

Zakelijk Inkomen Acceptatie voorwaarden

In onderstaand schema vind je de acceptatievoorwaarden die de basis vormen voor de beoordeling zakelijk inkomen, in lijn met het beleid dat is opgesteld door rekenexperts in samenwerking met NHG. Als wij afwijken van dit standaard beleid geven we dit specifiek aan via de melding 'Afwijking van standaard beleid'.

Op de eerste pagina kan je de basis voorwaarden vinden, op de vervolgpagina's staan de volgende onderwerpen:

- Toetsen inkomen lopend boekjaar
- Balanscorrecties
- Inkomenscorrecties

Voor het volledige en meest recente beleid verwijzen we naar [de website van het NHG](#).

| Uitgangspunten | IB-ondernemer | Niet IB-ondernemer (DGA - ≥ 5% direct of indirecte aandelen) |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type ondernemer / onderneming | <ul style="list-style-type: none"> • Zelfstandige zonder personeel – ZZP • Eenmanszaak - EZ • Vennootschap onder Firma - V.O.F. Maatschap • Commanditaire vennootschap – CV | <ul style="list-style-type: none"> • Besloten vennootschap - B.V. • Naamloze vennootschap - N.V. |
| Duur bestaan onderneming (Afwijking van standaard beleid) | ≥ 36 maanden na inschrijving KvK of ≥ 12 maanden in privé of via een persoonlijke B.V. actief én is toegetreden tot een bestaande onderneming die ≥ 36 maanden bestaat | |
| Definitieve jaarcijfers voorgaande boekjaar | Verplicht vanaf 1/5 van het lopende boekjaar | |
| Basis van het inkomen (BI) | <ul style="list-style-type: none"> • Gemiddelde saldo fiscale winst afgelopen 3 jaar • Maximum afgelopen jaar | <ul style="list-style-type: none"> • Gemiddelde IB inkomen (Box I) uit de onderneming afgelopen 3 jaar • Maximum afgelopen jaar |
| Meenemen loondienst inkomen | Is mogelijk – zie toelichting in beleid NHG | |
| Uitgesloten sectoren (Afwijking van standaard beleid) | <ul style="list-style-type: none"> • Horeca • Tabaks- en drugsindustrie • Seksindustrie • Gokindustrie • Bonthandel en pelsfokkerij • Ivoorhandel • Handel in exotische dieren • Mensenhandel • Wapenhandel en productie • Handel in niet gereguleerde digitale activa (waaronder cryptovaluta) • Sekten • Schroothandel • Kunst- en antiekhandel • Geldwisselkantoren • Pandjeshuizen • Topsportmakelaars en -tussenpersonen | |
| Balansposities | IB-ondernemer & Niet IB-ondernemer | |
| Winstgevendheid | Minimaal laatste boekjaar positief | |

DYNAM/C

VERHUURHYPOTHEKEN

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Liquiditeit na correcties | $\geq 1,00$ |
| Solvabiliteit na correcties | $\geq 25,00\%$ |
| Bandbreedtemodel (zie rekenvoorbeelden in toelichting) | 30,00% / 25,00% / 20,00% |
| Tussentijdse cijfers aanleveren ingeval laatste jaar $\geq 10\%$ stijging of daling solvabiliteit en daardoor binnen de bandbreedte. Stijging / daling voorlaatste jaar t.o.v. laatste jaar. | |

DYNAM/C

VERHUURHYPOTHEKEN

| Toetsen inkomen lopend boekjaar | IB-ondernemer | Niet IB-ondernemer |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aanleveren tussentijdse winst & verliesrekening | Vanaf 1/8 verplicht waarbij er een positief bedrijfsresultaat dient te zijn | |
| Extrapolatie naar heel jaar van het tussentijdse resultaat o.b.v. tussentijdse winst & verliesrekening (EI) | Vanaf 1/8 verplicht | Vanaf 1/8 verplicht (beoordelen geëxtrapolerde resultaat en inkomen) |
| Resultaat bijstellen naar beneden indien EI < BI | Vanaf 1/8 verplicht | Vanaf 1/8 verplicht (evt. Inkomen bijstellen en/of resultaat in het kader van de overwinst) |

