

Welke wetswijzigingen vinden er plaats in 2019 met betrekking tot de woningmarkt? De NVM Juridische Dienst zet de belangrijkste wijzigingen voor de vastgoedmarkt voor u op een rij.

## Hypotheek en financiering

### Hypotheekrenteaf trek daalt van 49,5% naar 49% in 2019

Sinds 2017 daalt het maximale belastingtarief waartegen hypotheekrente kan worden afgetrokken. Voor 2019 betekent dit dat het maximale belastingtarief waartegen hypotheekrente kan worden afgetrokken, daalt van 49,5% naar 49%. De komende jaren zal dit tarief verder worden afgebouwd.

### NHG-grens naar € 290.000 in 2019

Vanaf 1 januari 2019 stijgt de NHG-kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen van € 265.000 naar € 290.000. Voor woningen met energiebesparende voorzieningen is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 307.400,-.

Onder energiebesparende voorzieningen wordt verstaan: een HR ketel, spouwmuur-, dak-, leiding- vloerisolatie, HR++ beglazing, energiezuinige kozijnen en/of deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, energiezuinige ventilatie inclusief hoog rendement ventilatoren, een warmtepomp, warmteterugwinning, een zonneboiler, zonnecellen of een combinatie hiervan.

### NHG-premie in 2019 met 0,1% verlaagd.

NHG meldt dat de borgtochtprovisie voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (de NHG premie) in 2019 wordt verlaagd. Woningeigenaren die een hypotheek met NHG aanvragen, betalen daarvoor 0,9% over de hoogte van hun hypotheek in plaats van de huidige 1%.

## Belasting

### Veranderingen inkomstenbelasting

Het kabinet wil de inkomstenbelasting in box 1 (inkomsten uit werk en woning) veranderen. Het belastingstelsel van nu, met 4 schijven, wordt op termijn vervangen door een tweeschijvenstelsel. Het stelsel wordt stap voor stap aangepast vanaf 2019. In 2021 zijn er nog twee schijven. Voor AOW-gerechtigden zijn er 3 schijven.

Het stelsel van nu ziet er zo uit:

Schijf 1 | Van € 0 t/m € 20.142: 36,55%  
Schijf 2 | Van € 20.143 t/m € 33.994: 40,85%  
Schijf 3 | Van € 33.995 t/m € 68.507: 40,85%  
Schijf 4 | Meer dan € 68.507: 51,95%

Vanaf 2019 komt het stelsel er als volgt uit te zien:

Schijf 1 | Van € 0 t/m € 20.142: 36,65%  
Schijf 2 | Van € 20.143 t/m € 33.994: 38,10%  
Schijf 3 | Van € 33.995 t/m € 68.507: 38,10%  
Schijf 4 | Meer dan € 68.507: 51,75%

## Vennootschapsbelasting omlaag

Vanaf 2019 gaat het tarief van de vennootschapsbelasting (vpb) stapsgewijs omlaag. Voor 2019 betekent dit dat de eerste schijf (tot en met € 200.000,-) 19% bedraagt en de tweede (meer dan € 200.000,-) 25%. In 2020 dalen de tarieven naar 16,50% en 22,55% en in 2021 naar 15% en 20,50%.

## Huur

### Huurliberalisatiegrens naar € 720,42

De grens voor maximale rekenuur ofwel liberalisatiegrens is de afgelopen drie jaar bevroren geweest op € 710,68. Per 1 januari 2019 wordt deze grens weer geïndexeerd met het prijsindexcijfer van 1,37%. Als gevolg van de indexatie bedraagt de liberalisatiegrens per 1 januari 2019 € 720,42.

### Huurtoeslaggrens naar € 720,42

Ook de huurtoeslaggrens stijgt iets door de indexatie. Na jaren bevroren te zijn op € 710,68 komt deze per 1 januari 2019 uit op € 720,42. Jongeren onder de 23 jaar kunnen slechts van huurtoeslag profiteren indien de maandhuur voor woonruimte niet meer bedraagt dan € 424,44.

## Energiebesparing en milieubeheer

### Informatieplicht energiebesparing

Indien een bedrijf of instelling meer dan 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m<sup>3</sup> aardgas per jaar verbruikt valt het onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het bedrijf is dan verplicht energie te besparen. In de praktijk bleek dat veel bedrijven niet op de hoogte zijn van de verplichtingen van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Om bewustwording te creëren en om partijen aan te zetten daadwerkelijk energiebesparende maatregelen te treffen die in vijf jaar terugverdiend kunnen worden wordt het besluit aangepast.

Per 1 januari 2019 krijgen bedrijven die onder het besluit vallen er een informatieplicht bij. Bedrijven dienen voor 1 juli 2019 aan “het bevoegd gezag” te melden welke maatregelen zij nemen om energie te besparen. In de regel is dit bevoegd gezag de gemeente, voor grote bedrijven is dit de provincie. Meldingen kunnen vanaf januari 2019 worden gedaan via het eLoket van RVO.nl.

## **Arbeidsrecht**

Op dit moment hebben werknemers wiens partner is bevallen recht op 2 dagen partnerverlof. Vanaf 2019 komen hier drie dagen bij. Het gaat om werknemers van wie hun vrouw of vriendin na 1 januari 2019 is bevallen. Zij krijgen recht op een volledige werkweek betaald verlof. Een werknemer kan ervoor kiezen het verlof in een keer op te nemen of het uit te spreiden over de vier weken na de geboorte.

Daarnaast hebben werknemers vanaf juli 2020 recht op aanvullend geboorteverlof. Zij krijgen de mogelijkheid om binnen zes maanden na de bevalling vijf weken partnerverlof op te nemen. Tijdens dit verlof heeft de werknemer recht op een uitkering van 70% van het loon. Het UWV is verantwoordelijk voor deze uitkering.