

Wat verandert er (niet) per 1-1-2025

NHG grens omhoog, premie omlaag

Het aankoopbedrag en de woningwaarde van de woning mag in 2025 maximaal **€ 450.000** zijn. Dit is inclusief eventuele verbouwingskosten. Voor **energiebesparende maatregelen** is het mogelijk om zelfs **tot € 477.000** te lenen (106%). Je moet het extra bedrag dan wel volledig besteden aan die maatregelen.

De **premie** voor NHG gaat in 2025 omlaag: van 0,6% naar **0,4%** van het hypotheekbedrag. Op een lening van €400.000,- betekent dit een besparing van €800,-.

Koop je in 2024 een woning in het grensgebied tussen oude en nieuwe NHG grens? Informeer goed bij je hypotheekadviseur wanneer de hypotheek aangevraagd moet worden.

Vrijstelling overdrachtsbelasting omhoog

Per 1 januari stijgt de **aankoop- en taxatiegrens** voor de vrijstelling van de overdrachtsbelasting naar **€ 525.000**. Dit kan een belastingvoordeel opleveren tot € 10.500. Aan de voorwaarden om hiervan gebruik te maken verandert niets.

De **overdrachtsdatum** is bepalend of je gebruik kunt maken van de nieuwe grens, niet het moment waarop je de hypotheek aanvraagt zoals bij de NHG grens waar we net over spraken.

Schenkingsmogelijkheden vrijwel ongewijzigd

Vanaf 2025 gelden - waarschijnlijk - de volgende schenkingsmogelijkheden. Eind december '24 worden deze bedragen definitief gemaakt. **Eenmalig** een **vrijbesteedbaar** bedrag van **€ 32.195**; voor een dure studie € 67.064 als je tussen 18 en 40 jaar bent. De dag van de 40e verjaardag telt nog mee. **Ouders** mogen **€ 6.713 per jaar belastingvrij schenken**. Het kind bepaalt zelf waaraan het besteed wordt. Aan iemand anders mag je € 2.690 schenken.

Invloed energielabel op jouw leencapaciteit

Geen wijzigingen wat betreft de invloed van het energielabel op je leencapaciteit. Wel zijn er inmiddels een aantal hypotheekverstrekkers die geen hypotheek meer verstrekken voor woningen met een E-label of lager, zonder dat er een concreet plan van aanpak wordt aangeleverd om het energielabel – direct na aankoop – te verbeteren.

Beter energie-label? Dan mag je meer lenen	Geregistreerd energielabel van de woning	Slechter energie-label? Dan mag je extra lenen voor energiebesparende maatregelen
+ € 50.000	A++++ met certificaat	
+ € 40.000	A++++	
+ € 30.000	A+++	+ € 10.000
+ € 20.000	A+, A++	+ € 10.000
+ € 10.000	A, B	+ € 10.000
+ € 5.000	C, D	+ € 15.000
	E, F, G	+ € 20.000
	Onbekend	+ € 10.000

Perspectiefverklaring al na 6 maanden

Werk je bij een uitzendbureau? Dan kun je vanaf 2025 al **na 6 maanden een perspectiefverklaring** aanvragen, zodat je een hypotheek kunt aanvragen. Deze termijn lag eerst nog op 12 maanden. Let op: je moet wel minimaal 12 maanden werkervaring hebben, maar dat hoeft dus niet meer bij de huidige uitzendorganisatie te zijn.

Alleenstaanden kunnen iets meer lenen

Alleenstaanden kunnen vanaf 2025 een **extra bedrag** lenen van in totaal **€ 17.000**. Dit bedrag ligt € 1.000 hoger dan in 2024.

ISDE subsidie voor glas en warmtepomp (en meer)

Vanaf 2025 kun je **twee keer subsidie** aanvragen voor **glasisolatie**. De minimale oppervlakte voor vervanging wordt verlaagd van 8 m² naar 3m², waardoor meer woningeigenaren in aanmerking komen. De **subsidiebedragen** per m² worden **verhoogd**.

Het **startbedrag** van de **subsidie** voor een **warmtepomp** wordt **verlaagd** van € 2.100 naar € 1.250. Het **subsidiebedrag per kW stijgt** van € 150 naar € 225. De **bonus** voor warmtepompen met energielabel A+++ wordt **verlaagd** van € 225 naar € 200.

Wil je meer informatie? [Check dan deze website van RVO.](#)

Wil jij een vrijblijvend hypotheekadvies?

Maak dan een afspraak via [033 - 747 00 20](tel:033-7470020) of ga naar vankooten.nu en laat je gegevens achter.