



NIEUWSBRIEF OKTOBER 2017

Wat verandert er voor u?

De derde dinsdag in september 2017 was een bijzondere Prinsjesdag: een demissionair kabinet, nog geen nieuw regeerakkoord, en toch een paar nieuwe maatregelen. Welke financiële veranderingen kunt u in 2018 verwachten?

Maximale hypotheek naar 100%

Aanpassing NHG grens

Maximumtarief hypotheekrenteaftrek

Vervallen restschuldregeling

Monumentenaf trek

WOZ-waarde stijgt

Belastingen op de energierekening stijgen*

Wijziging rendementpercentages

Langer papieren belastingaanslagen

Beperking gemeenschap van goederen*

Voorkoming fiscaal misbruik huwelijksgemeenschap*

Verplicht sparen VvE's

* Het demissionaire kabinet maakte op Prinsjesdag (19 september 2017) diverse maatregelen bekend die woningbezitters in 2018 financieel raken. De Eerste en Tweede Kamer moeten hier eind 2017 nog haar goedkeuring aan verlenen voordat deze definitief in werking kunnen treden.

Maximale hypotheek omlaag naar 100 %

De maximale lening die u in 2018 mag afsluiten voor een woning daalt van 101 % naar 100 % van de waarde van de woning. Dat betekent dat u meer eigen geld nodig heeft om bijvoorbeeld overdrachtsbelasting en financieringskosten te betalen.

Het inkomen van de partner mag vanaf 2018 voor 70 % meetellen bij de hypotheekaanvraag. In 2017 is dat 60 %.

Aanpassing NHG-grens

De NHG-grens wordt vanaf januari 2018 gekoppeld aan de gemiddelde huizenprijs.

Maximumtarief hypotheekrenteaf trek omlaag naar 49,5 %

De hypotheekrenteaf trek wordt per 1 januari 2018 verder beperkt. In 2017 is het maximale tarief waartegen de rente aftrekbaar is 50 %. In 2018 wordt dat 49,5 %.

Deze beperking geldt voor aftrekbare kosten voor de eigen woning. Dus niet alleen de hypotheekrente van eigenwoningsschulden, maar ook bijvoorbeeld de rente en kosten van restschulden, aftrekbare erfpachtcanons of de advieskosten bij het sluiten van de hypotheek. Dit raakt alleen huiseigenaren die in de hoogste belastingsschijf zitten. In 2017 zijn dat huiseigenaren met een belastbaar jaarinkomen boven de € 67.072.

Hypotheekrenteaf trek sneller omlaag

Afbouw gaat van 0,5% naar 3% per jaar

In het conceptregeerakkoord van VVD, CDA, D66 en ChristenUnie wordt de hypotheekrenteaf trek aangepakt, schrijft NOS.nl. De afbouw die nu plaatsvindt met 0,5% per jaar gaat sterk versneld worden: vanaf 2020 gaat er 3% per jaar af.

Sinds 2014 afbouw

Sinds 2014 is er al sprake van een afbouw van het maximale belastingpercentage waartegen de hypotheekrente afgetrokken kan worden. Elk jaar gaat er 0,5% vanaf, daardoor is de maximale af trek tot nu toe gedaald naar 50%.

In grote stappen naar 37%

Met dat tempo zou het tot 2042 duren om het streeftarief (het belastingpercentage van de laagste schijf) te bereiken. Het plan is nu om het tempo sterk te verhogen: vanaf 2020 worden de stappen 3% in plaats van 0,5%. Dan is het streeftarief in 2023 al bereikt, bijna 20 jaar eerder dus dan volgens het huidige afbouwschema.

Vervallen restschuldregeling

Per 1 januari 2018 vervalt de fiscale restschuldregeling; een restschuld financieren wordt duurder. Rente en kosten van restschulden die na die datum worden gerealiseerd, zijn niet aftrekbaar.

De restschuldregeling blijft dus alleen gelden voor restschulden die zijn ontstaan tussen 29 oktober 2012 en 31 december 2017. De duur van de aftrek is vijftien jaar. Rente en kosten zijn alleen aftrekbaar over restschulden die zijn ontstaan in verband met de verkoop van een voormalige eigen woning.

Monumentenaftrek

U mag de kosten voor onderhoud van uw rijksmonumentenpand aftrekken. Wel moet het gaan om kosten die u maakt om het pand in bruikbare staat te houden of te herstellen. Kosten voor verbetering zijn van deze regeling uitgesloten.

De aftrekregeling voor monumenten zou op de schop moeten in verband met een bezuiniging van 25 miljoen. Deze bezuiniging is in de voorjaarsnota 2017 teruggedraaid. De regeling blijft tot 2019 ongewijzigd. Het nieuwe kabinet moet beslissen of de aftrek na 2018 in stand blijft of dat er een subsidie voor in de plaats komt.

WOZ-waarde stijgt

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen stijgt in 2018 met 5 tot 7 %. Dat schrijft de Waarderingskamer (de toezichthouder op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ)) in een brief aan de staatssecretaris van Financiën.

De WOZ-waarde is van invloed op de hoogte van een aantal belastingen voor huiseigenaren. Denk aan de OZB, watersysteemheffing, eigenwoningforfait (in de inkomstenbelasting) en de schenk- en erfbelasting.

Belastingen op de energierekening stijgen*

In 2017 betaalt een gemiddeld gezin (3500 kWh elektriciteit en 1500 m3 gas) via de energierekening ruim € 60 aan opslag voor duurzame energie. Dit bedrag stijgt in 2018 verder tot € 107.

