



Wetwijzigingen 2026

voor de vastgoedsector

Welke belangrijke wetwijzigingen vinden er plaats per 1 januari 2026 met betrekking tot de vastgoedmarkt? De NVM Juridische Dienst zet de belangrijkste wijzigingen op een rij en geeft ook een inkijk in de toekomstige wetwijzigingen.

Per 1 januari 2026

Tarief overdrachtsbelasting voor niet eigen woningen wordt verlaagd naar 8%

De overdrachtsbelasting voor beleggers, verhuurders en projectontwikkelaars gaat omlaag naar 8%. Het nieuwe tarief van 8% geldt voor alle verkrijgingen van woningen (ook voor particulieren die een woning verkrijgen waar ze niet zelf langdurig als hoofdverblijf in gaan wonen), met uitzondering van gevallen waarin het bestaande verlaagd tarief van 2% (woning als hoofdverblijf) of een vrijstelling, zoals de startersvrijstelling, van toepassing is. Let op! Voor niet-woningen blijft het overdrachtsbelastingtarief op 10,4%.

Startersvrijstelling – woningwaardegrens 2026 : € 555.000

De woningwaardegrens voor toepassing van de startersvrijstelling (18–35 jaar, hoofdverblijf) wordt per 1 januari 2026 verhoogd naar € 555.000. Voor verkrijgingen boven deze grens geldt de vrijstelling niet. Wil men gebruik maken van de verhoging, dan moet het transport na 31 december 2025 plaatsvinden. Het moment van het ondertekenen van de koopovereenkomst is daarbij niet van belang.

Verhoging btw-tarief op logies

Vanaf 1 januari 2026 gaat de btw op logies omhoog van 9 procent naar 21 procent. Onder logies wordt verstaan het beschikbaar stellen van een ingerichte verblijfsruimte door hotels, pensions en vakantiebestedingsbedrijven voor een korte periode, waarbij de huurder niet zelf verantwoordelijk is voor het onderhoud van de inventaris. Dit betreft onder andere: hotels/pensions, vakantiehuisjes, stacaravans, pipowagens, bootcabines, enzovoort.

NHG stijgt naar € 470.000 in 2026

Per 1 januari 2026 wordt de NHG grens verhoogd naar € 470.000. De huidige NHG-grens in 2025 zit op € 450.000. Bij een hypotheek waarbij aanvullende energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd is de NHG-grens 6% hoger, namelijk € 498.200. Dit was in 2025 nog € 477.000. Deze verhoging vergroot het bereik van NHG en zorgt ervoor dat een hypotheek met NHG toegankelijk blijft voor veel woningkopers. De provisie die betaald moet worden bij het afsluiten van een hypotheek met NHG blijft op 0,4% staan over het hypotheekbedrag.

Bindend aanbod

De datum van het bindend aanbod is leidend voor de NHG. Indien het bindend aanbod van de geldverstrekker is uitgebracht ná 1 januari van een bepaald jaar, dan gelden de 'Voorwaarden en Normen' (en daarmee ook de kostengrens en de borgtochtprovisie) van het jaar van het bindende aanbod.

Hypotheekrenteaftrek in 2026

Het maximale aftrektarief gaat naar 37,56%. In 2025 was het toptarief nog 37,48%. Sinds 1 januari 2014 wordt de maximale hypotheekrenteaftrek voor hogere inkomens ieder jaar met 0,5% afgebouwd.



Wetwijzigingen 2026

voor de vastgoedsector

Hillen-af trek daalt naar 71,87% in 2026

De aftrekpost vanwege geen of geringe eigenwoningschuld (Hillen-af trek) daalt vanaf 2026 met 4,8% per jaar. Daarmee is de maximale aftrek in 2026 nog maar 71,87%. In 2025 daalde de Hillen-af trek van 80,01% naar 76,67%. Huiseigenaren die momenteel onder deze regeling vallen, zullen elk jaar een iets hoger eigenwoningforfait betalen.

Huurtoeslag

Vanaf 1 januari 2026 worden de maximum huurgrenzen (jongeren en niet-jongeren) als voorwaarde voor het recht op huurtoeslag afgeschaft. Huurders met een laag inkomen en hoge huur worden geholpen door deze maatregel. Het bedrag aan huurtoeslag wordt wel berekend op basis van het bedrag van de maximum huurgrens. Huishoudens krijgen dus geen huurtoeslag over het huurdeel boven de maximum huurgrens. Tevens wordt de hoogte van de huurtoeslag gebaseerd op de kale huur (subsidiering van servicekosten wordt afgeschaft). Een vereenvoudiging voor zowel de huurder als Dienst Toeslagen. De leeftijdsgrens voor het verkrijgen van volledig recht op huurtoeslag wordt verlaagd van 23 naar 21 jaar, waarmee een harmonisatie met de leeftijdsgrens van het wettelijk minimumloon wordt bewerkstelligd.

Huurverhoging woonruimte

De huur van een sociale huurwoning mag vanaf 1 juli 2026 met maximaal 4,1 procent omhoog. Let op, de vanaf datum van sociale huurwoningen wijkt af van midden huurwoningen en vrije sector huurwoningen. De huur van een midden huurwoning mag vanaf 1 januari 2026 met maximaal 6,1 procent omhoog. De huur van een vrije sector huurwoning mag vanaf 1 januari 2026 met maximaal 4,4 procent omhoog.

