

Aan de Staatssecretaris van Financiën
de heer mr.dr.s. J.C. de Jager
Postbus 20201
2500 EE DEN HAAG

ons kenmerk
08.5643 RK

bijlage(n)

datum
25 november 2008

betreft: gegevensverstrekking ten behoeve van bijstelling eigenwoningforfait

Zeer geachte heer De Jager,

Hoofdstuk 10 van de Wet inkomstenbelasting 2001 bepaalt dat bij een stijging van de waarde van woningen het bijtellingspercentage voor het eigenwoningforfait jaarlijks met een overeenkomend percentage wordt verlaagd. Ten behoeve van de bijstelling van het eigenwoningforfait voor 2009 berichten wij u dat, volgens de door ons bij gemeenten verzamelde gegevens, de waardeontwikkeling van woningen tussen de waardepeildata 1 januari 2007 en 1 januari 2008 landelijk gemiddeld 3,5 % beloopt.

De gegevens, die aan de berekening ten grondslag liggen, zijn door de Waarderingskamer verzameld via de periodieke voortgangsinventarisatie onder alle gemeenten laatstelijk per 1 oktober 2008. Wij hebben in onze voortgangsrapportage van 15 juli 2008 aan u aangegeven dat wij een stijging verwachtten tussen 3 en 4 %. Deze gegevens waren nog gebaseerd op de voortgangsinventarisatie per 15 april 2008. In verband met de wens tot verdere verfijning hebben wij en de gemeenten de toen bekende gegevens gecontroleerd en geactualiseerd. De Waarderingskamer publiceert de gemiddelde waardeontwikkeling per gemeente op haar site.

Dit percentage van 3,5 % sluit aan op de marktontwikkeling in 2007 zoals die door andere bronnen wordt gegeven. De prijsindex bestaande koopwoningen van het CBS en het Kadaster gaat over deze periode uit van een stijging van 4,0 % en de Nederlandse Vereniging van Makelaars rapporteert een stijging van 3,2 %.

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Voor de belastingheffing in 2009 is de marktwaarde op de waardepeildatum 1 januari 2008 maatgevend. Gezien de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt zal de belastingplichtige in 2009 wellicht sterker dan in het verleden geïnteresseerd zijn in de verhouding tussen de nieuw vastgestelde WOZ-waarde naar waardepeildatum 1 januari 2008 en de actuele marktwaarde. De landelijke cijfers van CBS, Kadaster en NVM laten zien dat in de eerste helft van 2008 de trend uit 2007 van circa 4 % stijging op jaarbasis nog is voortgezet en dat sindsdien sprake is van een gemiddeld stabiele prijs. Daarmee ligt de actuele marktwaarde op dit moment gemiddeld genomen circa 2 % hoger dan de begin volgend jaar vast te stellen WOZ-waarde naar de waardepeildatum 1 januari 2008.

Natuurlijk moet er wel rekening mee gehouden worden dat in sommige regio's en voor sommige categorieën woningen in 2008 een prijsdaling is opgetreden. Voor deze marktsegmenten kan het dan voorkomen dat de WOZ-waarde naar de waardepeildatum 1 januari 2008 hoger is dan de actuele marktwaarde op het moment dat de belastingplichtige zijn WOZ-waarde ontvangt. Als gevolg van de geldende systematiek wordt een verandering van de markt in 2008 zichtbaar in de WOZ-beschikkingen die begin 2010 worden genomen.

WAARDERINGSKAMER

mr. J.G.E. Gieskes
secretaris

mr. G.J. Jansen
voorzitter