



# Wijzigingen voor de huizenbezitters in 2017



De woningmarkt lijkt weer op volle toeren te draaien. In steden zoals Amsterdam is de gekte echt toegeslagen. Een bieding ver boven de vraagprijs is aan de orde van de dag. Gelukkig is voor een groot deel van Nederland de situatie beheersbaar.

Nu het goed gaat op de woningmarkt lijken fiscale maatregelen niet direct noodzakelijk. Toch zijn er een aantal veranderingen welke ik hier kort op een rijtje zet.

## Belastingvoordeel hypotheekrente

Het maximale belastingpercentage waartegen u de hypotheekrente in mindering mag brengen is per 2017 verlaagd met 0,5%. De verlaging is het gevolg van een wijzigingstraject dat enkele jaren geleden is ingezet. Het belastingpercentage voor de maximale hypotheekrenteaftrek wordt geleidelijk verlaagd van 52 naar 38 procent. Dat gebeurt in 28 jaarlijkse stappen van een half procent. Inmiddels bedraagt het maximale tarief van 52% voor de hypotheekrenteaftrek nog maar 50%. Als u een belastbaar inkomen geniet van meer dan € 67.072 per jaar is deze maatregel voor u voelbaar.

## Schenkingsvrijstelling

De eenmalige schenkingsvrijstelling van maximaal € 100.000 is terug van weg geweest. Schenkingen gedaan aan personen tussen de 18 jaar en 40 jaar die worden besteed voor de eigen woning (aflossing hypotheek of restschuld, aankoop, onderhoud, verbouwing van een woning of afkoop erfpachtcanons) zijn onder voorwaarden vrijgesteld. De relatie tussen de schenker en verkrijger is niet meer beperkt tot ouders naar kinderen. De vrijstelling geldt dus ook voor 'vreemden' van elkaar. Ook mag de schenking over drie opeenvolgende kalenderjaren worden uitgesmeerd. Op deze wijze wordt eerder voorkomen dat er vanwege de schenking en de daaraan gekoppelde aflossing op de lening een boeterente aan de geldverstrekker is verschuldigd.



## Maximale leenbedrag

Het maximale leenbedrag is per 1 januari 2017 verlaagd. De hypothecaire geldlening wordt vanaf 2017 ten opzichte van de marktaande van een woning gemaximeerd tot 101%. Het maximale leenbedrag bedraagt in 2016 nog 102%. Een deel van de kosten koper (overdrachtsbelasting, bemiddelingskosten, make-

laarskosten en notariskosten) zal hierdoor uit eigen middelen moeten worden gefinancierd. Een uitzondering wordt gemaakt als er sprake is van woningverbetering met energiebesparende voorzieningen.

## Starterslening

Voor starters op de woningmarkt bestond er altijd de starterslening. Het was een samenwerking tussen gemeenten, provincies en woningcorporaties. Er zijn de afgelopen periode een aantal veranderingen in de starterslening aangebracht vanwege de gewijzigde regelgeving rond de hypotheekrenteaftrek. Voor de starterslening was er daarbij een overgangsregeling van toepassing waardoor er geen verplichte aflossing nodig was voor het behoud van de hypotheekrenteaftrek. Deze overgangsregeling loopt per 1 januari 2017 af waardoor ook voor de starterslening de aflossingseis gaat gelden. Omdat dit verplicht aflossen de voordelen van de starterslening gedeeltelijk teniet doet is er een oplossing gevonden in de vorm van een combinatielening. Hier wordt de verplichte aflossing van de starterslening uit betaald.

## Kapitaalverzekeringen

Het voordeel uit een kapitaalverzekering eigen woning (KEW), spaarrekening eigen woning (SEW) of beleggingsrecht eigen woning (BEW) is in principe alleen vrijgesteld indien tenminste 15 of 20 jaar premie/inleg is betaald. Verder moet worden voldaan aan een reeks van andere voorwaarden waaronder de verhouding tussen een hoge en lage inleg. Vanaf 2017 zijn de uitzonderingen op de zogenoemde tijdsclausuren (minimale duur van 15 en 20 jaar) verruimd. Hierdoor kan sneller, zonder te voldoen aan de voorwaarden van de minimale looptijd, onbelast worden beschikt over de opgebouwde waarde in de kapitaalverzekering, spaarrekening of beleggingsrecht.

## Aanpassing NHG-grens

De NHG-grens wordt vanaf 1 januari 2017 weer gekoppeld aan de gemiddelde woningwaarde. Deze wordt bepaald op basis van cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek rekening houdend met het prijsniveau in juni, juli en augustus van het jaar daarvoor. Deze koppeling was voor 2009 ook van toepassing. Om de huizenmarkt te stimuleren werd vanaf 2009 de kostengrens tijdelijk verhoogd tot € 350.000. De laatste jaren werd de NHG-grens weer stapsgewijs afgebouwd.

Voor 2017 betekent een en ander dat de maximale prijs van een woning die met NHG gefinancierd kan worden, uitkomt op een koopsom van € 245.000. Dit was in 2016 nog € 231.132. Deze verhoging is het gevolg van de stijgende huizenprijzen. De premie die woningeigenaren eenmalig betalen voor een NHG-hypotheek bedraagt net als in 2016, 1% over de koopsom van de woning.

## Inkomenstoets voor de hypotheek

Het inkomen van de minstverdienende partner telt vanaf 2017 mee voor 60%. Dit percentage was in 2016 nog 50%. Het inkomen van de meestverdienende partner telt mee voor 100%.

## Subsidie voor energiebesparende maatregelen in de koopwoning

Indien een eigenaar energiebesparende voorzieningen wil aanbrengen in zijn woning kan hij gebruik maken van een subsidie. De 'Subsidie energiebesparing eigen huis' stimuleert energiebesparing in bestaande woningen in de particuliere koopsector. De subsidie kan vanaf 15 september 2016 tot en met 31 december 2018 worden aangevraagd. Eigenaar-bewoners en Verenigingen van Eigenaren kunnen gebruik maken van de regeling.

*Gerbert Middelkoop, zelfstandig financieel planner en belastingadviseur. (06 13 01 04 20)*