Toekomstige wetswijzigingen

Wet modernisering servicekosten

De overheid heeft de afgelopen jaren alles uit de kast getrokken om huurders beter te beschermen en misstanden op de huurmarkt aan te pakken. Met strengere regels en nieuwe wetten probeert zij de rechtspositie van huurders te versterken. Denk bijvoorbeeld aan de invoering van de [Wet goed verhuurderschap](#), de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten en de Wet betaalbare huur. Aan dit rijtje is nu een nieuwe wet toegevoegd: de Wet modernisering servicekosten. Deze wet is in het leven geroepen om huurders beter te beschermen tegen verhuurders die onterecht servicekosten in rekening brengen of kosten doorbelasten die geen relatie hebben met daadwerkelijk geleverde diensten.

Het streven is dat per 1 juli 2026 de Wet modernisering servicekosten inwerking zal treden. De belangrijkste wijzigingen zijn:

1. **Limitatieve lijst in het Besluit servicekosten**

De huidige, niet-limitatieve lijst van servicekostencategorieën in het Besluit servicekosten, wordt omgevormd tot een **limitatieve lijst**. Hiervoor wordt de wettelijke grondslag in artikel 7:237 lid 3 BW aangepast. Met een limitatieve lijst kunnen huurders en verhuurders makkelijker nagaan of zij voor bepaalde zaken of diensten servicekosten verschuldigd zijn. De geconsolideerde versie is [hier](#) te vinden.

2. **Modernisering en ministeriële regeling**

Het Besluit servicekosten wordt gemoderniseerd zodat duidelijker wordt welke kosten als servicekosten gelden. Daarnaast komt er via een wijziging van artikel 7:237 BW de ‘



Wetwijzigingen 2026

voor de vastgoedsector

mogelijkheid om bij ministeriële regeling regels te stellen over de berekening en maximale hoogte van servicekosten.

3. **Duidelijkheid over aard van servicekosten**

Met de wijziging van artikel 7:259 BW wordt explicieter naar voren gebracht dat servicekosten kosten zijn die een redelijke vergoeding zijn voor de daadwerkelijk geleverde service. De verhuurder mag geen winst maken.

4. **Toetsing voorschotbedrag door de Huurcommissie**

Tot slot kan de huurcommissie het voorschotbedrag voor álle servicekosten toetsen en vaststellen in het gereguleerde segment. Op dit moment is dat alleen mogelijk voor nutsvoorzieningen met een individuele meter. Deze bevoegdheid wordt dus uitgebreid. Dit zorgt er namelijk voor dat het gehele voorschotbedrag door de Huurcommissie kan worden getoetst. Door het onderscheid tussen nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten op te heffen wordt voorzien in een toetsingsmogelijkheid van het voorschotbedrag aan servicekosten in het geheel. Met de invoering van de Wet betaalbare huur is het voor huurders in het midden- en vrije segment mogelijk om servicekosten-geschillen aan de Huurcommissie voorleggen indien het huurcontract is afgesloten na 1 juli 2024.

Hieronder vindt u nog enkele andere belangrijke punten uit de Wet modernisering servicekosten:

1. **Normbedragen bij ontbreken jaarafrekening**

Verhuurders zijn wettelijk verplicht jaarlijks een servicekostenafrekening te maken (art. 7:259 lid 2 BW). Doen zij dit niet, dan stelt de Huurcommissie voortaan de servicekosten vast op kosten van verhuurder op basis van normbedragen (bij ministeriële regeling vastgesteld). Dit moet verhuurders stimuleren om tijdig correcte afrekeningen aan te leveren.

2. **Lagere drempel voor collectieve verzoeken**

De eis dat minimaal 50% van de huurders uit een wooncomplex moet meedoen tot een collectief verzoek bij de Huurcommissie, vervalt. De koppeling met de Wet op het overleg huurders verhuurder vervalt. Het drempelbedrag van €36 per geschil bij collectieve verzoeken vervalt, zodat verhuurders niet ongemerkt hoge bedragen kunnen rekenen in grote complexen.

3. **Gemeente kan ook handhaven op servicekosten**

Met de invoering van de Wet goed verhuurderschap hebben gemeenten extra bevoegdheden gekregen om op te treden tegen ongewenst verhuurgedrag, naast de rol van de Huurcommissie. Gemeenten kunnen onder andere handhaven wanneer verhuurders ten onrechte servicekosten rekenen. Bij een eerste overtreding is een waarschuwing meestal passend, tenzij de situatie zo ernstig is dat direct ingrijpen nodig is via een herstelsanctie zoals een last onder bestuursdwang of dwangsom. De verhuurder moet in elk geval de kans krijgen zijn gedrag aan te passen. Een boete volgt in de regel pas daarna en wordt openbaar gemaakt.



Wetwijzigingen 2026 voor de vastgoedsector

Hospitaverhuur en woningdelen

Het kabinet wil hospitaverhuur en woningdelen eenvoudiger maken. Met het Wetsvoorstel Hospitaverhuur worden drempels weggenomen, onder meer door een tijdelijke huurovereenkomst mogelijk te maken en een opzeggingsgrond te introduceren bij (executie) verkoop of overlijden. Daarnaast verkent het kabinet de gevolgen van aanpassing of afschaffing van de kostendelersnormen in de Participatiewet, Anw en Toeslagenwet voor woningdelen en voor de uitvoering van de huurtoeslag; de resultaten worden begin 2026 verwacht. Verder onderzoekt het Rijk hoe landelijke regelgeving kan worden aangepast om woningsplitsing en woningdelen te stimuleren, met oog voor de beleidsvrijheid van gemeenten, leefbaarheid en de behoefte aan een helder landelijk kader. Voor de praktijk van makelaars kan dit leiden tot meer vraag naar kamers en gesplitste woningen en vraagt het om aandacht voor nieuwe contractsvormen en opzeggronden.

Mocht u vragen hebben over dit artikel dan kunt u contact opnemen met uw fiscalist of de Juridische Dienst via telefoonnummer 030 608 51 81 of e-mail: jd@nvm.nl.