuele verschillen.⁴⁴

Ook kan de heffingsambtenaar aannemelijk maken dat de door hem vastgestelde waarde op andere gronden juist is.⁴⁵

Ten slotte kan de heffingsambtenaar betwisten dat sprake is van een door de belastingplichtige gesteld waardedrukkend feit. Dit zal ertoe leiden dat de belastingplichtige vervolgens aannemelijk moet maken dat wél sprake is van zo'n waardedrukkend feit. De belastingplichtige kan dat bijvoorbeeld doen door foto's te overleggen waaruit blijkt dat de woning in een slechte staat verkeert. Ook kan hij bijvoorbeeld aan de hand van Google Maps laten zien dat zijn woning in de buurt van een drukke weg ligt.

4.4 De aanpak van de feitenrechter

De rechtbank moet beoordelen of de heffingsambtenaar zijn stellingen – voor zover deze zijn betwist door de belastingplichtige – aannemelijk heeft gemaakt en daarmee aannemelijk heeft gemaakt dat de WOZ-waarde niet te hoog is vastgesteld.⁴⁶

Indien de heffingsambtenaar naar het oordeel van de belastingrechter aannemelijk heeft gemaakt dat de vastgestelde WOZ-waarde niet te hoog is, is de zaak daarmee afgelopen.

39 Hof Arnhem-Leeuwarden 6 september 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:7638. Zo kan hij in *beroep* gegevens aanvoeren die hij in de uitspraak op *bezwaar* nog niet heeft gebruikt. Ook kan hij in het tiendagenstuk in *beroep* gegevens aanvoeren die hij in het verweerschrift nog niet naar voren heeft gebracht.

40 De belastingplichtige is evenmin gebonden aan zijn eerdere standpunt en kan de juistheid van de waardering bestrijden op andere gronden dan hij in bijvoorbeeld in bezwaar heeft gedaan.

41 HR 24 januari 2025, nr. 24/01332, *BNB* 2025/44.

42 Er kan bijvoorbeeld ooit een meetrapport zijn opgesteld, waarin de meting heeft plaatsgevonden door een middel van een inpandige opmeting.

43 Zie bijvoorbeeld Hof Amsterdam 26 januari 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:343, waarin het Hof overwoog: “Aangezien op of rond de waardepeildatum weinig transacties voorhanden waren, zoals de heffingsambtenaar geloofwaardig heeft verklaard, heeft hij objecten in de vergelijking kunnen betrekken die op meerdere onderdelen verschillen vertonen met de woning.”

44 Rb. Noord-Holland 5 maart 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:2247. De ligging van de te waarderen woning ten opzichte van vergelijkingsobjecten kan bijvoorbeeld dermate ongunstig zijn dat bij de waardebepaling van de woning met dat verschil in ligging rekening moet worden gehouden door een correctie op de prijs per m³ toe te passen (zie Hof Den Haag 15 september 2021, ECLI:NL:GHDHA:2021:1760).

45 HR 19 april 2000, nr. 35 212, *BNB* 2000/195. Zie bijvoorbeeld Hof 's-Hertogenbosch 9 november 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:3883, waarin de heffingsambtenaar naar aanleiding van de bezwaren van de belastingplichtige in het hogerberoep schriftelijk aanpassingen in zijn waarderingsmatrix heeft aangebracht en toch erin slaagt de door hem vastgestelde waarde aannemelijk te maken.

46 HR 1 april 2005, nr. 40 313, *BNB* 2005/184.

4.4.1 Het belang van de eigen (ver)koop prijs

Hiervóór hebben wij een drietal waarderingsmethoden besproken die regelmatig aan de orde zijn bij de bepaling van de WEV. Indien van het vermogensbestanddeel een eigen (ver)koop prijs bekend is, vormt die prijs de beste benadering van de WEV, mits de prijs niet te ver vóór of na de waardepeildatum tot stand is gekomen.⁴⁷ De eigen (ver)koop prijs is niet bruikbaar indien de (ver)kooptransactie niet onder normale omstandigheden heeft plaatsgevonden.⁴⁸ Daarbij kan worden gedacht aan een transactie tussen gelieerde partijen tegen een 'onzakelijke' prijs of de koop van het vermogensbestanddeel op een executieveiling, waarbij de transactie doorgaans niet plaatsvindt bij de meest geschikte wijze van aanbidding en na de beste voorbereiding.⁴⁹ In gevallen waarin de verkoper op korte termijn geld nodig heeft, ligt de prijs waarmee hij genoeg moet nemen doorgaans lager dan de waarde in het economische verkeer.⁵⁰ Indien een eigen verkoopcijfer niet de WEV weergeeft, kan voor de waardering van de woning worden teruggevallen op de vergelijkingsmethode.⁵¹

