



# Wetswijzigingen 2021

Juridische Dienst

**Welke wetswijzigingen vinden er plaats per 1 januari 2021 met betrekking tot de woningmarkt? De NVM Juridische Dienst zet de belangrijkste wijzigingen voor de woningmarkt voor u op een rij.**

## **Vrijstelling overdrachtsbelasting voor kopers jonger dan 35 jaar.**

Personen jonger dan 35 jaar kunnen vanaf 1 januari 2021 bij aankoop van een woning (en aanhorigheden bij die woning horen) gebruik maken van de vrijstelling overdrachtsbelasting indien zij aan de volgende eisen voldoen:

1. De verkrijger is een natuurlijk persoon, meerderjarig maar jonger dan 35 jaar, en
2. De verkrijger heeft nog niet eerder gebruik gemaakt van de vrijstelling, en
3. De verkrijger verklaart schriftelijk en voorafgaand aan de verkrijging dat hij de woning (anders dan tijdelijk) als hoofdverblijf gaat gebruiken.

Het is niet van belang of de verkrijger eigenaar van een woning is of is geweest. Hierdoor komen ook jonge doorstromers die reeds een woning in bezit hebben of hebben gehad in aanmerking voor deze regeling.

## **1 april 2021 koopprijs lager dan € 400.000**

Met ingang van 1 april 2021 is een aanvullende voorwaarde opgenomen voor de toepassing van bovengenoemde startersvrijstelling. Vanaf dan kan slechts aanspraak worden gemaakt op de vrijstelling indien de koopprijs van de woning lager is dan € 400.000.

## **Aanhorigheden**

Aanhorigheden kunnen delen in de vrijstelling, mits deze gelijktijdig met de woning worden verkregen, en op de woning het verlaagde tarief van toepassing is. Later verkregen aanhorigheden vallen onder het algemene tarief van 8 procent.

## **Meerdere verkrijgers**

Indien sprake is van meerdere verkrijgers moet voor elke verkrijger afzonderlijk worden beoordeeld of deze in aanmerking komt voor de vrijstelling. Het volgende voorbeeld schetst zo'n situatie:

*Een stel van 32 jaar en 37 jaar koopt een woning met een waarde van € 300.000, waarbij zij ieder een onverdeelde helft verkrijgen. Beiden verklaren daarbij beiden*



# Wetswijzigingen 2021

Juridische Dienst

duidelijk, stellig en zonder voorbehoud schriftelijk dat zij deze woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken. Aanvullend verklaart de verkrijger van 32 jaar dat hij nooit eerder de vrijstelling heeft toegepast. In deze situatie is de verkrijging met een waarde van € 150.000 door de verkrijger met een leeftijd van 32 jaar vrijgesteld van overdrachtsbelasting en betaalt de verkrijger met een leeftijd van 37 jaar 2% over € 150.000 (€ 3.000).

## Schriftelijke verklaring bij notaris

In de praktijk komt het er op neer dat een koper die aan de voorgaande vereisten voldoet en gebruik wenst te maken van de vrijstelling voorafgaand aan de eigendomsoverdracht bij de notaris schriftelijk dient te verklaren dat hij de woning als hoofdverblijf gaat gebruiken.

## Vereisten gebruik verlaagde WBR-tarief van 2 procent

Indien de startersvrijstelling niet van toepassing is dan geldt het normale tarief van 2%. Aan het gebruik van het 2% worden een aantal eisen gesteld, zo is vereist dat de verkrijger:

1. Een natuurlijk persoon is, en
2. De verkrijger de woning (anders dan tijdelijk) als hoofdverblijf gaat gebruiken, en
3. De verkrijger verklaart schriftelijk en voorafgaand aan de verkrijging dat hij de woning (anders dan tijdelijk) als hoofdverblijf gaat gebruiken.

