

IN DE PRAKTIJK

DE BELASTING- PLANNEN VOOR 2020

Lastige praktijkproblemen, wie kent ze niet? Onze Vastgoed-helpdesk geeft antwoord. Deze keer: wat verandert er volgend jaar in de fiscale regels voor woningbezitters?

CASUS

De fiscale regels voor mensen met een eigen woning en een hypotheek veranderen voortdurend. Woningmakelaars en hypotheekadviseurs krijgen

vaak vragen over de belastingplannen voor 2020. Wat gaat er precies veranderen?

'Alleen wie volgend jaar daadwerkelijk meer gaat verdienen, krijgt mogelijk een hogere hypotheek'

Zoals altijd gaat er in het nieuwe jaar weer heel wat veranderen in de belastingregels. Sommige experts zeggen zelfs dat het vanwege de permanente stroom aan wijzigingen bijna niet meer mogelijk is dat mensen hun financiën plannen – en dat kan toch ook niet de bedoeling zijn. Zo komt er een 'tweeschijvenstelsel'. Eigenlijk zou dit nieuwe systeem pas ingaan in 2021, maar het kabinet voert dit komend jaar al in. Dan krijgen we dus twee belastingschijven, in plaats van drie. De eerste schijf geldt tot een inkomen van € 68.507. Hierover gaan mensen 37,35% inkomstenbelasting betalen. Boven de € 68.507 wordt het tarief 49,5% (toptarief is nu nog 51,75%). Het tweeschijvenstelsel moet de besteedbare (midden)inkomens verhogen en het lonender maken om meer te gaan werken.

Ander goed nieuws: de maximale algemene heffingskorting – een korting op de inkomstenbelasting en premie volksverzekeringen – gaat omhoog. De maximumkorting gaat van € 2.477 dit jaar naar € 2.711 in 2020. De arbeidskorting wordt eveneens extra verhoogd. Deze bedraagt volgend jaar maximaal € 3.819: ruim € 400 meer dan in 2019.

OVERDRACHTSBELASTING

Ondanks de geruchten over verhoging van de overdrachtsbelasting, blijft deze staan op 2%. Hierbij is het niet van belang of de koper de woning in kwestie zelf gaat bewonen of gaat verhuuren. De overdrachtsbelasting voor ander onroerend goed dan woningen wordt vanaf volgend jaar wel verhoogd: van 6 naar 7%.

De volgende belangrijke wijziging, die natuurlijk al enige tijd

geleden ingezet, is de versnelde afbouw van de hypotheekrenteaftrek. Met ingang van 2020 wordt het hoogste tarief waartegen men de rente kan aftrekken in box 1, afgebouwd met 3% met jaar. Voorheen daalde dit met 0,5% per jaar. Het maximale 'aftrektarief' daalt naar 46%. Het einddoel is 37,05% in 2023. Volgend jaar bereiken we dus voor het eerst het stadium dat het hoogste belastingtarief hoger is dan het 'aftrektarief'. Bij een bedrag van € 10.000 aan aftrekbaar rente is dat een belastingnadeel van € 300.

Klanten die hun hypotheek willen oversluiten en onder het hoogste belastingtarief vallen, kunnen overwegen om dit nog dit jaar te doen. De oversluitkosten en eventuele boeterente zijn dan immers tegen een hoger tarief – dat van 2019 – aftrekbaar. Ter compensatie verlaagt het kabinet het eigenwoningforfait, de fiscale bijtelling waarmee woningeigenaren betalen voor hun 'woongenot'. Dit gaat naar 0,6% voor woningen met een WOZ-waarde tussen de € 75.000 en € 1.060.000. Nu is dit nog 0,65%. Maar of deze verlaging onder de streep iets oplevert, is nog maar de vraag. De Waarderingskamer verwacht namelijk dat de WOZ-waarde gemiddeld met 8 tot 10% gaat stijgen. De WOZ-waarde die woningeigenaren in 2020 ontvangen, geeft de marktontwikkeling weer tussen 1 januari 2018 en 1 januari 2019.

AFLOSSEN

Al met al wordt het fiscaal minder aantrekkelijk om een woning te kopen met geleend geld. Klanten zullen regelmatig vragen of het verstandig is om de hypotheek af te lossen, zeker als ze spaargeld hebben. En inder-

daad, dat kan verstandig zijn. Zeker omdat de rente op spaargeld richting nul gaat, terwijl de vermogensrendementsheffing van box 3 nog steeds een hoger fictief rendement kent en een belastingdruk van 30%. Maar bij hypotheek waaraan een spaardeel is gekoppeld, is het in fiscaal opzicht soms wijzer om niet af te lossen, maar daarop bij te storten. Het spaardeel valt namelijk niet in box 3.

Overigens werkt het kabinet momenteel aan een wetsvoorstel dat de belastingheffing over spaargeld in box 3 per 1 januari 2022 aanzienlijk zal verlagen. Spaarvermogens tot € 440.000 worden dan naar verwachting helemaal niet meer belast. De aftrek wegens geen of geringe eigenwoningsschuld (de zogeheten Wet Hillen, die in 2005 in het leven werd geroepen voor huizenbezitters die de hypotheek op hun woning (bijna) volledig hebben afgelost: het eigenwoningforfait vervalt als dit hoger is dan de hypotheekrenteaftrek) wordt eveneens volgens plan verder afgebouwd. Dit jaar is daarmee begonnen; toen bedroeg deze aftrek 96,67% van de bijtelling van het eigenwoningforfait. Komend jaar gaan we naar 93,33%.

NIBUD-NORMEN EN NHG

Ook bij de bepaling van het maximaal te lenen bedrag treden wijzigingen op. De normen van het Nibud zijn gebaseerd op de financieringslastpercentages: het deel van hun inkomen dat mensen maximaal aan hypotheeklasten 'kwijt' mogen zijn. Het precieze percentage hangt af van het inkomen, de hypotheekrente en of de hypotheek op een of twee salarissen wordt afgesloten. Volgend jaar mogen tweeverdieners het laagste in-

komen meetellen voor 80% – dit was 70%. Toch kunnen de meeste tweeverdieners niet meer lenen. Want alleen wie volgend jaar daadwerkelijk meer gaat verdienen, krijgt mogelijk een hogere hypotheek. Dit blijkt uit de nieuwe leennormen van het Nibud.

De kostengrens voor de NHG stijgt met ingang van 1 januari 2020 van € 290.000 naar € 310.000. Kopers die energiebesparende maatregelen willen treffen, kunnen tot 6% extra lenen. Voor hen ligt de NHG-kostengrens dus op € 328.600. Tot nu toe konden kopers de kosten koper bij een NHG-hypotheek tot 6% meefinancieren, als de taxatiewaarde hoger was dan de koopsom. Deze mogelijkheid vervalt volgend jaar. De koopsom is en blijft het maximale leenbedrag; een hogere taxatiewaarde geeft geen extra financieringsruimte meer. Met andere woorden: de bijkomende kosten komen voor eigen rekening.

Het oversluiten van een hypotheek zonder NHG naar een hypotheek met NHG is volgend jaar niet meer mogelijk als de getaxeerde woningwaarde boven de kostengrens ligt. De NHG-premie gaat omlaag naar 0,7%. Het kost dus straks maximaal € 2.170 om een NHG-hypotheek af te sluiten, en maximaal € 2.300,20 voor een NHG-hypotheek waarin verduurzaming wordt meegefinancierd. ■

Dit artikel kwam tot stand in samenwerking met Bart de Nie van Stichting Erkend Hypotheekadviseur (www.seh.nl).