

Welke wetswijzigingen vinden er plaats in 2017 met betrekking tot de woningmarkt? De Juridische Dienst zet de belangrijkste wijzigingen voor de vastgoedmarkt voor u op een rij.

Hypotheekrenteaftrek daalt van 50,5% naar 50% in 2017

In 2017 daalt het maximale belastingtarief waartegen hypotheekrente kan worden afgetrokken met 0,5%-punt. Voor 2017 betekent dit dat het maximale belastingtarief waartegen hypotheekrente kan worden afgetrokken, daalt van 50,5% naar 50%. Het maximale aftrekpercentage daalt elk jaar met 0,5%, tot 38% in 2041.

Deze daling treft alleen de huiseigenaren die in de hoogste belastingschijf zitten (bruto inkomen boven de € 67.072)

Loan-to-Value daalt naar 101% in 2017

De Loan-to-Value daalt per 1 januari 2017 van 102% naar 101%. De Loan-to-Value is de verhouding tussen de hoogte van de lening en de marktwaarde van de woning. Kopers kunnen in 2017 een hypotheek afsluiten tot 101% van de waarde van hun woning. Tot 2018 verlaagt de overheid de Loan-to-Value stapsgewijs naar 100%. Dit betekent dat er vanaf 2018 geen hogere hypotheek meer kan worden verkregen dan de marktwaarde van de woning.

Voor de financiering van energiebesparende maatregelen voor de eigen woning of wanneer de consument een 'Nul op de Meter' woning koopt kan extra worden geleend tot 106% van de waarde van de woning. Deze uitzonderingen zijn bedoeld om investeringen in energiebesparende maatregelen of een energiezuinige woning te stimuleren.

Inkomen partner telt mee voor 60% in 2017

Vanaf 1 januari 2017 mag het inkomen van de partner voor 60% meetellen bij de hypotheekaanvraag. Thans is dit percentage nog 50%.

NHG naar € 245.000 in 2017

Vanaf 1 januari 2017 wordt de NHG-grens weer gekoppeld aan de gemiddelde woningwaarde op basis van CBS-cijfers over het prijsniveau in juni, juli en augustus van het jaar daarvoor. Voor 2017 betekent dit dat de maximale prijs van een woning die met NHG gefinancierd kan worden, uitkomt op € 245.000 euro, waar dat in 2016 nog € 231.132 was. Deze verhoging is het gevolg van stijgende huizenprijzen. Verder blijft de premie die woningeigenaren eenmalig betalen voor een NHG-hypotheek 1%, net als in 2016.

De bijkomende kosten worden vanaf 2017 bepaald aan de hand van de gemiddelde koopsom (€ 245.000) vermeerderd met de wettelijk toegestane LTV: 101% zonder energiebesparende voorzieningen (EBV) en 106% mét EBV. Dit betekent dat er twee kostengrenzen van toepassing zijn:

- **Voor leningen zonder EBV is de NHG-kostengrens € 247.450.**
- **Voor leningen met EBV is de NHG-kostengrens € 259.700.**

Onder energiebesparende voorzieningen wordt verstaan:

een HR ketel, spouwmuur-, dak-, leiding- vloerisolatie, HR++ beglazing, energiezuinige kozijnen en/of deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, energiezuinige

ventilatie inclusief hoog rendement ventilatoren, een warmtepomp, warmteterugwinning, een zonneboiler, zonnecellen of een combinatie hiervan.

Voor meer informatie over de NHG verwijzen wij u naar de website van de NHG:
<https://www.nhg.nl/Over-NHG/Actueel/Actueel-detail/ArtMID/833/ArticleID/99/NHG-kostengrens-vanaf-1-januari-2017>

Starterslening wordt aangepast in 2017

De starterslening blijft in aangepaste vorm bestaan. Sinds 2013 zijn aflossingsvrije hypotheekleningen niet meer toegestaan. Voor de Starterslening is tot nu toe een uitzondering gemaakt. Vanaf 1 januari 2017 geldt echter ook voor de Starterslening dat deze verplicht lineair of annuïtair moet worden afgelost. Om hieraan te kunnen voldoen wordt er een ‘combinatielening’ geïntroduceerd. Voor meer informatie over de starterslening verwijzen wij u naar onderstaande link:

<https://www.svn.nl/particulieren/lening/starterslening>

Overigens kan men alleen gebruik maken van een starterslening als de desbetreffende gemeente deze aanbiedt.