Daarnaast stijgen ook de tarieven van de energiebelasting (gas en elektriciteit). De extra opbrengst uit de energiebelasting dient ter dekking van 2 maatregelen:

De fiscale tegemoetkoming voor nieuwe stadsverwarmingsinitiatieven. [Minister Kamp](#) heeft aangekondigd dat hij de huidige fiscale stadsverwarmingsregeling uitbreidt naar installaties voor stadsverwarming die voor 50 % of meer gebruikmaken van aardwarmte of biomassa, al dan niet in combinatie met restwarmte. Ook voor deze installaties gaat het voordeligere tarief in de energiebelasting gelden.

[Stimuleringsregeling energieprestatie huursector](#). Deze regeling draagt bij aan het energie-efficiënt maken van woningen in de gereguleerde huursector.

In 2018 zal een gemiddeld gezin over het energieverbruik (3500 kWh elektriciteit en 1500 m3 gas) bijna 12% meer aan belastingen betalen via de energierekening dan dat in 2017 het geval was.

Verlaging rendementspercentages (box 3)

U betaalt geen belasting over de werkelijke opbrengsten op uw vermogen, maar de opbrengst wordt vastgesteld met behulp van jaarlijks vastgestelde percentages. Dit heet het forfaitaire rendement.

In 2018 daalt het tarief voor het forfaitaire rendement voor sparen naar 1,30 % (2017: 1,63 %) en voor beleggen naar 5,38 % (2017: 5,39 %). De verwachting van de staatssecretaris is dat deze percentages verder zullen dalen in 2019. Voor sparen wordt een tarief verwacht van 0,89 % en voor beleggen 5,33 %. Dat betekent dat de belastingdruk op uw vermogen komende jaren zal dalen. Als we deze rendementspercentages afzetten tegen een belastingtarief van 30 % betekent dit per saldo het volgende forfaitaire rendement:

Forfaitair rendement

Schijf	2017	2018	2019 (verwachting)
€ 25.000-100.000	2,87 %	2,65 %	2,36 %
€ 100.000-1.000.000	4,60 %	4,52 %	4,40 %
>€ 1.000.000	5,39 %	5,38 %	5,33 %

Sinds 2017 is [de berekeningswijze](#) van de belasting over het vermogen gewijzigd. Sindsdien wordt het rendementspercentage bepaald afhankelijk van de hoogte van het vermogen. Bij een hoger vermogen komt u in een andere schijf terecht en gaat de Belastingdienst uit van een hoger rendement.

Langer papieren belastingaanslagen

Voor belastingaanslagen geldt dat u daar binnen 6 weken tegen in bezwaar kunt gaan. Na die periode vervalt dat recht. Een tijdsname is daarom van groot belang. De staatssecretaris heeft aangegeven dat hij nog geen plannen heeft om over te gaan op uitsluitend digitale verzending van de aanslagen. Eerst moeten enkele noodzakelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een machtigingsvoorziening niet-natuurlijke personen en een verbeterde notificatiefunctie op de berichten box, gereed zijn. Tot die tijd blijft de Belastingdienst de berichten die nu al zowel digitaal als op papier worden verzonden op deze manier verzenden.

Beperking in gemeenschap van goederen*

Per 1 januari 2018 verandert het standaardhuwelijk. De wettelijke gemeenschap van goederen zoals die nu nog geldt wordt beperkt. Voorhuwelijkse bezittingen en schulden worden niet meer automatisch gemeenschappelijk. Alleen wat tijdens het huwelijk wordt opgebouwd valt in de huwelijksgemeenschap.

Ook ontvangen schenkingen en erfenissen worden anders behandeld. Tot 2018 vallen deze automatisch in de huwelijksgemeenschap, tenzij men dit anders regelt via een uitsluitingsclausule. Na 1 januari 2018 blijven ontvangen schenkingen en erfenissen er juist buiten. Als het gewenst is dat het toch in de gemeenschap valt, moet u dat regelen via een insluitingsclausule.

Een volledige gemeenschap blijft nog wel mogelijk, maar ook dit moet dan bij de notaris worden geregeld.

Voorkoming fiscaal misbruik huwelijksgemeenschap*

Het kabinet scheidt nieuwe regels om te voorkomen dat constructies via een huwelijksgemeenschap worden aangegaan met als uitsluitend doel om er fiscaal voordeel mee te behalen. Anders kunnen er gevolgen zijn voor de schenk- en erfbelasting. Deze regels zijn bedoeld om misbruik te voorkomen.

Verplicht sparen VvE's

Op 1 januari 2018 treedt een nieuwe wet in werking die VvE's aanmoedigt een minimumbedrag opzij te leggen in een reservefonds voor onderhoud aan bijvoorbeeld het dak of de lift. VvE's moeten gaan sparen aan de hand van een meerjarenonderhoudsplan (mjob) of elk jaar 0,5 % van de herbouwwaarde van het appartementencomplex opzij leggen. In de wet is geen boete of sanctiebepaling opgenomen; de wet is een extra juridisch middel voor eigenaren die willen sparen en die te maken hebben met mede-eigenaren die dat niet willen. Van de hoofdregel om te storten in het reservefonds mag afgeweken worden, wanneer 80 % van de eigenaren hiermee instemt. Meer informatie over reservefonds en VvE

Voor meer informatie over de Miljoenennota, Rijksbegroting, het Belastingplan en alle bijbehorende documenten, [zie de Prinsjesdag 2017 stukken](#).