

## Nieuwe regels als je in 2020 een huis gaat kopen

Als je in 2020 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 naar verwachting voor vrijwel alle inkomens iets omhoog. Bij tweeverdieners telt het tweede inkomen voor in 2020 voor 80% mee.



#### Maximale hypotheekbedrag 2020

Bereken hoeveel je kunt lenen

<https://www.wijzeringeldzaken.nl/rekenhulpen/bereken-je-nieuwe-hypotheek-voor-je-nieuwe-huis/>

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

Voor een huis met een [energieprestatiecoëfficiënt](#) van 0 of lager mag je maximaal €15.000 extra lenen. Voor een 'nul-op-de-meter'-woning 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 2020 €310.000. Je mag maximaal € 18.600 aan energiebesparende maatregelen meefinancieren met NHG. De kosten van de NHG gaan iets omlaag. Je betaalt 0,7% over het leenbedrag.



#### Doe de NHG sneltoets

Bereken hoeveel je met NHG kunt lenen

<https://mijn.nhg.nl/>

### 4. Overlijdensrisicoverzekering niet meer verplicht bij NHG

Vanaf 1 januari 2020 zijn woningkopers niet meer verplicht om een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten als ze gebruik willen maken van de NHG. Toch kan een overlijdensrisicoverzekering in veel gevallen wel slim zijn. Bespreek dit met je financieel adviseur.

### 5. Let op: restschuld niet meer aftrekbaar sinds 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.

## 6. Maximale hypotheekrenteaf trek in 2020 is 46%

Tot 2020 ging het maximale aftrekpercentage voor de hypotheekrente in kleine stapjes omlaag. Met ingang van 2020 wordt het aftrekpercentage versneld afgebouwd. In 2020 is het aftrekpercentage 46%, in 2023 is het (ongeveer) 37,05%.

## 7. Belastingvrij schenken voor eigen huis

Ook in 2020 mag iedereen je eenmalig maximaal €103.640 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

In 2019 werd de fiscale aftrek vervangen door een subsidieregeling. Op [Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl) lees je meer over deze subsidie.