Indien de eigen (ver)koop prijs niet op de waardepeildatum tot stand is gekomen, moet rekening worden gehouden met de waardeontwikkeling tussen de aan- of verkoopdatum en die peildatum. Partijen kunnen op het punt van die waardeontwikkeling stellingen innemen, maar de waardeontwikkeling kan door de belastingrechter ook worden afgeleid uit openbare bronnen.⁵²

4.4.2 Welke waarde hecht de feitenrechter aan een taxatierapport?

Procespartijen kunnen ter onderbouwing van de door hen voorgestane waarde(n) een taxatierapport overleggen. Ondanks de beroepsregels die de professionaliteit en onafhankelijkheid van de taxateur (beogen te) waarborgen, is een door een partij ingeschakelde taxateur naar onze mening een 'partijdeskundige' en geen 'onafhankelijk deskundige'. De taxateur wordt immers betaald door de partij die hem heeft ingeschakeld. Dit geldt ook voor de taxateur die wordt ingeschakeld door de heffende instantie. Vanuit

bewijsrechtelijk oogpunt is dit echter geen bezwaar.⁵³ Doorslaggevend is de kwaliteit van het taxatierapport.

Interessant is in dit kader de uitspraak van Hof Amsterdam⁵⁴ over de 'bewijskracht' van een taxatierapport:

"Het Hof stelt voorop dat het een belastingplichtige is toegestaan om op alle wijzen de door hem bepleite waarde aannemelijk te maken. De enkele omstandigheid dat een door een belastingplichtige overgelegd taxatierapport geen vergelijkingsobjecten noemt, is daarom onvoldoende om het terzijde te schuiven. Wel is het zo, dat het opnemen van vergelijkingsobjecten de overtuigingskracht van een rapport doet toenemen. Omgekeerd: naarmate een taxatierapport minder onderbouwing geeft van de waarde, neemt de bewijskracht daarvan af. Verder geldt dat naarmate de taxatiedatum verder verwijderd is van de waardepeildatum, de bruikbaarheid van de taxatie voor het bepalen van de waarde op de waardepeildatum minder wordt."

Indien het gaat om een taxatierapport om de WOZ-waarde van een woning op de waardepeildatum te onderbouwen, is voor de 'bewijskracht' van het rapport onder meer van belang dat:

- het taxatierapport uitgaat van het juiste waarderingsvoorschrift en van een waardering op waardepeildatum (en niet van een datum die daar te ver vanaf ligt);
- de taxatie is gebaseerd op bruikbare vergelijkingsobjecten (verkocht rondom waardepeildatum, vergelijkbare kenmerken);
- de kenmerken van de te taxeren woning en van de vergelijkingsobjecten goed in kaart zijn gebracht in het taxatierapport;
- duidelijk is op welke wijze de marktgegevens van de vergelijkingsobjecten kunnen worden herleid tot de getaxeerde waarde van de woning.

4.4.3 Feiten van algemene bekendheid

Bij de beoordeling of de heffingsambtenaar aannemelijk heeft gemaakt dat de door hem vastgestelde WOZ-waarde niet te hoog is, kan de belastingrechter gebruik maken van feiten van algemene bekendheid en ervaringsregels.⁵⁵ Daarbij kan worden gedacht aan de omstandigheid dat de waardeontwikkeling in de woningmarkt in een periode een stijgende of dalende lijn heeft vertoond,⁵⁶ dat kopers bereid zijn om een hogere koopsom te betalen wanneer zij

47 Zie HR 29 november 2000, nr. 35 797, *V-N* 2001/3.24.

48 De partij die zich daarop beroept, dient feiten of omstandigheden te stellen en aannemelijk te maken waaruit volgt dat de koopsom die WEV niet weergeeft (HR 29 november 2000, nr. 35 797, *V-N* 2001/3.24).

49 *Kamerstukken II* 1992/93, 22885, nr. 3, p. 44. Zie echter HR 3 april 1985, nr. 23 005, *BNB* 1986/74, waaruit volgt dat de enkele omstandigheid dat een onroerend goed onderhands werd gekocht uit een failliete boedel niet noopt tot de conclusie dat de totstandgekomen koopprijs niet de waarde in het economische verkeer vertegenwoordigt.

50 HR 24 januari 2001, nr. 36 033, *BNB* 2001/129.

51 Hof Arnhem-Leeuwarden 10 september 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:5773.

52 Zie bijvoorbeeld HR 18 maart 2016, nr. 14/06266, *BNB* 2016/121, waarin gebruik werd gemaakt van gegevens van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed betreffende de ontwikkeling van de woningbeleggingsmarkt en de winkelbeleggingsmarkt in een bepaalde periode.

