

Wijzigingen regels vaststellen **Zakelijk Inkomen**

De regels voor het vaststellen van zakelijk inkomen zijn gewijzigd. Het gaat om een aantal beleidswijzigingen en tekstuele aanpassingen. Op BLG Plaza vindt u de nieuwe versie van het document, regels voor het vaststellen van zakelijk inkomen. Hieronder vindt u de belangrijkste wijzigingen.

Meer dan 2 bv's

Indien er meer dan 2 minderheidsdeelnemingen zijn dan wordt het DGA- inkomen op nihil gesteld en kan er geen inkomen uit onderneming worden vastgesteld. Dit betekent dus ook dat als de ondernemer 2 minderheidsbelangen heeft en 1 meerderheidsbelang, wij het inkomen op nihil stellen. Dit gezien de complexiteit van dergelijke aanvragen waardoor we de kwaliteit en doorlooptijd van onze overige dienstverlening niet kunnen garanderen. Zie ook 3.2.1. *

Pensioen in eigen beheer

In het beleid is verduidelijkt dat u als adviseur op basis van de netto aanwezige liquide middelen in de onderneming een lijfrenteberekening kan maken. Deze lijfrenteberekening (voor zolang die loopt) mag vervolgens als inkomen voor de hypotheek worden meegenomen (regulier acceptatiekader). Zie ook 3.4. *

Bijtelling auto 15% fiscale winst/bruto jaarsalaris DGA

Als er sprake is van een post 'bijtelling auto' als onderdeel van het 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. Zie ook 3.6.*

Rekenvoorbeeld bijtelling auto:

Saldo fiscale winst € 60.000 inclusief een fiscale bijtelling van € 12.000

Er volgt een correctie van $(€ 60.000 * 15\% = € 9.000)$ dus $€ 12.000 - € 9.000 = € 3.000$ correctie)

Inkomen in berekening is dan $€ 60.000 - € 3.000 = € 57.000$

*Dit is een verwijzing naar het document regels voor het vaststellen van zakelijk inkomen op BLG Plaza

Wijzigingen regels

vaststellen Zakelijk Inkomen



Kleine ondernemersregeling (KOR)

In lijn met NHG zal de KOR niet worden gecorrigeerd op het inkomen. Dit sluit aan op de werkwijze die u reeds van ons gewend bent.

Starters

Een startende ondernemer (ondernemer met minder dan 3 volledige boekjaren) zal de bestendigheid van zijn inkomen nog moeten waarmaken. Een starter wordt in beginsel beoordeeld op jaarcijfers over een minimale periode van 12 maanden. Om beter aan te sluiten op ondernemers die halverwege een jaar zijn gestart met een onderneming, baseren wij de berekening nu op **maanden** in plaats van **boekjaren**. Zie het rekenvoorbeeld bij 3.7.*

Beoordelingsverklaring

De beoordelingsverklaring was voorheen bekend als 'risico-check'. Deze werd alleen uitgevoerd bij NHG-aanvragen en bij niet-NHG aanvragen waar sprake was van inkomen uit een bv.

De huidige beoordelingsverklaring geldt voor iedere hypotheekaanvrager voor een particuliere woninghypotheek, die eigenaar/vennoot/participant of DGA van een onderneming is. Mits het inkomen uit deze onderneming niet persé benodigd is voor de hypotheekaanvraag. De onderneming dient dan ook beoordeeld te worden, met als doel om te bepalen of deze bron wel of niet verantwoord buiten de hypotheekaanvraag kan worden gelaten.

Voor de beoordeling dienen zowel quick-scan, het Coronaformulier en de IB-aangifte(n) en jaarrekening(en) van het laatste jaar te worden aangeleverd.



*Dit is een verwijzing naar het document regels voor het vaststellen van zakelijk inkomen op BLG Plaza

Kijk op www.blgplaza.nl voor meer info over [hypotheekaanvragen voor zelfstandigen](#).