

Heb je een eigen huis? Let op deze veranderingen per 1 januari 2018

Jasperien van Weerd | 29 Dec 2017 | 10502



Foto: ANP

Het aftellen voor de jaarwisseling is begonnen. De komende dagen neemt Business Insider per thema de belangrijkste financiële veranderingen voor je portemonnee in 2018 door.

Deze keer: huizenbezitters.

2018 brengt zowel goed nieuws als slecht nieuws voor (toekomstige) huiseigenaren. Wil je komend jaar een huis kopen, dan mag de hypotheeklening niet hoger zijn dan de woningwaarde. Voor alle bijkomende kosten, zoals de overdrachtsbelasting, courtage en notariskosten kun je dus niet meer aankloppen bij de bank.

Wil je een restschuld financieren, dan ben je komend jaar een stuk duurder uit, want de rente hierover mag je niet meer aftrekken. Verder gaat de maximale hypotheekrenteaftrek opnieuw met een half procentpunt omlaag en moet je rekening houden met een hogere rekening van het energiebedrijf en de gemeente. Maar daar staat tegenover dat het eigenwoningforfait iets omlaag gaat.

Dit zijn de belangrijkste veranderingen voor huiseigenaren:

Beperking hypotheekrenteaftrek

Het maximale percentage waartegen je de hypotheekrente mag aftrekken, gaat sinds enkele jaren met een half procentpunt per jaar omlaag. Komend jaar ligt de bovengrens op 49,5 procent, tegen 50 procent nu. Dit treft huizenbezitters met een jaarinkomen vanaf 68.507 euro.

Vanaf 2020 wordt de beperking van de fiscale ondersteuning van huizenbezitters pas echt voelbaar: dan wil het kabinet de aftrek versneld afbouwen, met 3 procent per jaar.

Sommige huizenbezitters worden geraakt door nog een andere fiscale maatregel. Zoals in een [eerder artikel](#) is opgemerkt, wordt de derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting met 995

euro verlengd. Hierdoor val je pas later in het toptarief. Dit lijkt gunstig, maar het kan ook betekenen dat je minder hypotheekrente mag aftrekken.

Lager eigenwoningforfait

Huizenbezitters die geen (vrijwel) volledig afgeloste hypotheek hebben, moeten voor hun huis een bedrag bij hun inkomen tellen: het eigenwoningforfait. De fiscus beschouwt een eigen huis namelijk als een vorm van inkomen.

Het eigenwoningforfait is een percentage van de WOZ-waarde van de eigen woning. Voor de meeste woningen (van 75.000 tot 1.060.000 euro) gaat het om 0,75 procent. Dit percentage daalt komend jaar naar 0,70 procent.

Voor een woning met een WOZ-waarde van 216.000 euro (het landelijk gemiddelde), betekent dit dat je ruim 100 euro minder hoeft op te geven: 1.512 euro, in plaats van 1.620 euro.

Niet méér lenen dan woningwaarde

Om de kredietverlening aan banden te leggen, wordt de maximale hoogte van de hypotheek ten opzichte van de woningwaarde (de zogeheten *loan-to-value-ratio*) sinds enkele jaren stapsgewijs verlaagd.

Wie komend jaar een huis koopt, mag maximaal 100 procent van de waarde van de woning lenen. Nu is dat nog 101 procent. Dit betekent dat je alle bijkomende kosten, zoals de overdrachtsbelasting, courtage, taxatie- en notariskosten zelf zult moeten financieren.

... maar inkomen partner telt zwaarder mee

Hier staat wel tegenover dat het maximale hypotheekbedrag voor tweeverdieners verder omhoog gaat. Het inkomen van je partner telt komend jaar voor 70 procent mee bij de hypotheekaanvraag. Nu is dat nog 60 procent.

De reden hiervoor is dat het verschil in besteedbaar inkomen tussen tweeverdieners en eenverdieners elk jaar groter wordt, omdat de overheid via fiscale maatregelen de arbeidsparticipatie wil vergroten. Hierdoor ontstaat meer financiële ruimte voor tweeverdieners.

Meer lenen bij energieneutraal huis

Eigenaren van een zogeheten 'nul op de meter'-woning (een energieneutraal huis) mogen 25.000 euro extra lenen. Dat is dit jaar ook al het geval, maar komend jaar komen meer zeer energiezuinige huizen hiervoor in aanmerking. Ook kopers met een woning met een Energie-index (EI) of een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van nul of lager krijgen extra financieringsruimte.

Hogere NHG-grens

Een lening met Nationale Hypotheekgarantie (NHG) is gunstig. Je geniet niet alleen rentevoordeel, maar hebt ook een vangnet als je door vervelende gebeurtenissen, zoals een echtscheiding, arbeidsongeschiktheid of werkloosheid, de hypotheeklasten niet kunt betalen.

Het grensbedrag om hiervoor in aanmerking te komen is gekoppeld aan de gemiddelde huizenprijs en stijgt komend jaar naar 265.000 euro: 20.000 euro hoger dan nu. Komend jaar komen dus duurdere huizen in aanmerking voor NHG.

Voor huizen waarin wordt geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen geldt een hogere grens: 280.900 euro. Dit is 106 procent van de marktwaarde van de woning. Voorwaarde is wel dat je het extra geld volledig besteedt aan maatregelen die het energieverbruik terugdringen, zoals woningisolatie, de aanleg van zonnepanelen of de plaatsing van HR-ramen of een HR-ketel.