53 Soms stelt de wet- of regelgever eisen aan het taxatierapport en de opsteller daarvan. Zie bijvoorbeeld art. 41a Uitvoeringsregeling inkomstenbelasting 2001 inzake aftrekbare giften in natura. Wij laten deze problematiek verder onbesproken.

54 Hof Amsterdam 9 juni 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:2440.

55 Zie uitgebreider: *Cursus Belastingrecht* FBR.6.7.3.D (Algemene ervaringsregels, feiten van algemene bekendheid en eigen wetenschap van de rechter).

56 Zie bijvoorbeeld Hof Leeuwarden 29 juni 2007, ECLI:NL:GHEE:2007:BA8644. Hof Amsterdam, 30 juli 2024, nr. 23/693

de bij een woning behorende grond niet in erfpacht maar in volle eigendom verkrijgen⁵⁷ of dat ongeveer 60% van de investeringen ten behoeve van kwaliteit en onderhoud terugkeert in de waarde van een woning.⁵⁸ De belastingrechter kan ook van een feit van algemene bekendheid of ervaringsregel gebruik maken indien zo'n feit of ervaringsregel niet is gesteld door procespartijen. Langs deze weg kan de belastingrechter de zaak enigszins naar zijn hand zetten, zij het dat hij een feit van algemene bekendheid slechts aan zijn beslissing ten grondslag mag leggen indien het gaat om een feit dat een normaal ontwikkeld mens kent of uit algemeen toegankelijke bronnen kan kennen.⁵⁹ Dit neemt niet weg dat een in de uitspraak gebruikt feit van algemene bekendheid of ervaringsregel voor partijen doorgaans uit de lucht zal vallen, hetgeen wij niet wenselijk achten. Het is niet eenvoudig om daarop tijdig te anticiperen en te voorkomen dat de belastingrechter zijn toevlucht neemt tot zo'n feit of ervaringsregel. Daarom roepen wij op tot terughoudende toepassing van feiten van algemene bekendheid of ervaringsregels. Bovendien heeft het onze voorkeur dat de belastingrechter die in zijn uitspraak gebruik wenst te maken van een feit van algemene bekendheid of ervaringsregel, partijen hiermee ter zitting moeten confronteren zodat zij hierop kunnen reageren.

Overigens kunnen ook procespartijen zich op een feit van algemene bekendheid of ervaringsregel beroepen. Het aantrekkelijke daarvan is dat zij dat feit of die regel niet aannemelijk behoeven te maken.

4.4.4 Het oordeel in goede justitie

Is de heffingsambtenaar naar het oordeel van de rechtbank niet geslaagd in de op hem rustende bewijslast, dan richt het vizier van de rechtbank zich op de door de belastingplichtige verdedigde waarde. Van de stellingen die de belastingplichtige aan de door hem verdedigde waarde ten grondslag legt, wordt eerst beoordeeld of zij door de heffingsambtenaar gemotiveerd worden betwist. Voor zover dat het geval is, rust op de belastingplichtige de last om die stellingen vervolgens aannemelijk te maken. Heeft ook de belastingplichtige de door hem verdedigde waarde niet aannemelijk gemaakt, dan zal de belastingrechter met een oordeel in goede justitie de waarderingsknoop doorhakken.

Het oordeel in goede justitie is voor de feitenrechter een relatief efficiënte wijze om een oordeel te geven over de waardering van een vermogensbestanddeel. Dit is terug te voeren op het feit dat de Hoge Raad slechts een summiere motivering van dat oordeel verlangt.⁶⁰ Om die reden eindigen

de meer ingewikkelde waarderingskwesties bij de feitenrechter regelmatig met een oordeel in goede justitie.

Indien de feitenrechter van oordeel is dat de werkelijke waarde van het vermogensbestanddeel ergens inzit tussen de door de heffingsambtenaar verdedigde waarde en de door de belastingplichtige verdedigde waarde, dan kan hij op relatief eenvoudige wijze afkoersen op de waarde die hem voor ogen staat (waarbij die waarde niet hoeft aan de sluiten bij het gemiddelde van de door partijen voorgestane bedragen⁶¹). Dat doet hij door eerst te oordelen dat de heffingsambtenaar de door hem voorgestane waardering niet aannemelijk heeft gemaakt. Dit kan de feitenrechter motiveren door in zijn overwegingen één of twee onvolkomenheden in de taxatie of de waardeberekening van de inspecteur aan de orde te stellen. Vervolgens oordeelt hij dat de belastingplichtige de door hem verdedigde waardering evenmin aannemelijk heeft gemaakt. Ook daarbij beperkt hij zich tot het blootleggen van één of twee onvolkomenheden in de taxatie of waardeberekening van de belastingplichtige. Vervolgens stelt de feitenrechter de waardering schattenderwijs vast met een beknopte motivering. Hij hoeft zijn oordeel over de juiste waardering derhalve niet te motiveren met de grondigheid van een taxatierapport.

