

12.10.2016: Veranderingen eigen woning in 2017:

- **Maximale hypotheek omlaag naar 101%:**

De maximale lening die men mag afsluiten voor een woning daalt van 102 % naar 101 % van de waarde van de woning. Dat betekent dat een groter deel van de bijkomende kosten uit eigen middelen gefinancierd moet worden. Denk aan overdrachtsbelasting en financieringskosten. Het percentage daalt elk jaar een procent, tot 100 % in 2018.

Een van de uitzonderingen geldt voor kopers en eigenaren van huizen die 'noodzakelijke verbeteringen voor de veiligheid' nodig hebben. Het gaat dan bijvoorbeeld om funderingsherstel of dakherstel.

Het inkomen van de partner mag vanaf 2017 voor 60% meetellen bij de hypotheekaanvraag. In 2016 is dat nog voor de helft.

- **Maximumtarief hypotheekrenteaf trek omlaag naar 50%:**

De hypotheekrenteaf trek in de hoogste schijf (inkomen boven € 67.072) gaat per 1 januari 2017 weer iets verder omlaag. In 2017 is het maximale tarief waartegen de rente aftrekbaar 50%. In 2016 is dat 50,5%.

- **Aanpassing starterslening:**

De starterslening blijft in aangepaste vorm bestaan. Sinds 1 januari 2013 moeten nieuwe hypotheekleningen verplicht worden afgelost om recht op hypotheekrenteaf trek te behouden.

Voor de starterslening gold sindsdien een uitzondering. Die uitzondering stopt op 31 december 2016. Om onder de nieuwe regels door te kunnen gaan, is de 'combinatielening' bedacht, die de starter aangaat naast de starterslening. Uit die lening wordt de verplichte aflossing van de starterslening betaald.

Voorwaarde is dat de starterslening door de gemeente wordt aangeboden.

Aanvragen die vóór 1 oktober 2016 bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting binnenkomen en vóór 1 januari 2017 passeren, vallen nog onder de oude regels voor de starterslening.

- **Versoepeling voorwaarden vrijstelling kapitaalverzekering**

Met ingang van 2017 zijn er twee extra mogelijkheden om de kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning en beleggingsrecht eigen woning af te kopen zonder dat hiervoor belasting moet worden betaald. Dit kan nog voordat er vijftien of twintig jaar premie is betaald. Het blijft wel verplicht om met de uitkering de eigenwoningsschuld af te lossen. Er geldt een versoepeling in de volgende gevallen:

- Als de eigen woning verkocht wordt, terwijl al een nieuwe woning is gekocht.
- Als de gemeente aan de belastingplichtige schuldhelpverlening aanbiedt. Of als kan worden vastgesteld dat hij financiële problemen heeft en daardoor niet meer in staat is of niet verwacht kan worden de woonlasten te kunnen betalen.

Deze versoepeling geldt ook voor de brede herwaarderingskapitaalverzekering in box 3.

- **Schenkingsvrijstelling weer naar € 100.000**

Per 1 januari 2017 gaat de eenmalige schenkingsvrijstelling omhoog van € 53.016 naar € 100.000. De ontvanger moet het bedrag besteden aan de eigen woning of aan de aflossing van hypotheekschuld of restschuld.

De leeftijdsgrens voor ontvangers blijft liggen tussen de 18 en 40 jaar. Nieuw is:

- Dat géén sprake hoeft te zijn van een ouder-kindrelatie;
- Dat de schenking gespreid over 3 jaar mag worden gedaan (2017, 2018 en 2019), in plaats van voorheen in een jaar. De ontvanger moet in het laatste jaar wel jonger zijn dan 40 jaar (tenzij leeftijd partner).
- Als in 2015 of 2016 al een schenking is gedaan, geldt het overgangsrecht. Het is dan mogelijk in 2017 of later de gebruikte vrijstelling te verhogen met maximaal € 46.984, tot aan een totaalbedrag van € 100.000.

Normaal gesproken ontvangt de begiftigde binnen drie jaar na de aangifte schenkbelasting de aanslag, maar bij de gespreide schenking heeft de Belastingdienst daarvoor vijf jaar de tijd.

- **Vervallen aftrek onderhoudskosten rijksmonumenten**

In 2016 kan de eigenaar van een rijksmonument 80% van de onderhoudskosten als aftrekpost opvoeren bij zijn belastingaangifte. Deze aftrekpost komt in 2017 te vervallen.

Voor eigenaren van rijksmonumenten die al in 2016 afspraken over onderhoud hebben gemaakt, komt er in 2017 en 2018 een overgangsregeling in de vorm van een subsidie. In oktober 2016 wordt hierover meer bekend.

- **Nul-op-de-meter woning**

Als iemand een nul-op-de-meter woning koopt, mag hij in 2017 een bedrag van € 25.000 optellen bij zijn maximale hypotheekschuld.

- **WOZ-waarden worden openbaar**

De WOZ-waarden voor woningen moeten per 1 oktober 2016 openbaar zijn. De meeste gemeenten halen dat niet. Op de website van de Waarderingskamer (www.waarderingskamer.nl) kan iedereen zien in welke gemeenten de WOZ-waarden al wel openbaar zijn.

Via het online WOZ-waardeloket (<https://www.wozwaardeloket.nl>), dat per 1 oktober 2016 live gaat, kan iedereen dan kosteloos toetsen of de WOZ-waarde die hij begin 2017 ontvangt, juist is. Ook biedt het de mogelijkheid om de WOZ-waarde van andere panden (buren) te zien.

Is de gemeente nog niet aangesloten, dan betekent dat niet dat gemeente ontheven is van haar verplichting om inzicht te geven. In dat geval kan bij (de website van) de gemeente informatie verkregen worden over het inzien van WOZ-waarden van woningen.

- **Fonds duurzaam funderingsherstel:**

Er komt in 2017 een fonds dat leningen gaat verstrekken voor het herstel van funderingen, zoals bij paalrot. Het fonds is vooral bedoeld voor huiseigenaren die op de reguliere hypotheekmarkt niet in aanmerking komen voor een nieuwe lening voor funderingsherstel, omdat ze een te laag inkomen hebben en/of een grotere hypotheeklening dan de woningwaarde.

- **Verplichte vulling reservefonds VvE:**

Per 1 januari 2017 gaat de Wet verbetering functioneren vereniging van eigenaars in. VvE's zijn al sinds 2008 verplicht om een reservefonds te hebben, maar de wet schreef niet voor hoeveel een VvE in kas moet hebben. Dat verandert nu. VvE's moeten minimaal een bedrag reserveren gebaseerd op een actueel meerjarenplan voor onderhoud, of ter grootte van 0,5% van de herbouwwaarde van het appartementengebouw.

Voor meer informatie inzake het bovenstaande kunt u uiteraard te allen tijde contact opnemen met BM-Advisering via 045-4053636 of info@bm-advisering.nl.