Geen renteaftrek voor nieuwe restschulden

Een restschuld financieren wordt komend jaar een stuk duurder. Vanaf 1 januari is het namelijk niet meer mogelijk om de rente over de restschuld af te trekken. Dit geldt alleen voor rente en kosten van renteschulden die vanaf dat moment ontstaan. Voor oude gevallen (restschulden die zijn ontstaan tussen 29 oktober 2012 en 1 januari 2018) blijft de renteaftrek nog wel enkele jaren gelden.

VvE's moeten sparen

Elke Vereniging van Eigenaren (VvE) moet eigenlijk al sinds 2008 beschikken over een reservefonds voor onderhoud en herstel van de woningen. Maar de praktijk wijst uit [dat ongeveer de helft van de VvE's te weinig spaart](#). Hierdoor zijn veel appartementencomplexen slecht onderhouden en worden veel eigenaren geconfronteerd met onverwacht hoge reparatiekosten.

Om dit soort problemen te voorkomen, moeten VvE's gaan sparen aan de hand van een meerjarenonderhoudsplan óf elk jaar 0,5 procent van de herbouwwaarde van het appartementencomplex opzij leggen. De consequentie hiervan kan zijn dat je maandelijkse bijdrage aan de VvE omhoog gaat, als jouw vereniging nauwelijks reserves heeft.

De maatregel biedt VvE's extra wettelijke mogelijkheden om eigenaren die hun hakken in het zand zetten toch te verplichten om mee te betalen voor toekomstig onderhoud.

Van de hoofdregel om te storten in het reservefonds mag overigens afgeweken worden als 80 procent van de eigenaren hiermee instemt.

WOZ-waarde stijgt

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen stijgt komend jaar [met 5 tot 7 procent](#), zo meldde de Waarderingskamer afgelopen zomer. De WOZ-waarde dient als grondslag voor allerlei belastingen, zoals het eigenwoningforfait, de onroerende zaakbelasting (OZB) en de erf- en schenkbelasting.

... en dus ook de lokale lasten

Huiseigenaren betalen komend jaar gemiddeld 1,7 procent meer aan onroerende zaakbelasting (ozb), zo blijkt uit een steekproef van de Vereniging Eigen Huis. Dat ligt onder het afgesproken maximum van 1,97 procent.

Wel zijn de verschillen tussen gemeenten [opnieuw erg groot](#). In een kwart van de onderzochte gemeenten stijgt de OZB met meer dan 3 procent en in drie gemeenten zelfs met meer dan 10 procent. 22 andere gemeenten daarentegen trakteren hun inwoners op een lagere aanslag.

De doorsnee huizenbezitter moet volgend jaar 285 euro aan OZB neertellen: 5 euro meer dan dit jaar. De totale gemeentelijke woonlasten, waaronder ook de riool- en afvalstoffenheffing vallen, komen uit op gemiddeld 739 euro. Dat is 5 euro meer dan nu.

Ook energierekening gaat omhoog

Volgens prijsvergelijker gaslicht.com gaat de energierekening volgend jaar gemiddeld met **bijna 190 euro omhoog**. Dit komt door forse belastingverhogingen, oplopende kosten voor netbeheer en hogere tarieven voor gas en licht.

Ook de jaren erna moet je rekening houden met een hogere energienota, omdat de energiebelasting nog verder gaat oplopen. Volgens de Vereniging Eigen Huis gaan huishoudens tussen 2017 en 2019 gemiddeld **220 euro meer** aan energiebelastingen betalen.

Heb je blok- of stadsverwarming, dan betaal je voor de levering van warmte gemiddeld **58 euro meer** dan dit jaar, aldus Consuwijzer. De gemiddelde jaarrekening komt dan uit op circa 1.151 euro. De hogere nota is te wijten aan de stijging van de gasprijen en de belastingen.

Meer belastingvrij schenken voor huis

Voor wie een bedrag wil schenken geldt een verruimde belastingvrijstelling als het geld wordt aangewend voor een eigen woning. Komend jaar gaat deze vrijstelling met 800 euro omhoog naar 100.800 euro.

Om hiervan gebruik te maken gelden twee voorwaarden: de ontvanger moet tussen de 18 en 40 jaar oud zijn en het geld moet worden besteed aan een eigen woning. Dit mag gaan om financiering van de aankoop of aflossingen, maar bijvoorbeeld ook om onderhoud of de afkoop van erfpachtcanon.

De fiscale vrijstelling is niet beperkt tot schenkingen tussen ouders en kinderen. Je mag bijvoorbeeld ook belastingvrij schenken aan een neef of een vriend.

Huurstijgingen

Woningcorporaties mogen komend jaar hun huren gemiddeld met maximaal 2,4 procent verhogen. Dit is inclusief het optrekken van de huur na een verhuizing.

Er kunnen wel onderlinge verschillen zijn. Voor huishoudens met een sociale huurwoning mag de huur maximaal 3,9 procent hoger uitvallen. Voor scheefwoners ligt het maximum op 5,4 procent. Huurverhogingen boven de 2,4 procent moeten worden gecompenseerd met lagere of geen huurverhogingen.

Wie komend jaar naar een sociale huurwoning verhuist, mag niet meer dan 710,68 euro aan kale huur betalen.