

## Nieuwe regels als je in 2019 een huis gaat kopen

Als je in 2019 een huis gaat kopen, moet je met een paar veranderingen rekening houden. Hier vind je ze op een rij.

### 1. Iets meer lenen

Het maximale leenbedrag gaat voor vrijwel alle inkomens omhoog. De stijging is bij hogere inkomens het sterkst. Bij tweeverdieners telt het tweede inkomen voor 70% mee.

---

#### Maximale hypotheekbedrag 2019

Bereken hoeveel je kunt lenen

---

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

Voor een 'NulopdeMeter-woning' mag je maximaal €20.000 extra lenen. Krijg je een energieprestatiegarantie van 10 jaar bij je energiezuinige woning? Dan mag je €25.000 extra lenen. Het inkomen dat telt voor je maximale hypotheek bedraagt wel minstens €33.000 per jaar.

### 3. Bedrag van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) stijgt

De maximale koopprijs voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie bedraagt in 2019 €290.000. Je mag maximaal € 17.400 aan energiebesparende maatregelen meefinancieren met NHG. De kosten van de NHG gaan iets omlaag. Je betaalt 0,9% over het leenbedrag.

---

#### Doe de NHG sneltoets

Bereken hoeveel je met NHG kunt lenen

---

### 4. Let op: restschuld niet meer aftrekbaar per 2018

Sinds 1 januari 2018 heb je geen recht meer op aftrek van de rente als je een restschuld houdt omdat je je huis met verlies hebt verkocht.

### 5. Maximale hypotheekrenteaftrek in 2019 is 49%

Sinds enkele jaren daalt het maximale percentage waartegen je de hypotheekrente in aftrek kunt brengen. Ooit was het 52%, in 2019 is het aftrekpercentage 49%.



**Belastingvoordeel hypotheekrenteaftrek gaat versneld**

## omlaag vanaf 2020

Tot nu toe ging het maximale aftrekpercentage in kleine stapjes omlaag. De regering Rutte III gaat het maximale aftrekpercentage versneld afbouwen. De versnelling gaat per 2020. In 2023 is het maximale belastingvoordeel (ongeveer) 37,05%.

## 6. Hogere btw maakt klussen aan huis duurder

De lage btw gaat op 1 januari 2019 van 6% naar 9%. Bepaalde klussen aan je huis vallen onder dit lage btw-tarief. Denk bijvoorbeeld aan isoleren, schilderen en stukadoeren. Naast je boodschappen worden ook deze klussen iets duurder.

## 7. Belastingvrij schenken voor eigen huis

Ook in 2019 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.

## 8. Als je een monument koopt

Dan verandert er veel. In 2019 wordt de fiscale aftrek vervangen door een subsidieregeling. Op [Rijksoverheid.nl](https://rijksoverheid.nl) lees je meer over deze subsidie.