

Nieuw jaar, nieuwe regels

De regels voor een hypotheek veranderen elk jaar. Goed dus om een beetje in de gaten te houden. Zeker als je verhuisplannen hebt in 2025. Benieuwd welke regels allemaal veranderen?

Geen overdrachtsbelasting voor starters en jonge doorstromers

Ook in 2025 betaal je geen overdrachtsbelasting als je:

- tussen de 18 en 35 jaar bent
- een woning voor (of onder de) € 525.000 euro koopt
- de koper gaat zelf in de woning wonen
- voor het eerst de startersvrijstelling aanvraagt

Verhoging leencapaciteiten alleenstaanden

Ben je alleenstaand? En verdien je meer dan € 28.000? Dan kun je vanaf 2025 € 17.000 meer lenen.

NHG grens wordt verhoogd: € 450.000

Geïnteresseerden in een NHG-hypotheek moeten rekening houden met een verhoogde grens. Koop je in 2025 een nieuwe woning? Dan kun je tot een koopsom van maximaal € 450.000 een hypotheek met NHG afsluiten.

Wil je je woning verduurzamen? Dan is er extra leenruimte beschikbaar. De NHG-grens met Energie Besparende Voorzieningen is in 2025 € 477.000.

Hypotheekrente aftrek in 2025

Je kan de hypotheekrente tot maximaal 37,48% aftrekken van je belasting.

Energielabel blijft bepalend voor maximale hypotheek

Vanaf 2024 (en ook in 2025) hangt de hoogte van je maximale hypotheek af van het energielabel van het huis. De leenruimte voor kopers van een huis met een energielabel E, F of G, daalt. Als je een energiezuinige woning koopt, kun je extra hypotheek krijgen.

Daarnaast kun je bij huizen met een A+++ label of lager een extra bedrag lenen om je bestaande huis energiezuiniger te maken. De hoogte van dit bedrag hangt mede af van het energielabel van je huis. Omdat er bij E, F en G label huizen meer maatregelen nodig zijn om het huis duurzamer te maken, kunnen kopers van deze huizen een hoger bedrag extra lenen voor het nemen van energiebesparende maatregelen dan kopers van huizen die al energiezuiniger zijn.

Energielabel en leencapaciteit 2024 & 2025

Beter energielabel = meer
lenen
(bij aankoop)

Lager energielabel = meer
lenen
(voor energiebesparende
maatregelen)

+ € 50.000	A++++ met energiecertificaat	€ 0
+ € 40.000	A++++	€ 0
+ € 30.000	A+++	+ € 10.000
+ € 20.000	A+ / A++	+ € 10.000
+ € 10.000	A / B	+ € 10.000
+ € 5.000	C / D	+ € 15.000
€ 0	E / F / G	+ € 20.000
€ 0	Geen energielabel	+ € 10.000

Overige wijzigingen in 2025

- **Eigenwoningforfait:** de belasting over het bezit van een eigen woning blijft gelijk. Het zogenoemde eigenwoningforfait, dat wordt opgeteld bij het belastbaar inkomen is ook in 2025, 0,35% van de WOZ-waarde. Dit geldt voor woningen met een WOZ-waarde tot € 1.330.000. Het eigenwoningforfait voor woningen met een WOZ-waarde vanaf € 1.330.000 bedraagt 2,35%.
- **Wet Hillen:** huizenbezitters van wie het eigenwoningforfait hoger is dan de hypotheekrenteaftrek – bekend van de ‘Wet Hillen’ – zien hun belastingvoordeel dalen. In 2025 is nog maar 76,66% van de bijtelling van het eigenwoningforfait aftrekbaar.
- **Overdrachtsbelasting voor beleggers:** het tarief voor beleggers in woningen blijft in 2025 op 10,4%. Dit tarief wordt per 1 januari 2026 verlaagd naar 8%.

Van deze hypotheekregels kun je in 2025 gebruik blijven maken

- Een verbouwing financieren in de hypotheek, waarbij de woningwaarde na verbouwing bepaalt hoeveel je kunt lenen.
- Ook blijft het mogelijk om een aflossingsvrije hypotheek te kiezen bij aankoop of oversluiten. Maximaal 50% van de marktwaarde van je huis kun je aflossingsvrij lenen.