



Laatste update: 18 september 2019

Woningmarktimpuls van € 2 miljard

Met een fonds van twee miljard euro wil de overheid de woningnood aanpakken. Uit dat fonds kunnen gemeenten subsidies krijgen voor nieuwbouwprojecten. Ook kunnen woningcorporaties rekenen op belastingvoordelen als zij gaan bijbouwen.

Aankondiging bouw flex woningen

Minister Ollongren kondigt de bouw van tijdelijke huurhuizen aan. Woningcorporaties die deze woningen tussen 2020 en 2024 bouwen, hoeven hierover 15 jaar lang geen belasting (verhuurderheffing) te betalen. Zo worden onder meer jongeren en studenten geholpen, net als mensen die er onlangs alleen voor zijn komen te staan. Deze zogenoemde spoedzoekers hebben snel een huis nodig en kunnen daar niet al te lang op wachten.

Verbetering positie starters

Het kabinet denkt na over mogelijkheden om het starters makkelijker te maken een huis te kopen. Het gaat voornamelijk over mogelijkheden die starters een betere positie geven ten opzichte van beleggers die huizen kopen om te verhuren (buy-to-let).

De volgende maatregelen worden onderzocht:

- Afschaffing van de overdrachtsbelasting voor starters en verhoging van de belasting voor beleggers. [Starters](#) hoeven dan minder eigen geld in te leggen bij de koop van een huis. Beleggers betalen juist meer. Het ministerie van Financiën bekijkt of deze maatregel effectief en uitvoerbaar is.
- Zelfbewoningsplicht voor kopers van bestaande woningen. Beleggers kunnen deze huizen dan niet meer kopen voor de verhuur. Het ministerie van Binnenlandse Zaken onderzoekt samen met een paar gemeenten of deze maatregel wettelijk mogelijk is.
- Strengere regels voor het verkrijgen van een hypotheek voor huurwoningen. Door de maximale loan-to-value voor de buy-to-let hypotheek te begrenzen, kunnen beleggers minder lenen voor de koop van een huurwoning.
- Zwaardere belasting van het vermogen in box 3 voor beleggers in woningen en een andere wijze van belasting van huurinkomsten.

Het kabinet bekijkt de samenhang van de maatregelen en let erop dat de mix niet te nadelig uitpakt voor de starter of belegger.

Tweeverdieners kunnen meer lenen

Tweeverdieners kunnen in 2020 meer hypotheek krijgen op basis van hun gezamenlijke inkomen: om de maximale hypotheek te bepalen mag je het hoogste inkomen vermeerderen met 80 % van het lagere inkomen. In 2019 is dit 70 %.

Belasting energierekening omlaag

Een gemiddelde huiseigenaar zal in 2020 ongeveer € 70 minder aan belastingen betalen via de energierekening (uitgaande van: 3.250 kWh en 1.480 m3 gas).

Deze ontwikkeling heeft drie oorzaken:

- In 2020 zal de energiebelasting op gas met 3,99 cent per m3 stijgen en de energiebelasting op elektriciteit met 0,09 cent per kWh dalen.
- Huishoudens die elektriciteit verbruiken hebben recht op een korting op de energiebelasting. Het kabinet wil deze tegemoetkoming in 2020 met bijna € 216 verhogen tot € 527,17 (incl btw).
- Het kabinet streeft naar een eerlijker verdeling van de lasten tussen burgers en bedrijven, zodat meer recht wordt gedaan aan het principe 'de vervuiler betaalt'. Daarom wordt per 1 januari 2020 het aandeel dat bedrijven bijdragen aan de opslag duurzame energie (ODE) verhoogd en het aandeel van huishoudens verlaagd. Ondanks deze verandering zullen de ODE-tarieven in 2020 voor huishoudens stijgen. Het ODE-tarief op gas stijgt met 2,51 cent per m3 en de ODE op elektriciteit met 0,84 cent per kWh.

NHG-kostengrens gaat mogelijk ook gelden bij oversluiten

Nationale Hypotheek Garantie (NHG) wil de kostengrens voor aankoop per 1 januari 2020 ook laten gelden bij oversluiten. Heb je een hypotheek zonder NHG en wil je oversluiten naar een NHG-hypotheek, dan mag de taxatiewaarde van de woning niet hoger zijn dan de NHG-kostengrens.

In november wordt duidelijk of het Ministerie van Binnenlandse Zaken dit voorstel goedkeurt.