Als gevolg hiervan kan een natuurlijk persoon die een woning verkrijgt anders dan voor zelfbewoning (maar bijvoorbeeld voor de huisvesting van zijn of haar kinderen, of om te verhuren) vanaf 1 januari 2021 geen gebruik maken van het verlaagde tarief van 2%. De verkrijger is in deze gevallen 8 procent overdrachtsbelasting verschuldigd.

## Algemeen tarief naar 8% in 2021

Het algemene tarief in de overdrachtsbelasting wordt verhoogd van 6% naar 8%. Dit betekent dat niet alleen voor niet-woningen vanaf 1 januari 2021 het hogere tarief van 8% geldt, maar ook voor woningen die niet anders dan tijdelijk als hoofdverblijf worden gebruikt.

Hieronder vallen bijvoorbeeld ook vakantiewoningen, woningen die ouders kopen voor hun kind en woningen die worden verkregen door niet-natuurlijke personen, zoals rechtspersonen. Voor woningen die wel als hoofdverblijf worden gebruikt, blijft de overdrachtsbelasting 2%.



# Wetswijzigingen 2021

Juridische Dienst

## Wijziging art. 13 WBR

Artikel 13 WBR wordt gewijzigd om te voorkomen dat een partij die een woning koopt om deze niet, of slechts tijdelijk, als hoofdverblijf te gebruiken kan profiteren van de vrijstelling overdrachtsbelasting bij een doorverkoop binnen zes maanden. Leidend is in dit geval niet de maatstaf van heffing, maar de belasting die bij de eerdere verkrijging was verschuldigd in mindering wordt gebracht. Deze situatie wordt geïllustreerd in het volgende voorbeeld:

Niet-starter B verkrijgt een woning voor € 350.000 en betaalt hier 2% overdrachtsbelasting over (2% van € 350.000 is € 7.000). B gaat heel kort in de woning wonen, maar draagt de woning wegens onvoorziene omstandigheden binnen zes maanden over aan K voor € 360.000. K geeft geen verklaring af dat hij de woning niet of tijdelijk als hoofdverblijf zal gaan gebruiken en komt daardoor niet in aanmerking voor de vrijstelling of het verlaagde tarief van 2%. K is daardoor in beginsel € 28.800 verschuldigd (8% van € 360.000). Op grond van artikel 13, eerste lid, WBR kan K echter de maatstaf van heffing verminderen met de waarde waarover reeds overdrachtsbelasting is betaald (€ 350.000). Hierdoor zou K uiteindelijk zonder het toegevoegde vierde lid slechts 8% overdrachtsbelasting verschuldigd zijn over € 10.000 (€ 360.000 minus € 350.000). Dit is € 800. Het belastingvoordeel voor K bedraagt door het kortstondig bewonen van de woning door B € 28.000. Het nieuwe artikel 13, vierde lid, WBR bewerkstelligt dat het voordeel niet hoger kan zijn dan het bedrag dat ter zake van de vorige verkrijging verschuldigd was tegen het 2%-tarief. K kan daarom slechts een vermindering toepassen van € 7.000 en is € 21.800 verschuldigd (8% van € 360.000 minus € 7.000).

De Wet differentiatie overdrachtsbelasting voorziet in bovenstaande regels met betrekking tot de overdrachtsbelasting. De wet is door de Tweede Kamer aangenomen en de verwachting is dat de Eerste Kamer in december dit ook zal doen.

## NHG-grens naar € 325.000 in 2021

Vanaf 1 januari 2021 stijgt de NHG-kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen van € 310.000 naar € 325.000. Voor woningen waarbij energiebesparende voorzieningen worden getroffen is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 344.500, in plaats van € 328.600 in 2020. Voor de NHG is het laagste van de koopsom of de getaxeerde marktwaarde leidend met betrekking tot de kostengrens.



# Wetswijzigingen 2021

Juridische Dienst

## **Bindend aanbod**

De nieuwe NHG-kostengrens kan al gelden voor een woning die in 2020 wordt aangekocht. Het gaat erom dat het bindend aanbod wordt uitgebracht in 2021. Je kunt dus nu al een woning tot € 325.000 kopen, als het bindend aanbod maar in 2021 wordt uitgebracht.