Subsidie voor energiebesparende maatregelen in de koopwoning

Indien een eigenaar energiebesparende voorzieningen wil aanbrengen in zijn woning kan hij gebruik maken van een subsidie. De ‘Subsidie energiebesparing eigen huis’ stimuleert energiebesparing in bestaande woningen in de particuliere koopsector.

De subsidie kan vanaf 15 september 2016 tot en met 31 december 2018 worden aangevraagd. Eigenaar-bewoners en Verenigingen van Eigenaren kunnen gebruik maken van de regeling. Voor meer informatie over de ‘Subsidie energiebesparing eigen huis’ verwijzen wij u naar onderstaande link:

<http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/subsidie-energiebesparing-eigen-huis>

Schenkingsvrijstelling omhoog naar € 100.000 in 2017

Per 1 januari 2017 gaat de eenmalige schenkingsvrijstelling omhoog van € 53.016 naar € 100.000. De schenking moet worden aangewend voor:

- de aankoop, verbetering of onderhoud van de eigen woning; of
- de aflossing van de eigenwoningschuld; of
- de aflossing van een restschuld van de verkochte eigen woning; of
- de afkoop van rechten van erfpacht, opstal of beklemming.

In tegenstelling tot 2013-2014 geldt er wel een leeftijds criterium: de ontvanger moet op het moment dat de schenking tot stand komt tussen de 18 en 40 jaar oud zijn. Er hoeft geen sprake te zijn van een ouder-kind relatie. De schenking mag worden verspreid over drie achtereenvolgende jaren (2017, 2018 en 2019). De ontvanger moet in het laatste jaar wel jonger zijn dan 40 jaar. De schenkingen moeten uiterlijk in het tweede kalenderjaar na het jaar van de eerste schenking zijn gebruikt voor de eigen woning.

Overgangsrecht schenkingsvrijstelling

De verhoogde schenkingsvrijstelling zijn eenmalige vrijstellingen. De hoofdregel is dat de verkrijger per schenker eenmaal in zijn leven van één van de regelingen gebruik kan maken. Om nu te voorkomen dat men wacht met schenken tot 2017 bepaalt het overgangsrecht dat als in 2015 of in 2016 al een schenking is gedaan, in 2017 of 2018 dit bedrag nog mag worden verhoogd met maximaal € 46.984, tot aan een totaalbedrag van € 100.000. Dit wordt ook wel de ‘inhaalvrijstelling’ genoemd, zodat er tot maximaal € 100.000,- belastingvrij kan worden geschonken.

Voorbeeld overgangsrecht

Piet (34) woont sinds 2006 in een koophuis waar voor een deel een aflossingsvrije hypotheek op rust. Zijn moeder heeft behoorlijk wat vermogen opgebouwd en wil een gedeelte aan Piet schenken. Ze twijfelt of ze moet wachten tot 2017 of nu al zal schenken.

Piets moeder kan ervoor kiezen om nu vast € 53.016 (bedrag 2016) te schenken. Daarmee daalt Piets zijn hypotheekschuld. En omdat Piet in 2017 nog geen 40 is, kan zijn moeder hem in 2017 nog een bedrag van € 100.000 - € 53.016 = € 46.984 schenken.

Begrip bouwterrein verandert in 2017

Voor de levering van een bouwterrein is btw verschuldigd en geldt een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting. Het begrip ‘bouwterrein’ in artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 (Wet OB) heeft een beperkter toepassingsbereik dan het begrip ‘bouwterrein’ in de Europese btw-richtlijn. Met ingang van 1 januari 2017 zal het begrip ‘bouwterrein’ als bedoeld in de Wet OB verruimd worden en in lijn worden gebracht met de Europese btw-richtlijn. Vanaf dat moment zal onder een bouwterrein worden verstaan: *‘Onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen’*.

