

Regels voor het vaststellen van een inkomen uit onderneming

Versie 2.0 - December 2020

Inhoudsopgave

1	Algemeen	2
2	Definities	2
2.1	Aanvrager met inkomen uit onderneming	2
2.2	Inkomen uit onderneming	2
2.3	Onderneming of bedrijf	2
3	Het toetsinkomen van de aanvrager met inkomen uit onderneming	2
3.1	Eenmanszaak, vof of maatschap	2
3.2	BV	2
3.2.1	Meer dan twee bv's	3
3.3	Inkomsten uit het verleden	3
3.4	Pensioen in eigen beheer	3
3.5	Inkomens vervangende uitkeringen	3
3.6	Algemene correcties	3
3.7	Starters	3
3.8	Eenmalige incidenten	4
4.0	Beoordelingsverklaring	4

1 Algemeen

Een klant die bij ons een hypotheek aanvraagt, kan inkomen hebben uit loondienst of uit onderneming. In deze regels omschrijven we hoe het toetsinkomen wordt bepaald van de aanvrager.

2 Definities

In deze acceptatiecriteria worden de volgende definities gebruikt:

2.1 Aanvrager met inkomen uit onderneming

Een natuurlijke of rechtspersoon die zijn inkomen verdient vanuit een ondernemerschap. Het kan gaan om diverse soorten van ondernemerschap waarin de aanvrager een belang heeft bijvoorbeeld: zzp-schap, eenmanszaak, vennootschap onder firma (vof), besloten vennootschap (bv), commanditaire vennootschap (cv) of een maatschap.

2.2 Inkomen uit onderneming

Iedere vorm van verdiensten die een aanvrager heeft uit zijn bedrijfsactiviteiten. Denk aan: winst uit onderneming, periodieke dividend - uitkeringen of een management fee (DGA salaris). Deze bronnen vormen samen het toetsinkomen.

2.3 Onderneming of bedrijf

De entiteit waaruit de aanvrager zijn inkomen onttrekt. De aanvrager kan hierbij eigenaar, vennoot, DGA (directeur-groot aandeelhouder) of maat zijn.

3 Het toetsinkomen van de aanvrager met inkomen uit onderneming

We accepteren een inkomen uit onderneming, als de aanvrager het inkomen ontvangt uit een in Nederland gevestigd bedrijf en de aanvrager en/of het bedrijf in Nederland de gangbare belastingen betalen. Dit is van toepassing tot het hoogste niveau van de aandeelhoudersbelangen. Ook dient het bedrijf een volgens Nederlands recht opgerichte rechtsvorm te hebben (dus geen Ltd, GmbH of Bvba).

3.1 Eenmanszaak, vof of maatschap

Het toetsinkomen van een zelfstandige zonder rechtspersoonlijkheid (bijv. een eenmanszaak, vof of maatschap) wordt als volgt bepaald:

- De gemiddelde saldo fiscaal winst (volgens de kapitaalsvergelijking) die is gerealiseerd in de laatste 3 boekjaren, waarbij het saldo fiscaal winst van het laatste jaar altijd het maximum is.
- Indien er in één boekjaar een verlies is gerealiseerd, dan wordt dit als zodanig meegenomen in de berekening.

3.2 BV

Het toetsinkomen van een zelfstandige met rechtspersoonlijkheid, een directeur-grootaandeelhouder (DGA), van een Nederlandse bv wordt als volgt bepaald:

- Het gemiddelde jaarsalaris uit de bv van de laatste 3 boekjaren.
- Het jaarsalaris van het laatste jaar is het maximum.
- Indien er in een boekjaar een verlies is gerealiseerd, dan wordt dit worden meegenomen in de berekening.

Heeft de DGA de zeggenschap over de winst (>50% van de aandelen), dan wordt het gemiddelde van de winst na vennootschapsbelasting (vpb) en het gemiddelde reeds uitgekeerde bruto dividend van de afgelopen 3 jaar bij het inkomen opgeteld. Dat is mogelijk tot maximaal het loon van de DGA, plus de winst na vpb van het laatste jaar. Of indien geen overwinst (nog niet uitgekeerde winstreserve) wordt meegenomen: het loon van de DGA plus het uitgekeerde dividend van het laatste boekjaar. Met als randvoorwaarde het handhaven van de ratio's: current ratio > 1 en solvabiliteit > 20% (dubbele balanstoets).

Deze twee aanvullende inkomensbestanddelen, de overwinst en het dividend, mogen uitsluitend worden meegenomen in de berekening, wanneer de vaste accountant/administrateur van de klant schriftelijk verklaart dat het onttrekken van deze twee zaken de exploitatie niet in negatieve zin aantasten.