## **Koopsom exclusief roerende zaken**

Voor de koopsom geldt het bedrag exclusief roerende zaken. Als de koopsom € 330.000 bedraagt waarvan € 5.000 roerende zaken, dan gaat de NHG uit van de koopsom van € 325.000 (exclusief roerende zaken). Indien de geldverstrekker het bedrag dat voor de roerende zaken betaald wordt als realistisch beoordeelt, dan is NHG mogelijk. Zo niet, dan wordt de kostengrens overschreden en is NHG niet mogelijk.

## **Oversluiten ook onder de NHG-grens**

De NHG-kostengrens geldt zowel voor aankopen als oversluiten. Het oversluiten van een lening zonder NHG naar een hypotheek met NHG is niet mogelijk als de woningwaarde boven de kostengrens ligt.

## **NHG-premie in 2021 blijft 0,7%**

Een koper betaalt voor een hypotheek met NHG eenmalig een NHG-premie, de zogenaamde borgtochtprovisie. Deze borgtochtprovisie betaalt de consument via de geldverstrekker aan NHG zodra de hypotheek wordt afgesloten. De borgtochtprovisie voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie ('NHG-premie') is in 2020 verlaagd van 0,9% naar 0,7% over de hoogte van de hypotheek. Dit percentage blijft in 2021 0,7%. Dit betekent dat er maximaal € 2.275 aan kosten wordt gerekend voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen en maximaal € 2.411,50 voor woningen met energiebesparende voorzieningen. Het streven is om dit niveau de komende jaren vast te houden. Zie voor meer informatie over de NHG onderstaande link:

<https://www.nhg.nl/Over-NHG/Actueel/nhg-kostengrens-325000-in-2021-nhg-premie-blijft-07>

## **Hypotheekrenteaf trek daalt naar 43% in 2021**

De hypotheekrenteaf trek daalt van 46% naar 43% in 2021. Sinds 2017 daalt het maximale belastingtarief waartegen hypotheekrente kan worden afgetrokken. Het percentage wordt verlaagd van 52% naar 37,05%. Voorheen daalde dit tarief met 0,5% per jaar. Vanaf 2020 wordt het versneld afgebouwd met 3% per jaar. Voor 2021 betekent dit dat het maximale belastingtarief waartegen hypotheekrente kan worden afgetrokken, daalt van 46% naar 43%. De komende



# Wetswijzigingen 2021

Juridische Dienst

jaren zal dit tarief verder versneld worden afgebouwd met 3% per jaar. Vanaf 2023 is dan het tarief van 37,05% bereikt.

## Hillen-aftrek daalt naar 90% in 2021

De aftrekpost vanwege geen of geringe eigenwoningschuld (Hillen-aftrek) daalt met  $3\frac{1}{3}$  % per jaar. In 2021 bedraagt de Hillen-aftrek 90%.

De Wet Hillen geeft recht op een extra aftrekpost als je eigenwoningforfait hoger is dan de aftrekbare kosten eigen woning. In 2018 heeft het kabinet besloten om de Hillen-aftrek in 30 jaar af te schaffen, in stappen van  $3\frac{1}{3}$ % per jaar. Vanaf 1 januari 2048 vervalt de aftrek helemaal. Zie voor meer informatie over de Hillen-aftrek onderstaande link:

[https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/eigenwoningforfait/geen\\_of\\_een\\_kleine\\_eigenwoningschuld/geen\\_of\\_een\\_kleine\\_eigenwoningschuld](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/eigenwoningforfait/geen_of_een_kleine_eigenwoningschuld/geen_of_een_kleine_eigenwoningschuld)

## Inkomen partner telt mee voor 90% in 2021

Voor tweeverdieners wordt bij het bepalen van het financieringslastpercentage in 2021 het inkomen van de minst verdienende partner voor 90% meegeteld. In 2020 was dit nog 80%.