Kosten koper meefinancieren bij NHG-hypotheek niet meer mogelijk

In 2019 kun je de kosten koper en de aanvullende kosten bij een NHG-hypotheek tot 6 % meefinancieren als de taxatiewaarde van het huis hoger is dan de koopsom.

Per 1 januari 2020 wil NHG deze mogelijkheid laten vervallen. NHG gaat in het geval van een hogere taxatiewaarde uit van de koopsom als maximaal leenbedrag, en andersom. Een hogere taxatiewaarde geeft je dan dus geen extra financieringsruimte meer. De kosten koper en de aanvullende kosten komen voor eigen rekening.

In november wordt duidelijk of het Ministerie van Binnenlandse Zaken dit voorstel goedkeurt.

Hypotheekrenteaf trek wordt verder beperkt

Met ingang van 2020 wordt het hoogste tarief waartegen je hypotheekrente kunt aftrekken versneld afgebouwd met 3 %. Voorheen daalde dit tarief met 0,5 % per jaar tot 49 % in 2019. In 2020 daalt het tarief naar 46%

Wet Hillen wordt verder afgebouwd

De aftrek wegens geen of geringe eigenwoningsschuld wordt in totaal in 30 jaar afgebouwd. In 2019 is daarmee begonnen en was de aftrekpost geen 100 %, maar 96,67 % van de bijtelling van het eigenwoningforfait. In 2020 daalt dat percentage naar 93,33 %. [Lees meer over de Wet Hillen >](#)

Inkomstenbelasting gaat omlaag

In 2020 dalen de tarieven voor de inkomstenbelasting. Er wordt een [tweeschijventarief](#) ingevoerd. Door deze verandering houd je netto meer over.

Eigenwoningforfait daalt

Het kabinet wil huiseigenaren compenseren voor de versnelde beperking van de hypotheekrenteaftrek. Daarom gaat het [eigenwoningforfait](#) voor woningen met een [woz-waarde](#) tussen de € 75.000 en € 1.060.000 omlaag met 0,05 %. In 2020 komt het tarief voor het eigenwoningforfait voor deze woningen dan uit op 0,6 %.

Voor huiseigenaren is dat gunstig. Als het eigenwoningforfait daalt, wordt de aftrek eigen woning hoger; dit kan leiden tot een hogere belastingteruggave. Huiseigenaren met een woz-waarde boven de € 1.060.000 gaan meer betalen omdat het verhoogde eigenwoningforfait (de zogenoemde villatax) nu ingaat bij een WOZ-waarde van € 1.060.000 in plaats van € 1.080.000.

Aftrektarief voor aantal aftrekposten omlaag

Met ingang van 2020 gaat het hoogste aftrektarief voor aftrekposten als ziektekosten, giften en partneralimentatie omlaag.

Met partneralimentatie krijg je o.a. te maken als je bij scheiding de gezamenlijke woning verlaat en je afsprekt dat je ex-partner in het huis blijft wonen.

WOZ-waarde gaat opnieuw omhoog

De gemiddelde [WOZ-waarde](#) van woningen stijgt in 2020 [naar verwachting van de Waarderingskamer](#) met 8 % tot 10 %. De WOZ-waarde die je in 2020 ontvangt geeft de marktontwikkeling weer tussen 1 januari 2018 en 1 januari 2019.

Een hogere WOZ-waarde kan leiden tot een hoger eigenwoningforfait. Hierdoor daalt de aftrek eigen woning en daalt ook je belastingteruggave.

Benchmark vervangt macronorm ozb

De stijging van de [onroerendezaakbelasting \(ozb\)](#) is tot en met 2019 gebonden aan een landelijk maximum, de zogenoemde macronorm. In 2020 wordt deze norm

vervangen door een benchmark. Hiermee kunnen gemeenten de stijging van de ozb vergelijken met die van andere gemeenten.

Het is nog de vraag of de benchmark leidt tot lagere gemeentelijke belastingen. Naast de ozb worden ook de rioolheffing en afvalstoffenheffing in de benchmark opgenomen.

