



BLGwonen

REGELS VOOR HET VASTSTELLEN VAN EEN ZAKELIJK INKOMEN

Versie 1.0

Inhoud

1	Algemeen	3
2	Definities	3
2.1	Aanvrager met zakelijk inkomen	3
2.2	Zakelijk inkomen	3
2.3	Onderneming of bedrijf.....	3
3	Het toetsinkomen van de aanvrager met zakelijk inkomen	3
3.1	Eenmanszaak, vof of maatschap	3
3.2	Nv of bv	3
3.2.1	Dividend	3
3.2.2	Meer dan twee bv's	4
3.3	Inkomsten uit het verleden	4
3.4	Algemene correcties	4
3.5	Starters	4
3.6	Eenmalige incidenten.....	5

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 zakelijk inkomen

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), naamloze vennootschap, commanditaire vennootschap (cv) of een maatschap.

2.2 Zakelijk inkomen

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 zakelijk inkomen

We accepteren een zakelijk inkomen 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 of Bvba).

3.1 Eenmanszaak, vof of maatschap

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

- 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 Nv of bv

Het toetsinkomen van een zelfstandige met rechtspersoonlijkheid, een directeur-grotoaandeelhouder (DGA), van een Nederlandse bv of nv, wordt bepaald als volgt.

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

3.2.1 Dividend

Bij een zelfstandige met rechtspersoonlijkheid kan er sprake zijn van (nog uit te keren) dividend. Dividend nemen we mee als onderdeel van het toetsinkomen als:

- na (fictieve) onttrekking van de dividend de current ratio ≥ 1 en solvabiliteit $\geq 20\%$ blijven in laatste jaar.
- de DGA alleen en zelfstandig bevoegd is ten aanzien van de winstverdeling (aanmerkelijk belang moet 100% zijn).

3.2.1.1 Reeds uitgekeerd dividend

Heeft de aanvrager al dividend onttrokken? Dan nemen we het gemiddelde van het al onttrokken dividend van de afgelopen drie jaar netto (na aanmerkelijk belang belasting) mee in het toetsinkomen, als:

- het totaal aan bruto dividend (voor aanmerkelijk belang belasting) niet meer is dan de gemiddelde nettowinst (na vpb) van het laatste jaar.
- en het totaal (gemiddelde jaarsalaris + dividend) niet meer is dan het DGA loon in het laatste jaar plus de winst (na vpb) in het laatste jaar.

3.2.1.2 Nog uit te keren dividend

Nog uit te keren dividend nemen we mee in het toetsinkomen als:

- het uit te keren bruto dividend minimaal gedragen kan worden door de gemiddelde netto winst (na vpb) van de afgelopen drie jaar met een maximum van het laatste jaar.
- Het berekende dividend moet vervolgens gecorrigeerd worden met de aanmerkelijk belang belasting.

3.2.1.3 Combinatie van onttrokken en nog te onttrekken dividend

Het totaal aan bruto dividend mag niet hoger zijn dan de gemiddelde nettowinst (na vpb), gemaximeerd op het laatste jaar. We corrigeren het totaal dividend met het Aanmerkelijk belang belasting (zie ook 3.2.1.1 en 3.2.1.2)

3.2.2 Meer dan twee bv's

Bestaat de onderneming (concern) van de aanvrager uit meer dan 2 rechtspersonen? En is er sprake van 100% deelneming? Dan hebben we naast de enkelvoudige jaarrekeningen, ook een geconsolideerde jaarrekening of consolidatiestaat nodig. Deze jaarrekening of staat moet door de accountant of vaste administrateur van de aanvrager zijn opgemaakt.

Bij twee bv's (100% belang de holding en de werkmaatschappij) mogen de cijfers worden samengevoegd. Andere eigen consolidaties accepteren we niet.

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 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 laten we buiten beschouwing als het saldo aan het einde van een boekjaar maximaal € 17.500 is en corrigeren we op het eigen vermogen voor het bepalen van de solvabiliteit.
 - Is er een stijging van de balanspost rekening-courant directie (einde boekjaar als peildatum) over de laatste 3 jaar? Dan kan de gemiddelde jaarlijkse toename negatief gecorrigeerd worden op het inkomen, of
 - als er sprake is van een renteplicht bij een rc-directie, dan moeten de rentelasten (minimaal 2% van het saldo rc-directie) in mindering te worden gebracht op het inkomen.
 - Zijn er in de onderneming voldoende winstreserves en liquide middelen aanwezig (niet zijnde overwinst in het inkomen)? Dan kan de rc-directie middels een "kasrondje" worden ingelost. De current ratio mag hierdoor niet onder de 1 komen.
- Is een post "bijtelling auto" onderdeel van de saldo fiscale winst van de onderneming? Dan wordt dit bedrag negatief gecorrigeerd als de bijtelling meer is dan 20% van de saldo fiscale winst. Als er door een "nul" bijtelling geen rekening is gehouden met privé gebruik auto, leidt dit niet 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.
- Vervangende uitkeringen vanuit de WAZO corrigeren we positief op het inkomen in het boekjaar waarin deze is verkregen.

3.5 Starters

Onderneemt iemand korter dan 3 jaar, maar langer dan 1 boekjaar? Dan wordt het toetsinkomen van de aanvrager vastgesteld conform de jaarcijfers en een prognose die de vaste accountant of administrateur van de aanvrager heeft opgesteld. In die prognose moeten de gerealiseerde cijfers van het lopende boekjaar en een onderbouwing van de verwachte resultaten staan, zodat we deze kunnen toetsen op haalbaarheid. Het toetsinkomen wordt dan als volgt bepaald:

- als de ondernemer minimaal 2 volledige en afgesloten boekjaren kan overleggen, bepalen we het inkomen op 90% van het gemiddelde inkomen uit deze 2 boekjaren.
- als de ondernemer minimaal 1 volledig en afgesloten boekjaar kan overleggen, bepalen we het inkomen op 75% van het inkomen uit de beschikbare jaarrekening.

Is het gemiddelde inkomen van 2 boekjaren hoger dan het resultaat van het laatste jaar of de prognose? Dan geldt het laatste jaar of de prognose als maximum. De aangeleverde prognose kan het toetsinkomen niet verhogen en dient ter onderbouwing van de bestendigheid van het inkomen.

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

Voorbeelden

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

- 2015: € 7.500
- 2016: € 27.500
- 2017: € 30.000

Ze heeft een prognose van € 35.000. Haar toetsinkomen is € 25.875 $((27.500 + 30.000)/2 * 90\%)$. Het opstartjaar 2015 laten we buiten beschouwing.

Hugo is sinds 2 jaar ondernemer. Dit waren de afgelopen jaren zijn resultaten:

- 2016: € 35.000
- 2017: € 30.000

Hij heeft een prognose van € 35.000. Omdat het laatste jaar lager is dan het gemiddelde van 2016 en 2017 is het toetsinkomen € 27.000 $(€ 30.000 * 90\%)$.

3.6 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.