

Deze hypotheekregels veranderen in 2020

Heb jij een hypotheek of ga je dit jaar een huis kopen? In 2020 veranderen er weer een aantal dingen op hypotheekgebied. Welke zijn dat en hoe pakken die voor jou uit? De vijf belangrijkste veranderingen en gevolgen voor jou leggen we uit.

1. Hypotheekrenteaf trek gaat omlaag

Sinds 2014 wordt de hypotheekrenteaf trek geleidelijk verminderd voor (bruto) inkomens boven de €68.507. Vanaf 2020 is de maximale af trek 46%. De jaren erna kun je telkens minder hypotheekrente af trekken. Tot en met 2023 ziet dat er zo uit:

- 2019: 49%
- 2020: 46%
- 2021: 43%
- 2022: 40%
- 2023: 37,05%

Gevolg voor jou

Verdien(t) jij of je partner minder dan €68.507 per jaar? Dan heeft de afbouw van de hypotheekrenteaf trek voorlopig nog geen gevolgen.

Is jouw of je partners inkomen hoger dan €68.507 per jaar? Dan betaal je vanaf 2020 waarschijnlijk meer maandlasten.

2. Eigenwoningforfait gaat omlaag

De Belastingdienst ziet je koopwoning als een vorm van inkomen. En telt hiervoor een bedrag bovenop je belastbaar inkomen. Dat bedrag is het eigenwoningforfait. Het is een percentage van de WOZ-waarde van je woning.

- Is de WOZ-waarde in 2020 meer dan € 75.000? Dan is je eigenwoningforfait 0,60%. Nu is dat nog 0,65%.
- Is de WOZ-waarde in 2020 meer dan € 1.090.000? Dan blijft het eigenwoningforfait 2,35%.

Gevolg voor jou

Vanaf 2020 betaal je minder eigenwoningforfait en daardoor minder belasting. Maar let op: Aan de ene kant betaal je door de verlaging van het eigenwoningforfait minder belasting. Aan de andere kant kun je door de lagere hypotheekrenteaftrek hogere maandlasten hebben. Het is dus nog maar de vraag of je hier in 2020 iets van gaat merken.

3. Laagste inkomen van tweeverdieners gaat meer meetellen

Bij de berekening van het maximaal te lenen hypotheekbedrag voor tweeverdieners gaat het laagste inkomen meer meetellen. Vanaf 2020 mag je bij het hoogste inkomen 80% van het lagere inkomen optellen. Nu is dit nog 70%.

Gevolg voor jou

Heb je samen met een partner verhuisplannen? Vanaf 2020 kunnen jullie mogelijk een hogere hypotheek krijgen.

4. NHG-grens gaat omhoog

Vanaf 2020 kun je tot een bedrag van € 310.000 een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) aanvragen. Nu is die grens nog € 290.000. Tref je energiebesparende maatregelen aan het huis waarvoor je deze hypotheek wilt afsluiten? Dan mag je vanaf 2020 maximaal €328.600 aanvragen.

Gevolg voor jou

Wil je een huis kopen en daarvoor een hypotheek afsluiten met NHG? Vanaf 2020 kun je met NHG meer lenen. En kosten van energiebesparende maatregelen binnen een hypotheek met NHG bijlenen.

5. NHG-premie gaat omlaag

Kies je voor Nationale Hypotheekgarantie? Dan betaal je eenmalig een NHG-premie (ook wel: borgtochtprovisie) bij het afsluiten van je hypotheek. Die wordt vanaf 2020 verlaagd naar 0,7% van je totale hypotheek. In 2019 was dit nog 0,9%.

Gevolg voor jou

Wil je een huis kopen en daarvoor een hypotheek afsluiten met NHG? Vanaf 2020 betaal je minder NHG-premie.