## WOZ-waarde stijgt in 2021

De WOZ-waarde 2021 is de waarde van uw woning per 1 januari 2020. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen stijgt volgend jaar naar verwachting met 6 tot 8%.

## Eigenwoningforfait daalt in 2021

In 2021 wordt het eigenwoningforfait vastgesteld op 0,5 % voor woningen met een WOZ-waarde tussen de € 75.000 en € 1.060.000 (in 2020 was dit 0,6 %).

## Energielabel door vakbekwaam adviseur in 2021

Vanaf 1 januari 2021 kunnen alleen energielabels worden aangevraagd en opgesteld op basis van NTA 8800. Dit doet een vakbekwaam adviseur, die daarvoor gediplomeerd is. Het Vereenvoudigd energielabel, welke op afstand zelf kan worden aangevraagd door de woningeigenaar, verdwijnt daarmee.



# Wetswijzigingen 2021

Juridische Dienst

Zie onderstaande link voor meer informatie.

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/bestaande-bouw/energielabel-woningen/nieuw-energielabel-woningen-vanaf-1-januari-2021>

## **Nieuw voorstel VVD en CDA**

Omdat vanaf 1 januari 2021 een energielabel alleen kan worden aangevraagd en opgesteld door een vakbekwaam adviseur, hebben CDA en de VVD voorgesteld om vanaf 1 juli 2021 het weer mogelijk te maken – voor consumenten (/woningeigenaren) - om de aanvraag van een label geheel digitaal te laten verlopen. Dat voorstel is op woensdag 9 december aangenomen in de Tweede Kamer. Het Ministerie van BZK zal hier de komende tijd invulling aan gaan geven.

## **Energielabel utiliteitsgebouwen 2021**

Ook de energielabels voor utiliteitsgebouwen worden vanaf 1 januari 2021 aangevraagd en opgesteld op basis van NTA 8800. Zie onderstaande link voor meer informatie.

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/bestaande-bouw/energielabel-utiliteitsgebouwen/nieuw-energielabel-utiliteitsgebouwen>

## **Energielabel nodig voor plaatsing in commerciële media**

Per 1 januari 2021 wordt het verplicht de energieprestatie van het gebouw of een gedeelte ervan te vermelden in advertenties voor de verkoop of verhuur van het gebouw of een gedeelte daarvan. Deze vermelding is niet meer afhankelijk van het feit of er al een geldig energielabel is afgegeven, zoals nu nog wel het geval is.

De verplichting om een (definitief) label te verkrijgen, komt dus eerder in het proces te liggen. Immers als een eigenaar ("degene die een gebouw te koop of te huur aanbiedt") met het object in commerciële media zoals funda of Facebook naar buiten wil treden, dan dient er een label aanwezig te zijn. En niet pas op het moment van transport. Dit betekent dat voorafgaande aan plaatsing van de advertentie een geldig energielabel dient te zijn afgegeven voor het gebouw waarmee geadverteerd wordt, opdat dit energielabel kan worden vermeld in de advertentie. Helaas is er geen overgangsrecht van toepassing voor reeds aangemelde panden.



# Wetswijzigingen 2021

Juridische Dienst

## Uitzonderingen

Als er geen advertenties aan de orde zijn, is deze bepaling niet van toepassing, bijvoorbeeld bij onderhandse verkoop. De bepaling geldt ook niet voor gebouwen of gedeeltes van gebouwen die niet labelplichtig zijn, zoals bijvoorbeeld monumenten.

## Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur wellicht in 2021

De kans bestaat dat in 2021 ook het wetsvoorstel 'Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur' wordt aangenomen door het parlement. Op dit moment is het wetsvoorstel ter consultatie voorgelegd. Het wetsvoorstel maakt het mogelijk om in een gebied een opkoopbescherming in te voeren. De opkoopbescherming moet er voor zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen ook in de bestaande bouw behouden kunnen blijven in het koopsegment en niet worden opgekocht door beleggers. In de door de gemeenten aangewezen gebieden waar de opkoopbescherming komt te gelden, kunnen woningen alleen in uitzonderingsgevallen worden verhuurd.