Spaargeld straks anders belast

In 2020 blijft het huidige box 3-systeem bestaan. Het heffingsvrije vermogen per persoon stijgt naar € 30.846 (in 2019: € 30.360) en voor fiscale partners naar € 61.692 (in 2019: € 60.720). Heb je vermogen dat boven het heffingsvrije vermogen uitkomt? Dan wordt het belastbaar rendement in 2019 en 2020 als volgt berekend:

2019

Vermogen boven de vrijstelling	Gecombineerd rendement 2019
€ 0 - € 71.650	1,935 %
€ 71.651 - € 989.736	4,451 %
Vanaf € 989.737	5,6 %

2020

Vermogen boven de vrijstelling	Gecombineerd rendement 2020
€ 0 - € 72.797	1,80 %
€ 72.798 - € 1.005.572	4,22 %
Vanaf € 1.005.573	5,33 %

Het inkomstenbelastingtarief in box 3 blijft in 2020 30 %.

Vanaf 2022 wordt, vanwege de aanhoudend lage spaarrente, [spaargeld anders belast](#). Zo komt er een drempel ter hoogte van het huidige heffingsvrije vermogen. Blijft je vermogen daaronder, dan heb je niet te maken met box 3.

Heb je meer vermogen? Dan wordt je volledige vermogen in box 3 meegenomen, maar kun je nog steeds vrijgesteld zijn. Er gaat namelijk een extra vrijstelling gelden van € 400 in box 3 ('het heffingsvrije inkomen').

Ook kun je schulden in box 3 niet meer tegen de bezittingen 'wegstrepen'. Slechts 3,3 % van de schuldhoogte komt in mindering op het belastbaar inkomen in box 3. Dat percentage is afhankelijk van de gemiddelde hypotheekrente.

Is je belastbare inkomen hoger dan de € 400? Dan ben je meer belasting verschuldigd dan in 2019. Het box 3-inkomstenbelastingtarief stijgt namelijk van 30 naar 33 %.

Voorbeeld: voor iemand met alleen spaargeld (geen beleggingen of schulden) in box 3 en met een rentestand van 0,09 % betekenen deze wijzigingen dat je tot ruim € 440.000 bent vrijgesteld van belasting. Voor fiscale partners geldt het dubbele.

Wijze ontvangen post Belastingdienst

Met ingang van 2020 wordt de Wet elektronisch berichtenverkeer aangepast. Dit is nodig zodat je in de toekomst kunt kiezen of je post van de Belastingdienst [alleen nog digitaal of juist per gewone post wilt ontvangen](#).

VvE's met zonnepanelen kunnen btw-vrijstelling krijgen

VvE's kunnen in 2020, onder voorwaarden, gebruikmaken van de nieuwe [kleine ondernemersregeling \(KOR\)](#). Dit houdt in dat een VvE voor alle in Nederland verrichte activiteiten vrijgesteld is van het doen van btw-aangifte en de bijbehorende administratieve verplichtingen. Hier valt het leveren van stroom aan de energieleverancier ook onder.

Wanneer de VVE meer dan € 14.404 (inclusief btw) aan de zonnepanelen uitgeeft en de btw daarover terugvraagt, krijgt zij te maken met [de herzieningsregeling](#). Dit is het geval wanneer de VVE de btw heeft teruggekregen en in de jaren daarna een beroep doet op de vrijstelling van de nieuwe KOR.

Heb je als particulier zonnepanelen en al een ontheffing van administratieve verplichtingen, dan stroom je automatisch door naar de nieuwe regeling.

Salderingsregeling zonnepanelen loopt tot 2023

In 2019 is besloten de [salderingsregeling](#) ongewijzigd voort te zetten tot 2023. Dat is dus twee jaar langer dan eerder was vastgesteld. Vanaf 2023 wordt de salderingsregeling in acht jaar afgebouwd.

AOW-leeftijd gaat omhoog

Voor 2020 is de AOW-leeftijd vastgesteld op 66 jaar en 4 maanden. Met de [rekenhulp van de Sociale Verzekeringsbank](#) kun je zien wat jouw AOW-leeftijd wordt.

Duur partneralimentatie ingeperkt

Per 1 januari 2020 wordt de duur van de partneralimentatie ingeperkt tot de helft van de huwelijkse periode met een maximum van vijf jaar. Zijn er kinderen jonger dan 12 jaar, dan loopt de partneralimentatie door tot het jongste kind 12 jaar wordt.

Het inperken van de partneralimentatie kan gevolgen hebben voor je maximale hypotheek.

Uitzonderingen

- Voor alimentatieontvangers die binnen 10 jaar AOW gerechtigd zijn en minstens 15 jaar gehuwd waren, loopt de alimentatieplicht door tot de pensioendatum.
- Alimentatieontvangers van 50 jaar en ouder, die tenminste 15 jaar gehuwd waren, houden de komende 7 jaar recht op maximaal 10 jaar partneralimentatie.