Op het tijdstip van de **levering** moet worden bezien of erop basis van objectief vast te stellen gegevens er sprake is van **onbebouwde grond** dat bestemd is om te worden bebouwd. Dit is in ieder geval aan de orde als wordt voldaan aan één of meer situaties die zijn genoemd in het huidige artikel 11 lid 4 Wet op omzetbelasting 1968:

1. **onbebouwde grond** waaraan bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden met het oog op de bebouwing van de grond.
2. **onbebouwde grond** ten aanzien waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond met het oog op de bebouwing van de grond.
3. **onbebouwde grond** in de omgeving waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen met het oog op de bebouwing van de grond.
4. **onbebouwde grond** ter zake waarvan een bouwvergunning is verleend met het oog op de bebouwing van de grond.

Bovenstaande voorbeelden zijn niet limitatief. Er is ook sprake van een bouwterrein als er een ander objectief gegeven is waaruit blijkt dat het terrein op het moment van de levering bestemd is om te worden bebouwd. Bijvoorbeeld ingeval van een aangevraagde (maar nog niet

verleende) omgevingsvergunning of gemaakt architectkosten die zien op het te bouwen gebouw op het betreffende terrein. De intentie van de toekomstige eigenaar om de grond te bebouwen kan voldoende zijn, mits het ondersteund wordt door objectieve gegevens waaruit volgt dat het terrein op het moment van de levering bestemd was voor bebouwing.

Bebouwde grond onder omstandigheden ook een bouwterrein

Aan de eis dat het bij een bouwterrein om **onbebouwde grond** gaat, wordt echter ook voldaan als de verkoper grond levert waarop nog een gebouw staat, maar waarbij verkoper zich er toe heeft verbonden om dit gebouw in het kader van de levering volledig te slopen. Vanuit het oogpunt van de omzetbelasting is dan sprake van één handeling die, als geheel, niet de levering van het bestaande gebouw en het erbij behorend terrein, maar de levering van een **onbebouwd terrein** tot voorwerp heeft, ongeacht hoever de sloop van het oude gebouw op het moment van de daadwerkelijke levering van het terrein is gevorderd. Uiteraard moet vervolgens worden beoordeeld of de 'onbebouwde grond' op het moment van de levering bestemd was om te worden bebouwd. Dit is immers de tweede eis.

Vermindering overdrachtsbelasting 36 maandeterminj werkt door in 2017

Heeft verkoper een huis, kantoor of ander vastgoed verkregen* op of na 1 september 2012 tot 1 januari 2015? En levert verkoper dat pand binnen 36 maanden weer door aan een ander? Dan wordt bij deze opvolgende verkrijging alleen overdrachtsbelasting berekend over de meerwaarde van het pand. De heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd met de eerder betaalde koopsom. De verruimde termijn van 36 maanden is weliswaar vervallen per 1 januari 2015 maar kan nog doorwerken t/m 31 december 2017.
*Voor de berekening van de overdrachtsbelasting is het moment van de juridische overdracht van belang en niet het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Voorbeeld

Verkoper heeft een woning op 1 november 2014 in eigendom verkregen. Verkoper besluit om de woning in 2017 te verkopen. Omdat verkoper de woning ten tijde van de 36 maanden termijn heeft aangeschaft, is deze termijn ook in 2017 nog van belang. Er kan gebruik worden gemaakt van deze regel als verkoper het pand uiterlijk op 1 november 2017 overdraagt. **Let op!** Door de vermindering van de heffingsgrondslag krijgt verkoper de eerder betaalde overdrachtsbelasting terug indien verkoper in artikel 2.2 van de NVM-koopovereenkomst de keuze maakt voor 'wel' en 'niet' doorstreept. Maak dit ook kenbaar aan koper voordat de koopovereenkomst wordt gesloten. Van rechtswege heeft koper namelijk recht op dit voordeel! Daarnaast dient verkoper het onderstaande artikel op te nemen in de koopovereenkomst:

Het bedrag dat koper aan verkoper uitkeert, wordt verminderd met een zodanig bedrag dat het totaal van het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting betaalt en het bedrag dat koper op grond van dit artikellid aan verkoper betaalt, gelijk is aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting zou betalen indien artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer niet van toepassing zou zijn.

Huurliberalisatiegrens blijft bevroren in 2017

De huurliberalisatiegrens blijft ook in 2017 bevroren. De huurliberalisatiegrens bedraagt thans € 710,68. De liberalisatiegrens is per 1 januari 2016 voor 3 jaar bevroren. Voorheen liep de liberalisatiegrens van 1 juli in een bepaald jaar tot en met 31 juli in het volgende jaar. Huurprijzen kunnen als gevolg van de jaarlijkse toegestane verhogingen en als het puntenaantal het toestaat wel boven deze grens uitstijgen.