3.2.1 Meer dan twee bv's

Bestaat de onderneming (concern) van de aanvrager uit meer dan twee rechtspersonen, dan dient een geconsolideerde jaarrekening/consolidatiestaat aangeleverd te worden van de rechtspersonen waar een 100% deelneming van toepassing is. Deze dient opgemaakt te worden door de accountant of vaste administrateur van de klant. Indien er sprake is van een consolidatiestaat, dan dienen wij de enkelvoudige jaarrekening van het laatste boekjaar van alle onderliggende ondernemingen te ontvangen. Indien er meerdere minderheidsdeelnemingen zijn dan kunnen wij geen inkomen uit onderneming vaststellen. Het DGA inkomen wordt op nihil gesteld.

3.3 Inkomsten uit het verleden

Een gerealiseerd inkomen uit het verleden in een andere arbeidssituatie kan onderdeel zijn van het toetsinkomen. Maar alleen als de aanvrager partner is geworden in het bedrijf waarin hij tot voor kort werknemer was of als de aanvrager een leidinggevende functie had in de onderneming die hij heeft overgenomen. In dit geval mag een inkomen van voor de start van het ondernemerschap worden meegenomen in de inkomensvaststelling.

3.4 Pensioen in eigen beheer

Voor het vaststellen van een (pré-)pensioen dient een oudedagsvoorziening/lijfrentevoorziening op de passivazijde van de balans aanwezig te zijn. Op basis van de netto aanwezige liquide middelen in de onderneming kan door de adviseur een lijfrenteberekening worden gemaakt. De lijfrenteberekening (voor zolang die loopt) mag als inkomen voor de hypotheek worden meegenomen (regulier acceptatiekader).

3.5 Inkomens vervangende uitkeringen

Inkomens vervangende uitkeringen met een tijdelijk karakter (bv. AOV, WAZO) kunnen worden meegenomen bij het vaststellen van het inkomen uit onderneming. Sociale uitkeringen (bv. WW, WIA) worden niet meegenomen.

3.6 Algemene correcties

In een aantal situaties passen we het toetsinkomen aan om te komen tot een bestendig inkomen. De definitieve beoordeling van de correctie (positief of negatief) vindt plaats door een Specialist zakelijk inkomen.

- De balanspost rekening-courant directie (activa zijde) wordt altijd gecorrigeerd op het eigen vermogen, balanstotaal en op het werkkapitaal. De rentelasten van een rekening-courant directie wordt altijd buiten beschouwing gelaten indien deze ultimo boekjaar max. € 17.500 bedraagt. Indien er wel sprake is van een renteplicht op de rekening-courant directie, dan diende de rentelasten (minimaal 2%) in mindering te worden gebracht op het inkomen. Indien er in de onderneming voldoende winstreserves aanwezig zijn en er voldoende liquide middelen (die niet worden meegenomen als overwinst in het inkomen) kan de rekeningcourant directie middels een 'kasrondje' worden ingelost. De lasten van de rekening-courant directie hoeven dan niet in mindering te worden gebracht op het inkomen. Voorwaarde blijft dat na verrekening 'kasrondje' de current ratio nog steeds ≥ 1 blijft.
- Als er sprake is van een post 'bijtelling auto' als onderdeel van de saldo fiscale winst van een onderneming of bestandsdeel van het DGA-salaris, dan wordt dit bedrag of een deel daarvan negatief gecorrigeerd indien de bijtelling meer bedraagt dan 15% van de saldo fiscale winst/bruto jaarsalaris DGA, aangezien dit geen ondernemersprestatie is. Indien er, vanwege een 'nul bijtelling', geen rekening is gehouden met privé gebruik auto, zal dit nimmer leiden tot een verhoging van het inkomen.
- Als er tussentijdse, gerealiseerde (halfjaar)cijfers incl. prognose van hetzelfde boekjaar beschikbaar zijn en deze zijn opgesteld of schriftelijk geaccordeerd door de vaste accountant/administrateur van de aanvrager, kan dit tot een hoger toetsinkomen leiden, mits het inkomen hierdoor niet hoger wordt dan in het laatst gerealiseerde boekjaar.
- Is er sprake is van immaterieel vast actief zoals bijvoorbeeld goodwill. Dan wordt dit gecorrigeerd op het eigen vermogen en balanstotaal.
- Lening u/g directie wordt niet gecorrigeerd op de balans, als hier vaste activa tegenover staat. De renteopbrengsten dienen wel gecorrigeerd te worden op het inkomen/winst na vpb. Er hoeven dan geen lasten meer in de toetsing van de hypotheek te worden meegenomen.
- Kleineondernemersregeling (KOR) zal niet worden gecorrigeerd op het inkomen.

