TOETSKADERS VAN ALLIANZ VOOR HYPOTHEKEN VOOR ONDERNEMERS

Allianz Ondernemersgids

Toetskaders van Allianz voor hypotheken voor ondernemers

Bij Allianz kunt u voor een ondernemer een hypotheek aanvragen met of zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG). In deze handleiding vindt u de belangrijkste toets kaders om het inkomen van een ondernemer te bepalen voor een hypotheekaanvraag zonder NHG. Kijk voor hypotheekaanvragen met NHG op www.nhg.nl voor de actuele kaders.

Type onderneming/rechtspersonen

Allianz neemt het inkomen uit onderneming mee van de volgende (rechts)personen:

- Zelfstandige zonder personeel (zzp)
- Eenmanszaak (EZ)
- Vennootschap onder firma (vof)
- Maatschap
- Commanditaire vennootschap (cv)
- Besloten vennootschap (BV)

Duur bestaan onderneming

De hoofdvestiging van de onderneming moet in Nederland zijn. De kernactiviteiten van de onderneming moeten plaatsvinden in Nederland. De onderneming moet minimaal 12 maanden staan ingeschreven bij de Kamer van Koophandel of aantoonbaar minimaal 12 maanden bedrijfsmatig actief.

Balans, jaarrekening en inkomen in Euro's

De onderneming moet in Nederland belastingplichtig zijn en de balansen en jaarrekeningen in Euro's en in het Nederlands worden opgesteld. Ook inkomens moeten in Euro's worden gegenereerd.

Meerdere BV's

Als de aanvrager meer dan 3 BV's/ondernemingen heeft dan kunnen de jaarcijfers niet door ons worden beoordeeld. Allianz werkt niet samen met de rekenmeesters. Een hypotheek zonder NHG is dan niet mogelijk.

Uitgangspunten bij het bepalen van het toetsinkomen van een ondernemer

Het gemiddelde saldo van de fiscale winst/IB inkomen van de afgelopen drie jaar met een maximum van het laatste jaar. Het gemiddelde inkomen mag nooit meer bedragen dan het laatste jaar.

Inkomensverklaring voor startende ondernemers

Allianz biedt ook hypotheken aan voor startende ondernemers die tussen de 12 en 36 maanden staan ingeschreven bij de KvK. Bij het bepalen van het inkomen kan het inkomen uit (beëindigd) loondienst van de afgelopen 3 jaar worden meegeteld. De beoordeling hiervan wordt gedaan door Allianz.

Jaarcijfers voorgaande en lopende boekjaar

De definitieve jaarcijfers van het afgelopen boekjaar zijn verplicht vanaf 1 mei van het lopende boekjaar.
Vanaf 1 augustus van het lopende boekjaar is het ook verplicht om tussentijdse cijfers aan te leveren.
Uitgangspunten:

- Cijfers van het lopende boekjaar worden NIET geëxtrapoleerd
- Als het tussentijdse resultaat hoger is dan het gemiddelde inkomen over de voorgaande 3 boekjaren dan wordt het toetsinkomen niet naar boven gecorrigeerd. Cijfers van het lopende boekjaar worden alleen gebruikt om na te gaan of de lijn van de afgelopen 3 jaar zich voortzet.
- Als het gemiddelde inkomen hoger uitvalt door gebruik te maken van de voorgaande 2 boekjaren en het lopende jaar dan kunnen we hiervan uitgaan. Er moeten dan wel tussentijdse cijfers beschikbaar zijn. Ook hier geldt dat het gemiddelde niet hoger mag zijn dan het laatste jaar.

Balansposities, liquiditeit en solvabiliteit

- Geen negatief eigen vermogen in het laatste boekjaar.
- De kengetallen van het laatste jaar mogen niet lager zijn dan 0,25 (solvabiliteit), 1 voor de quick en current ratio
- Geen verlies in het laatste jaar en voor het lopende boekjaar
- Stabiele of stijgende lijn in omzet en resultaat

Balanscorrecties

Wij passen de volgende balanscorrecties toe op het EV:

- Box 3 vermogen (liquide middelen en effecten) kunnen positief gecorrigeerd worden op vlottende activa en EV mits deze EM niet benodigd zijn de aankoop van de woning.
- Oudedags Reserve (OR) wordt positief gecorrigeerd op het EV (tenzij al opgenomen in EV)
- Voorzieningen latente belastingen corrigeren op EV (positief indien passief en negatief indien actief)
- Achtergestelde leningen positief corrigeren op EV
- Afschrijving goodwill wordt niet gecorrigeerd
- Immateriële vaste activa (goodwill/S&O) worden negatief gecorrigeerd op het balanstotaal en eigen vermogen

- Stille reserves zoals overwaarde op OG (aantonen middels recente WOZ waarde of taxatierapport niet ouder dan 6 maanden) die op de balans staat. Hiermee wordt niet de stille reserve van de eigen woning bedoeld

Bij een DGA gelden ook nog de volgende balanscorrecties:

