

Dit verandert er in 2026 op het gebied van wonen

Als je in 2026 een woning gaat kopen of een woning huurt, moet je met een paar veranderingen rekening houden. Hier vind je ze op een rij.

Hogere grens voor startersvrijstelling overdrachtsbelasting

Koop je een woning waar je zelf in gaat wonen en ben je tussen de 18 en 35 jaar oud? Dan hoef je onder bepaalde voorwaarden geen overdrachtsbelasting te betalen. Dit heet de startersvrijstelling. De startersvrijstelling is eenmalig en geldt alleen voor woningen tot een bepaalde waarde. Deze woningwaardegrens gaat per 1 januari 2026 omhoog naar €550.000 (dit was €525.000 in 2025), in lijn met de gestegen WOZ-prijzen.



Wanneer kun je de startersvrijstelling krijgen (overdrachtsbelasting)?

Link naar de website van de Belastingdienst

Verlaagd tarief overdrachtsbelasting voor woning als belegging

Per 1 januari 2026 gaat een nieuw tarief gelden voor de verkrijging van woningen die niet zelf bewoond zullen worden. Voor die woningen daalt hierdoor het tarief van 10,4% naar 8,0%.

Bedrag van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) stijgt, kosten blijven gelijk

De maximale koopprijs voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie is in 2026 €470.000. Dit was €450.000 in 2025. De grens voor een hypotheek met aanvullende energiebesparende voorzieningen ligt 6% hoger en komt daarmee op € 498.200. De eenmalige premie voor het afsluiten van een hypotheek met NHG blijft 0,4% van het hypotheekbedrag.

Meer mensen krijgen recht op huurtoeslag

In 2026 veranderen een aantal zaken voor het recht op huurtoeslag, waardoor meer mensen ervoor in aanmerking komen. Ten eerste is er geen maximale huurgrens meer. In 2025 kon je, op bepaalde bijzondere situaties na, alleen huurtoeslag krijgen voor een woning met een huur tot en met maximaal €900,07 of €477,20 bij jongeren. Vanaf 2026 kun je met een hogere huur ook huurtoeslag krijgen, als je aan de andere voorwaarden van huurtoeslag voldoet (niet te hoog inkomen, niet teveel vermogen, wonen in een zelfstandige woning). De hoogte van de huurtoeslag wordt wel berekend met de maximale huur. In 2026 is deze maximale huur €932,93 en voor jongeren tot 21 jaar is dat €498,20. Bij een lagere huur wordt de huurtoeslag berekend met de huur die je betaalt.

Ten tweede is er een nieuwe leeftijdsgrens voor jongeren: tot 21 jaar. In 2025 is deze leeftijdsgrens nog tot 23 jaar. Dat betekent dat de huurtoeslag van jongeren tot 23 jaar nog tot en met maximaal de lagere huurgrens voor jongeren (in 2025 is dit €477,20) wordt gerekend. Vanaf 2026 is dat alleen nog bij jongeren tot 21 jaar en is die lagere huurgrens €498,20. Jongeren van 21 en 22 jaar kunnen vanaf 2026 dus eerder meer huurtoeslag krijgen.

Daarnaast tellen in 2026 de servicekosten niet meer mee voor de huurtoeslag, waar dat in 2025 nog wel zo is. In 2026 wordt uitgegaan van de kale huurprijs.



Maak een proefberekening van je huurtoeslag

Link naar de website van Dienst Toeslagen

Verlaging percentage aftrek geen of kleine eigenwoningschuld (Wet Hillen)

Eigenwoningbezitters met een kleine (of geen) hypotheek hebben minder voordeel van de hypotheekrenteaf trek, maar moeten wel het eigenwoningforfait bij hun inkomen optellen. Soms is het nadeel hiervan groter dan het voordeel van de hypotheekrenteaf trek. In die gevallen is er recht op een belastingaftrek via de Wet Hillen. Tot 2019 was deze aftrek even groot als het verschil tussen het eigenwoningforfait en de aftrekbare kosten. Sinds 2019 wordt de aftrek 30 jaar lang jaarlijks met 3,33% afgebouwd. Vanaf 2026 gaat deze afbouw sneller, met stappen van 4,8% per jaar. In 2026 komt de aftrek daardoor uit op

71,82%. Dat betekent dat mensen met geen of een kleine eigenwoningschuld minder belastingaftrek krijgen en dus iets meer belasting gaan betalen over hun woning.

Tool: 'Wat betekent dit voor mij?'

Wil je weten wat deze wijzigingen betekenen voor jouw portemonnee? Vul dan onze 'Wat betekent dit voor mij?'-tool in.

> Start de tool