3.7 Starters

Een startende ondernemer (ondernemer met minder dan 3 volledige boekjaren) zal de bestendigheid van zijn inkomen nog moeten waarmaken. Daarom gelden hierbij afwijkende regels. Een starter wordt in beginsel beoordeeld op jaarcijfers over een minimale periode van 12 maanden.

De cijfers van het opstartjaar mogen buiten beschouwing worden gelaten, indien de cijfers over ten minste het tweede volledige boekjaar beschikbaar zijn. Hierbij is de startdatum volgens het uittreksel KvK het uitgangspunt.

Wanneer een klant korter dan 3 jaar, maar langer dan 12 maanden onderneemt, dan wordt het bestendig inkomen vastgesteld conform de jaarcijfers en een prognose, opgesteld door de vaste accountant of administrateur van de klant. In deze prognose dienen de gerealiseerde cijfers van het lopende boekjaar alsmede een onderbouwing van de verwachte resultaten te staan en wel zodanig dat de bank deze kan toetsen op haalbaarheid. Het toetsinkomen wordt dan als volgt vastgesteld:

- Indien de ondernemer (ten minste) 24 maanden volledige en definitieve jaarcijfers kan overleggen, wordt het inkomen bepaald op 90% van het gemiddelde inkomen uit deze 24 maanden.
- Indien de ondernemer (ten minste) over 12 maanden volledige en definitieve cijfers kan overleggen, wordt het inkomen bepaald op 75% van het inkomen uit de beschikbare jaarcijfers.

De aangeleverde prognose kan het toetsinkomen niet verhogen, maar kan deze wel verlagen. Het maximale inkomen wordt in dergelijke gevallen het inkomen in het laatste definitieve jaar. Hierop is vervolgens de afslag van toepassing (90% of 75%).

Voorbeelden

Birgit heeft al 2,5 jaar een eigen bedrijf. Dit waren haar resultaten:

- 2017: € 7.500
- 2018: € 27.500
- 2019: € 30.000

Zij heeft een prognose 2020 van € 31.000.

Het inkomen bedraagt dan $(€ 30.000 + € 27.500) / 2 * 90\% = € 25.875$ (we laten het opstartjaar buiten beschouwing).

Hugo is sinds 36 maanden ondernemer. Startdatum 01-07-2018. Dit waren de afgelopen jaren zijn resultaten:

- 2018: € 35.000
- 2019: € 30.000
- gerealiseerd per 01-07-2020 € 29.000

Hij heeft een prognose voor heel 2020 van € 35.000.

Omdat het laatste jaar lager is dan het gemiddelde van 2018, 2019 en gerealiseerd 2020 (€ 31.333) Zal het toetsinkomen maximaal het laatste jaar bedragen, zijnde € 30.000.

3.8 Eenmalige incidenten

Het kan voorkomen dat er zich binnen een exploitatie een incident heeft voorgedaan. Een inkomensterugval door bijv. een zwangerschap of een opengebroken weg (voor de winkel van de aanvrager waaruit hij zijn inkomen genereert), nemen we dan niet mee in de berekening, als uit de tussentijdse cijfers blijkt dat er los van het incidentele jaar, een bestendig inkomen is in de omliggende jaren. Deze tussentijdse cijfers dienen voldoende onderbouwd en opgesteld te zijn door de vaste accountant of administrateur van de aanvrager. Het incident en de correctie moet duidelijk zijn omschreven in de analyse.

4 Beoordelingsverklaring

Indien een hypotheekaanvrager, voor een particuliere woning hypotheek, eigenaar/vennoot/participant of DGA van een onderneming is, waarvan het inkomen uit deze onderneming niet persé benodigd is voor de hypotheekaanvraag, dient de onderneming desalniettemin beoordeeld te worden, met als doel om te bepalen of deze bron wel of niet verantwoord buiten de hypotheekaanvraag kan worden gelaten.

Deze beoordeling dient te geschieden door de afdeling met zakelijk specialisten of één door de Volksbank aangestelde partij (conform de reeds gebruikelijke werkwijze voor de gevallen waarbij de hypotheekvrager/mede-eigenaar DGA 's van een rechtspersoon).

De beoordeling is van toepassing op hypotheekaanvragen, voor zowel met als zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Voor de beoordeling dienen zowel de quick scan, het Corona-formulier, de IB-aangifte(n) en jaarrekening(en) van het laatste jaar te worden aangeleverd.

Indien het verantwoord is om de onderneming(en) buiten beschouwing te laten, zal er een beoordelingsverklaring worden afgegeven. Bij een verlies in een onderneming kan dit leiden tot een correctie op het bestendige box 1 inkomen (grens (franchise) bij € 720,-).