Huurtoeslaggrens blijft bevroren in 2017

Ook de huurtoeslaggrens blijft in 2017 bevroren. De algemene huurtoeslaggrens is per 1 januari 2016 eveneens voor 3 jaar bevroren. Thans bedraagt de algemene huurtoeslaggrens € 710,68 en zal ook voor 2017 € 710,68 bedragen.

Maximale huursomstijging vanaf 1 januari 2017 voor woningcorporaties

Vanaf 1 januari 2017 geldt een nieuwe maximale huursomstijging voor woningcorporaties van 1% + inflatie. Bij de huursombenadering kunnen woningcorporaties de huren meer in overeenstemming brengen met de kwaliteit van de woningen, door de ene woning wat meer huurverhoging te geven dan de andere. In totaal zouden de huren dan niet meer mogen stijgen dan 1 procent plus de inflatie. De huursomstijging wordt berekend per kalenderjaar. Daarbinnen hebben corporaties de ruimte om voor individuele woningen de huurprijs jaarlijks te verhogen met maximaal 2,5% boven inflatie. Bij het berekenen telt vanaf 2017 ook de huurverhoging mee van (op)nieuw verhuurde woningen (huurharmonisatie bij huurdersmutatie). Voor particuliere verhuurders en beleggers geldt de huursombenadering niet!

Voor meer informatie over de huurverhoging verwijzen wij u naar onderstaande link:
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/huursomstijging-woningcorporaties>

Extra huurverhoging voor scheefhuurders in 2017

Vanaf 1 juli 2017 kunnen huurders die meer verdienen dan ongeveer € 39.000 een extra huurverhoging krijgen. Is het huishoudinkomen (uit 2015) van een huurder hoger dan dat bedrag, dan mag de verhuurder van een sociale huurwoning de huur met maximaal 4% bovenop de inflatie verhogen. Het percentage inflatie zal in januari 2017 bekend worden gemaakt.

Geen extra huurverhoging gepensioneerden en grotere huishoudens

Hebben één of meer bewoners van een huishouden de pensioengerechtigde leeftijd? Dan betaalt dit huishouden vanaf 1 juli 2017 geen extra huurverhoging meer. Ook al ligt hun [huishoudinkomen](#) boven de € 39.000. Gepensioneerden krijgen vaak moeilijk een hypotheek. Doorstromen van een sociale huurwoning naar een koophuis lukt dan niet. Ook huishoudens van vier of meer personen hoeven geen extra huurverhoging te betalen vanaf 1 juli 2017. Deze huishoudens hebben hogere kosten dan kleinere huishoudens. Daardoor is het ook voor hen moeilijker om naar een andere woning te verhuizen.

Verplicht minimum bedrag VvE reservefonds

Sinds 2008 is het voor VvE's verplicht om een reservefonds te hebben voor het financieren van groot onderhoud aan het appartementencomplex. De wet schrijft echter niet voor hoeveel er in de kas moet zitten. Dit gaat in 2017 veranderen. Het streven is om per 1 januari 2017 de 'Wet verbetering functioneren vereniging van eigenaars' te laten ingaan. Deze wet verplicht de VvE's om jaarlijks tenminste 0,5% van de herbouwwaarde van het appartementencomplex te reserveren. Er komt een overgangstermijn van drie jaar waarin VvE's de tijd hebben om die eerste 0,5% van de herbouwwaarde in de kas te krijgen. Als VvE's een gedegen onderhoudsplan hebben dan mag van de genoemde 0,5% worden afgeweken. De VvE kan de bijdrage voor het reservefonds dan zelf vaststellen op basis van de onderhoudsplanning. Het wetsvoorstel dat de reservering regelt moet nog worden goedgekeurd door het parlement. Het gevolg van de wet is dat de maandelijkse bijdrage fors omhoog kan gaan bij een VvE die geen geld in het reservefonds heeft.

Oprichting in 2017 van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel

In 2017 start het Fonds Duurzaam Funderingsherstel. Het fonds kan huiseigenaren uitkomst bieden met een lening bij noodzakelijk herstel van de fundering van hun woning.