## 2 jaar of korter wordt 3 jaar of korter met verlengingsmogelijkheid

Het wetsvoorstel maakt het mogelijk om een tijdelijk huurcontract voor zelfstandige woonruimte aan te gaan voor maximaal 3 jaar. Nu kan een tijdelijk huurcontract voor zelfstandige woonruimte worden aangegaan voor maximaal 2 jaar. Ten tweede maakt het wetsvoorstel mogelijk dat tijdelijke huurcontracten (zowel zelfstandig als onzelfstandig) eenmalig kunnen worden verlengd voor een tijdelijke periode onder dezelfde voorwaarden zonder dat er een huurcontract van onbepaalde tijd ontstaat. Op dit moment kan een tijdelijk huurcontract éénmaal worden aangeboden voor maximaal 2 jaar (zelfstandige woonruimte) en maximaal 5 jaar (onzelfstandige woonruimte). Wellicht gaat daar dus verandering in komen.

## Minimum duur

Dit wetsvoorstel creëert daarnaast de mogelijkheid om een bepaalde minimumduur op te nemen in het tijdelijke huurcontract waarbij de huurder dus niet meer tussentijds kan opzeggen. Op dit moment kan de huurder wel tussentijds opzeggen bij een huurcontract van maximaal 2 jaar (zelfstandige woonruimte) en maximaal 5 jaar (onzelfstandige woonruimte).



# Wetswijzigingen 2021

Juridische Dienst

Zie voor meer informatie over dit wetsvoorstel onderstaande link:

[https://www.internetconsultatie.nl/opkoopbescherming\\_en\\_tijdelijke\\_verhuur#:~:t\\_ext=contactpersonen%20van%20overheidsorganisaties.-\\_Wetsvoorstel%20opkoopbescherming%20en%20verruiming%20mogelijkheden%20tijdelijke%20verhuur,wonen%20hierop%20meer%20kans%20maken](https://www.internetconsultatie.nl/opkoopbescherming_en_tijdelijke_verhuur#:~:t_ext=contactpersonen%20van%20overheidsorganisaties.-_Wetsvoorstel%20opkoopbescherming%20en%20verruiming%20mogelijkheden%20tijdelijke%20verhuur,wonen%20hierop%20meer%20kans%20maken)

## **Huurtoeslaggrens en Huurliberalisatiegrens naar € 752,33 in 2021**

De algemene maximale huurgrens huurtoeslag bedraagt voor 2021 € 752,33. Dit is ook de liberalisatiegrens voor 2021. In 2020 was deze vastgesteld op 737,14.

Zie voor meer informatie onderstaande link:

<https://www.woningmarktbeleid.nl/actueel/nieuws/2020/11/18/inkomens--en-huurgrenzen-huurtoeslag-2021-bekend>

## **De Subsidie Energiebesparing Eigen Huis (SEEH) wordt lager in 2021**

Huiseigenaren kunnen subsidie aanvragen voor energiebesparende isolatiemaatregelen als je minimaal twee energiebesparende maatregelen toepast. Met energiebesparende isolatiemaatregelen wordt bedoeld isolatie van spouw, dak, gevel, vloer of glas. Tot en met 31 december 2020 wordt er circa 30% van de isolatiekosten vergoed. Per 1 januari 2021 zal dit percentage lager zijn. Het exacte percentage is nog niet bekend. De subsidieregeling geldt alleen voor bestaande woningen. De SEEH gaat deels vanaf 2021 over in de Investeringssubsidie Duurzame Energie.

Zie voor meer informatie onderstaande link:

<https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/seeh/eigenaar-en-bewoner>