- Schuld BV aan DGA positief corrigeren op eigen vermogen
- Lening u/g aan DGA indien niet t.b.v. de eigen woning of niet gedekt door box 3 OG wordt negatief gecorrigeerd op het balanstotaal en eigen vermogen
- Rekening courant (r/c) van meer dan € 17.500,00 negatief corrigeren op vlottende activa, eigen vermogen en balanstotaal
- Pensioen in eigen beheer, stamrecht, lijfrenteverplichting bij levensloopsparen e.d. positief corrigeren op het eigen vermogen

Inkomenscorrecties

De volgende inkomenscorrecties worden toegepast:
- Bijtelling privé gebruik auto van de zaak (elk jaar). De fiscus ziet dit als inkomen. Allianz niet. Dit bedrag wordt negatief gecorrigeerd op het inkomen
- Incidentele baten en lasten die niet tot het bestendig inkomen kunnen worden gerekend
- Box 3 inkomen wordt niet mee genomen
- Inkomensvervangende uitkeringen mogen worden meegenomen als de uitkering niet meer loopt (denk bijvoorbeeld aan de WAZO (uitkering bij zwangerschap) of AOV (verzekeraar of UWV))

Overwinst voor belasting

Eventuele overwinst (schuifruimte) in een BV kan worden meegenomen mits:
- Bij starters (korter dan 36 maanden actief) is het niet mogelijk om overwinsten of box 2 inkomen mee te nemen
- Aanvrager is 100% aandeelhouder van de desbetreffende BV
- Berekening maximale bedrag aan overwinst:
* gemiddelde bruto dividend laatste 3 jaar met een maximum van het laatste jaar OF
* overwinst optellen van de afgelopen 3 jaar, delen door 3, gemiddelde mag niet hoger zijn dan laatste jaar. Van dit bedrag mag je 75% meenemen.
* voldoen aan de dubbele balanstoets

Overwinst voor belasting bij startende BV vanuit IB onderneming (minimaal 3 jaar ondernemer, met dezelfde activiteit alleen een andere entiteit)

Overwinst berekening op jaren BV, deze overwinst op die jaren optellen bij toetsinkomen per jaar, daarna toetsinkomen van drie jaar max laatste jaar. Overwinst wordt dus niet separaat opgeteld bij toetsinkomen box 1, maar in de BV jaar/jaren op jaarinkomen opgeteld.

Dubbele balanstoets

Met de dubbele balanstoets berekent u het bedrag dat als overwinst kan worden aangemerkt, waarbij de ratio's met en zonder deze (virtuele) onttrekking voldoende zijn. Dit is mogelijk als het een bv betreft met een positief resultaat voor vpb in elk van de drie boekjaren. De berekening van maximale overwinst met behulp van de dubbele balanstoets gaat als volgt:

1. Bereken het gemiddelde resultaat (overwinst) voor vpb. Als het resultaat in het laatste boekjaar lager is dan het gemiddelde, neem dan het resultaat uit het laatste boekjaar.
2. Bereken voor elk van de drie boekjaren het verschil tussen de vlottende activa plus de liquide middelen verminderd met het kort vreemd vermogen. Neem het laagste bedrag van deze drie boekjaren.
3. Bereken hoeveel eigen vermogen onttrokken kan worden in het laatste boekjaar zodat de solvabiliteit 25% is.
4. Bepaal het laagste bedrag van stap 1, 2 en 3.
5. Vermenigvuldig dit bedrag van stap 4 met 75%. U heeft nu de maximale overwinst berekend

Welke stukken vraagt Allianz op?

1. Aangifte IB over de afgelopen 3 jaar (minimaal 1 aangifte is nodig indien korten dan 36 maanden zelfstandig)
2. Volledige jaarcijfers van de onderneming(en) van de laatste 3 kalenderjaren (afhankelijk van de oprichtingsdatum)
3. Uittreksel Kamer van Koophandel van de onderneming(en)
4. Als er sprake is van meer ondernemingen: organogram met onderliggende uittreksel Kamer van Koophandel
5. Uittreksel UBO register
6. Recente salarisstrook DGA

Welke aanvullende stukken kan Allianz opvragen?

1. Tussentijdse jaarcijfers lopend boekjaar
2. Aangifte omzetbelasting ter ondersteuning van de tussentijdse cijfers
3. Contracten van zakelijke leningen/kredieten
4. Indien van toepassing: gegevens WAZ of WAO uitkering

NB: deze lijst is niet limitatief: als er vragen komen uit de aangeleverde stukken kunnen aanvullende stukken worden opgevraagd.. Maar de eerste 6 zijn de standaardstukken die altijd worden opgevraagd. En de tweede 4 zijn stukken die opgevraagd kunnen worden als dit van toepassing is.

Allianz Vermogen B.V.

Coolsingel 120 Postbus 1044, 3000 BA Rotterdam tel:
088 - 577 43 95
Inschrijfnummer KvK 30144446
Inschrijfnummer AFM 12043289

www.allianz.nl/hypotheken

500083-66