

## Nieuwe regels als je in 2018 een huis gaat kopen

Als je in 2018 een huis gaat kopen, moet je met een paar veranderingen rekening houden. Hier vind je ze op een rij.

### 1. Lening is maximaal 100% van de waarde van je huis

Als je een huis koopt, betaal je ook overdrachtsbelasting en kosten voor de notaris, de makelaar en financieel advies. Je mag in 2018 maximaal 100% van de waarde van je huis lenen. Het maximale hypotheekbedrag is hierdoor lager dan de totale kosten die je betaalt bij de aankoop van je huis. Dit betekent dat je waarschijnlijk wat spaargeld nodig hebt om een huis te kopen.

### 2. Iets meer lenen

Hoeveel je maximaal mag lenen is ook afhankelijk van je inkomen. Het Nibud stelt elk jaar vast wat het maximale leenbedrag is bij een bepaald inkomen. Daarbij kijkt het Nibud hoeveel geld huishoudens kwijt zijn aan lasten zoals belastingen, energie en boodschappen. Het maximale leenbedrag gaat in 2018 voor met name voor inkomens boven €45.000 omhoog. Tweeverdieners mogen meer lenen omdat het tweede inkomen voor 70% meetelt. Dat was in 2017 nog 60%.



### 3. Meer lenen voor energiezuinig of energieneutraal huis

Als je je huis energieneutraal wil maken (nul-op-de-meter woning) mag je maximaal €25.000 extra lenen. Voor een energiezuinig huis of voor energiebesparende maatregelen mag je tot €9.000 meer lenen. Je inkomen moet wel minstens €33.000 per jaar zijn.

### 4. Veranderingen bij de Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

De maximale koopprijs voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie stijgt en is vanaf 1 januari 2018 €265.000. Vanaf 2018 ben je niet meer verplicht om een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten.

Een hypotheek met NHG heeft een paar voordelen:

- NHG neemt je restschuld over als je buiten je schuld je hypotheek niet kunt betalen.
- Ook is de rente die je betaalt vaak iets lager.

### 5. Verkoop je in 2018 je oude huis met verlies?

Verkocht je je huis na 29 oktober 2012 met verlies en moest je geld lenen om dit verlies te financieren? Dan kun je 15 jaar lang de rente over dit bedrag aftrekken. De Belastingdienst betaalt zo een beetje mee.

Op 1 januari 2018 verandert er wat. Verkoop je na 1 januari 2018 je huis met verlies? Dan heb je geen recht meer op aftrek van de rente als je een restschuld houdt.

## 6. Maximale hypotheekrenteaftrek in 2018 is 49,5%

Sinds enkele jaren daalt het maximale percentage waartegen je de hypotheekrente in aftrek kunt brengen. Ooit was het 52%, in 2018 is het aftrekpercentage 49,5%.



### De aftrek gaat versneld omlaag vanaf 2019

Tot nu toe ging het maximale aftrekpercentage in kleine stapjes omlaag. De regering Rutte III heeft aangekondigd het maximale aftrekpercentage versneld af te bouwen. Bekijk [hier](#) welke gevolgen het regeerakkoord nog meer voor je heeft.

## 7. Eerdere veranderingen hypotheek en woningmarkt: verplicht aflossen

De afgelopen jaren is er veel veranderd aan de regels voor hypotheek en de hypotheekrenteaftrek. Een van de grootste veranderingen is dat je een hypotheek die je na 1 januari 2013 hebt afgesloten in dertig jaar helemaal moet aflossen. Met deze regel krijg je te maken als je voor het eerst een huis koopt, of een ander, duurder huis koopt. Lees meer over verplicht aflossen, of reken uit hoeveel je moet gaan aflossen als je een nieuw huis koopt.



### Extra informatie verplicht aflossen

Wijzer in geldzaken



### Rekenhulp nieuwe hypotheek

Wijzer in geldzaken

## 8. Belastingvrij schenken voor eigen huis

Ook in 2018 mag iedereen je eenmalig maximaal €100.000 schenken voor je eigen huis. Je mag het bedrag gebruiken voor de aankoop van een huis, maar ook voor aflossing van je hypotheek. Dat mag alleen als je niet ouder dan 40 jaar bent.