

Financiële veranderingen in 2018

1. Maximale hypotheek omlaag naar 100%

Een nieuwe hypotheek mag vanaf 2018 nog maar maximaal 100 procent zijn van de waarde van de woning. Daarmee kun je alleen nog de koopsom zelf financieren en eventuele verbouwingen en energiebesparende maatregelen, maar niet meer bijkomende kosten zoals de overdrachtsbelasting, notaris- en makelaarskosten en NHG-kosten. Dat moet dan uit spaargeld betaald worden en kan alles bij elkaar opgeteld snel oplopen naar 10.000 tot 12.500 euro.

De maximale hypotheek wordt al vanaf 2013 elk jaar met 1 procent verlaagd en in principe gebeurt dat in 2018 voor het laatst.

Overigens wil de Nederlandse Bank dat er nog tot 2028 elk jaar een procent vanaf gaat, zodat je uiteindelijk nog maar voor 90 procent van de waarde van je woning een hypotheek kunt krijgen. Maar daar lijkt vanuit Den Haag nauwelijks politieke steun voor.

2. Maximale hypotheekrenteaf trek naar 49,5%

De maximale hypotheekrenteaf trek wordt sinds 2013 (52%) elk jaar met een half procent verlaagd in box 1. Dit jaar is de maximale hypotheekrenteaf trek nog 50 procent en dat wordt volgend jaar dus 49,5 procent.

Alleen mensen met een inkomen van boven de 68.507 euro – die dus in de vierde schijf van de inkomstenbelasting in box 1 vallen – merken daar wat van. Met die halve procentpunt minder hypotheekrenteaf trek gaat die groep, afhankelijk van de waarde van het huis natuurlijk, ongeveer een tiende per maand meer betalen.

3. Verlaging percentage eigenwoningforfait

Het percentage van het eigenwoningforfait voor de woningen met een WOZ-waarde van € 75.000 tot € 1.060.000 wordt verlaagd van 0,75% naar 0,70%. Voor een woning van € 200.000 betekent dat het aan te geven bedrag aan eigenwoningforfait omlaag gaat van € 1.500 naar € 1.400. In veel gevallen zal de WOZ-waarde echter stijgen waardoor de verlaging van het percentage weer teniet wordt gedaan.

4. 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.

5. Verlenging derde belastingschijf

De derde belastingschijf wordt verlengd in 2018, waardoor een groter deel van het inkomen onder het tarief van 40,85 procent valt. De derde schijf gaat lopen van 33.994 euro tot 68.507 euro en dat is 1.435 euro méér dan in het huidige belastingjaar. Daardoor betaal je over dit bedrag 'slechts' 40,85 procent belasting in plaats van 51,95 procent.

Let op: voor degenen met een inkomen van rond de 67.000 euro valt hiermee ook een wat groter deel van de hypotheekrenteaftrek in het lagere tarief van de derde schijf.

6. Geen renteaftrek voor nieuwe restschulden meer

Per 31 december 2017 eindigt de regeling dat de rente over de restschuld die je hebt aftrekbaar is. Het gaat hier dus om de situatie dat je het huis verkoopt en de opbrengst onvoldoende is om de hypotheek helemaal af te betalen, zodat er een restschuld overblijft.

De rente over restschuld was in 2017 voor maximaal 15 jaar aftrekbaar. Voor oude gevallen blijft de renteaftrek nog wel gewoon gelden, maar voor nieuwe gevallen niet.

7. Wijziging 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 0,36 % (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 0,98 % en voor beleggen 5,42 %. Dat betekent dat de belastingdruk op uw vermogen in 2018 en 2019 zal dalen. Voor de jaren daarna is de verwachting dat de belastingdruk weer zal stijgen. Deze rendementspercentages betekenen per saldo het volgende forfaitair rendement: