

## Hypotheek voor starters in 2021: dit moet je weten

Als starter is het niet eenvoudig om een huis te kopen. Het aanbod is beperkt, de prijzen zijn hoog. Toch is er vaak meer mogelijk dan je denkt. Zeker nu er vanaf 2021 enkele belangrijke veranderingen zijn. Wij zetten het voor je op een rij.

### **1. Geen overdrachtsbelasting voor huizenkopers tot 35 jaar**

Ben je nog geen 35? Dan hoef je vanaf 1 januari 2021 geen overdrachtsbelasting te betalen als je een huis koopt. In tegenstelling tot eerdere plannen geldt de regeling niet alleen voor starters, maar voor iedereen onder de 35 jaar. Tot 31 maart 2021 maakt het niet uit hoe duur je nieuwe huis is, vanaf 1 april geldt de vrijstelling alleen voor huizen tot € 400.000.

**Disclaimer:** de Eerste Kamer moet nog wel stemmen over de afschaffing van de overdrachtsbelasting voor jonge kopers. Dat gebeurt naar verwachting op 15 december.

### **2. Studieschuld telt minder zwaar**

Heb je een studieschuld? Bij het vaststellen van je maximale hypotheek telt deze in 2021 minder zwaar mee. Nu rekent de bank nog met een vast percentage, volgend jaar met een gemiddelde over de afgelopen vijf jaar. Dat is positief, omdat de rente al langere tijd historisch laag is.

### **3. NHG-grens verder omhoog**

De zogenoemde kostengrens voor hypotheek met Nationale Hypotheekgarantie (NHG) gaat per 1 januari 2021 omhoog van € 310.000 naar € 325.000. Ben je van plan om (extra) energiebesparende voorzieningen te treffen? Dan mag je zelfs tot € 344.500 lenen. Met een NHG-hypotheek betaal je tot wel 0,6% minder hypotheekrente.

#### **4. Tweede inkomen telt in 2021 voor 90% mee**

**Het tweede inkomen telt volgend jaar voor 90% mee bij het vaststellen van de woonquote. Dat is het percentage van het gezamenlijke inkomen dat je aan woonlasten mag besteden. Nu telt het tweede inkomen nog voor 80% mee. Toch hoeft dit niet te betekenen dat tweeverdieners in 2021 een hogere hypotheek kunnen afsluiten. Het kan namelijk zijn dat hun woonquote ondanks de verandering niet omhoog gaat. Meer hierover lees je bij het Nibud.**

#### **5. Extra mogelijkheden**

**Buiten deze veranderingen zijn er nog andere mogelijkheden voor starters om de hypotheek van hun eerste huis rond te krijgen. Denk bijvoorbeeld aan een starterslening. In zo'n 200 gemeenten in Nederland kun je op deze manier extra (financiële) hulp krijgen.**

**Een andere mogelijkheid is dat je ouders je helpen. Ze kunnen je onder gunstige voorwaarden een bedrag schenken of je een deel van het geld lenen, bijvoorbeeld in de vorm van een familiehypotheek.**