



Informatieblad

mei 2012

Veranderingen woningmarkt vanaf 2013

Inhoudsopgave

- 1 Inleiding
- 2 Starter
- 3 Huiseigenaar
- 4 Huiseigenaar koopt nieuw huis
- 5 Huurder
- 6 Tot slot

1. Inleiding

Om de woningmarkt, voor zowel koop- als voor huurwoningen vlot te trekken zijn structurele hervormingen noodzakelijk. Het is essentieel om relatief hoge hypotheekschulden te verminderen en tegelijkertijd het vertrouwen op de woningmarkt te herstellen. Het gaat onder andere om de volgende maatregelen:

- de hypotheekrente blijft aftrekbaar, maar vanaf 2013 moeten nieuwe hypotheekleningen in 30 jaar volledig en ten minste annuïtair worden afgelost om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek.
- De overdrachtsbelasting voor woningen wordt permanent verlaagd tot 2%.
- Om te stimuleren dat goedkope huurwoningen vrijkomen voor de lagere inkomens worden maatregelen genomen op de huurmarkt.

Hieronder staan de belangrijkste maatregelen voor de meest voorkomende situaties.

2. U bent starter

- De hypotheekrente is en blijft aftrekbaar bij volledig aflossing van de lening in 30 jaar. Dit geldt met name voor annuïtaire en lineaire hypotheekleningen.
- Bij een aflossingsvrije hypotheek vervalt het recht op aftrek.
- De overdrachtsbelasting blijft op 2% in plaats van 6%, zoals het was.
- In 2018 mag de maximale omvang van de hypotheek niet meer hoger zijn dan de marktwaarde van de woning (100%). Dit wordt de verlaging van de Loan to Value (LTV)-ratio genoemd. Die LTV-ratio is nu nog 104% plus de overdrachtsbelasting. Dit percentage wordt vanaf 2013 in zes gelijke stappen afgebouwd.

3. U bent huiseigenaar

- De hypotheekrenteaftrek blijft voor bestaande hypotheekleningen onveranderd. Ook verandert er niets ten aanzien van de aan de hypotheek gekoppelde spaar- en verzekeringsproducten.
- Bij het oversluiten van een bestaande hypotheek (bijv. naar een andere hypotheekverstrekker) verandert er niets, als er geen extra bedrag wordt bijgeleend.
- Bij het ophogen van de hypotheek, bijvoorbeeld voor een verbouwing, geldt voor het extra bedrag dat de

hypotheekrente alleen aftrekbaar is als het bedrag volledig wordt afgelost binnen 30 jaar en ten minste annuïtair.

4. U bent huiseigenaar en koopt een nieuw huis

- De overdrachtsbelasting gaat blijvend naar 2% in plaats van terug naar 6%.
- Bij het oversluiten van een bestaande hypotheek verandert er niets als de hoogte gelijk blijft (ook bij een overstap naar andere hypotheekverstrekkers).
- Bij het ophogen van de hypotheek geldt voor het extra bedrag dat de hypotheekrente alleen aftrekbaar is als het bedrag volledig wordt afgelost binnen 30 jaar en ten minste annuïtair.
- Dubbele hypotheekrenteaf trek voor de huidige woning die te koop staat en de nieuwe woning blijft mogelijk in 2013.
- Voor het nieuwe deel van de lening geldt dat in 2018 de maximale omvang van de hypotheek niet meer hoger mag zijn dan de marktwaarde van de woning (100%). Dit wordt de verlaging van de LTV-ratio genoemd. Die LTV-ratio is nu nog 104% plus de overdrachtsbelasting. Dit percentage wordt vanaf 2013 in zes gelijke stappen afgebouwd.

5. U bent huurder

- Huurverhoging is mogelijk bij huishoudens met een inkomen tussen de 33.000 en 43.000 euro (met inflatie plus 1%).
- Huurverhoging is mogelijk bij huishoudens met een inkomen boven de 43.000 euro (inflatie plus 5%).

6. Tot slot

Het pakket voor de woningmarkt moet mensen zekerheid bieden over de fiscale behandeling van de eigen woning en zo het vertrouwen op de woningmarkt helpen herstellen. Het is een van de uitkomsten van het Begrotingsakkoord tussen VVD, CDA, D66, GroenLinks en ChristenUnie. Op den duur levert de beperking van de hypotheekrenteaf trek en de verlaging van de LTV-ratio de schatkist jaarlijks 5,4 miljard euro op.

Het totale akkoord brengt het begrotingstekort in 2013 terug naar 3% van het bruto binnenlands product. Dit Begrotingsakkoord zal de economische groei versterken en mede de werking van de woning- en arbeidsmarkt verbeteren.