Uit HR 12 juli 2013, nr. 12/02319, *BNB* 2013/218, volgt dat de feitenrechter bij dat oordeel in goede justitie mag uitgaan van een later gerealiseerde verkoopprijs die hij dan, met inachtneming van de marktontwikkelingen in de tussenliggende periode, 'terugrekent'. Dat die verkoopprijs bijvoorbeeld twintig maanden later is gerealiseerd, staat daaraan niet in de weg, aldus de Hoge Raad.

5. Cassatieberoep tegen een waarderingsoordeel

De vraag rijst of het mogelijk is een oordeel van de feitenrechter over de waarde van een vermogensbestanddeel op waardepeildatum (hierna: waarderingsoordeel) in cassatie met succes aan te tasten.

Een waarderingsoordeel is een gemengd oordeel. Het rechtskundige element van dat oordeel ziet op het toe te passen waarderingsvoorschrift en op de uitleg van dat voorschrift. Uiteraard is de bewijslastverdeling ook van rechtskundige aard. Hoewel het rechtskundige element door de Hoge Raad volledig op zijn juistheid kan worden getoetst, zal de feitenrechter zich voor het rechtskundige element in vele gevallen hebben gebaseerd op eerdere jurisprudentie van de Hoge Raad. De kans op een succesvolle cassatie op het rechtskundige element is in dat geval klein.

⁵⁷ Hof Amsterdam 2 oktober 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:5966.

⁵⁸ Vgl. Rb. Amsterdam 6 juli 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:4108.

⁵⁹ Zie bijvoorbeeld HR 16 januari 1985, nr. 22 308, *BNB* 1986/72.

⁶⁰ HR 15 januari 2010, nr. 07/13305, *BNB* 2010/80 en HR 7 maart 2025, nr. 22/00294, *V-N* 2025/12.9.

⁶¹ HR 6 oktober 2006, nr. 41 037, *BNB* 2007/28.

Het feitelijke element van het waarderingsoordeel laat zich in cassatie buitengewoon lastig aantasten, zeker indien het een oordeel ‘in goede justitie’ betreft. De Hoge Raad zal al vrij snel van oordeel zijn dat het waarderingsoordeel in zoverre niet aan motiveringsgebreken lijdt of onbegrijpelijk is in het licht van de gedingstukken.

Het is niet alleen vanuit de cassatietechniek lastig om het feitelijke element van het waarderingsoordeel succesvol te bestrijden, maar de Hoge Raad laat waarderingskwesties ook nog eens uitdrukkelijk aan de feitenrechter over. Reeds om die reden zal hij weinig behoefte voelen in te grijpen. Waarderingskwesties eindigen bij de Hoge Raad daarom doorgaans met een 81RO-afdoening of een 80a-afdoening. De les die praktijkfiscalisten hieruit naar onze mening kunnen trekken, is dat de waarderingsdiscussie bij de feitenrechter moet worden gewonnen.

6. Conclusie

Het procederen over de waarde van een vermogensbestanddeel op waardepeildatum is een feitenstrijd die uiterlijk in hoger beroep moet worden gewonnen; van cassatie heeft men in wezen niets te verwachten.

In dit artikel hebben wij de bewijsregels die gelden voor de feitenstrijd rondom de waardering van een vermogensbestanddeel en de strategieën die procespartijen daarbij kunnen toepassen, geïllustreerd aan de hand van de WOZ-waarde van een woning. Onze beschouwing is echter ook relevant voor gevallen waarin het gaat om de waardering van andersoortige vermogensbestanddelen. Daarbij kan worden gedacht aan de openingsbalanswaardering van naar Nederland overgebrachte vermogensbestanddelen (zoals moeilijk te waarderen intellectuele eigendomsrechten) en aan de eindbalanswaardering van vermogensbestanddelen die naar het buitenland worden overgebracht.

Partijen moeten zich steeds goed bewust zijn van de in onderdeel 3.2 vermelde bewijsregels en kunnen de hiervóór in 4.2 en 4.3 besproken strategieën in die gevallen op vergelijkbare wijze toepassen. Ook de belastingrechter zal op dezelfde wijze te werk gaan. In ingewikkelde waarderingskwesties, waarbij beide partijen niet erin zijn geslaagd de door hen voorgestane waarderingsaanname te maken, zal de feitenstrijd eindigen in een oordeel in goede justitie.