Tussentijds resultaat alléén o.b.v. winst & verliesrekening kan niet tot verhoging van het toetsinkomen leiden.

| | |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Meenemen resultaat / inkomen lopend boekjaar i.p.v. oudste jaar | Vanaf 1/4 mogelijk o.b.v. tussentijdse balans (geen kolommenbalans) en winst & verliesrekening |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Balanscorrecties | IB-ondernemer | Niet IB-ondernemer |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Box 3 vermogen (liquide middelen en effecten dus geen "vast" vermogen). (Box 3 schulden niet salderen - volgt uit BKR toets). Tot een bedrag van € 1.000 is het aantonen van box 3 vermogen niet noodzakelijk | Positief corrigeren op vlottende activa en eigen vermogen | |
| Fiscale Oudedags Reserve (OR) | Positief corrigeren op het eigen vermogen, tenzij al opgenomen is in het eigen vermogen | Niet van toepassing |
| Pensioen in eigen beheer, stamrecht, lijfrenteverplichting bij LLS e.d. | Niet van toepassing | Positief corrigeren op het eigen vermogen |
| Voorziening latente belastingen (geen overige voorzieningen) zowel actief als passief corrigeren | Positief corrigeren op het eigen vermogen (passief), negatief op eigen vermogen en balans totaal indien actief. | |
| Achtergestelde leningen (langlopend vreemd vermogen en kortlopend vreemd vermogen) | Positief corrigeren op het eigen vermogen | |
| Immateriële vaste activa (goodwill / S&O) | Negatief corrigeren op het balans totaal en het eigen vermogen | |
| Afschrijving goodwill | Niet corrigeren | |
| Stille reserve o/g o.b.v. meest recente WOZ waarde of taxatierapport niet ouder dan 6 maanden | Positief corrigeren op balans totaal en eigen vermogen | |
| Rekening courant DGA (R/C) | Niet van toepassing | Negatief corrigeren op vlottende activa en eigen vermogen en balans totaal |
| R/C tot € 17.500 toegestaan zonder correctie - fiscaal geen renteverplichting | | |
| Schuld BV aan DGA (ter beschikking stelling – t.b.s.) | Niet van toepassing | Positief corrigeren op eigen vermogen |
| Lening u/g aan DGA (fin. vast) | Niet van toepassing | Indien niet t.b.v. de eigen woning of niet gedekt door box 3 OG, dan negatief corrigeren op balans totaal en eigen vermogen |

DYNAM/C

VERHUURHYPOTHEKEN

| Inkomenscorrecties | IB-ondernemer | Niet IB-ondernemer |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bijtelling privé gebruik auto van de zaak | Negatief corrigeren op het inkomen in elk jaar | Negatief corrigeren op het inkomen in het laatste jaar en lopende jaar o.b.v. salarisstrook december laatste jaar en recente salarisstrook |
| Overige fiscale correcties | Positief / negatief corrigeren in de vermogensvergelijking | |
| Investeringsaftrek | Positief corrigeren op het resultaat | |
| Beperkt / niet aftrekbare kosten | Negatief corrigeren op het resultaat | |
| Incidentele baten | Negatief corrigeren in de winst & verliesrekening | |
| Incidentele lasten | Positief corrigeren in de winst & verliesrekening indien fiscaal van aard | |
| Box 3 inkomen | Niet meenemen in het inkomen | |
| Pensioeninkomen | Beoordeling door geldverstrekker | |
| Inkomensvervangende uitkeringen (bv AOV). Geen sociale uitkeringen. Indien uitkering nog loopt is deze ter beoordeling aan geldverstrekker | Meenemen, tenzij de uitkering nog loopt. (UWV: WW, ZW, loonvordering, WAZ / WAZO). AOV: verzekeraar of UWV) | |
| Overwinst vóór belasting | Niet van toepassing | Bij starters (korter dan 36 maanden actief) geen overwinsten/of box 2 inkomen meenemen. Alleen bij niet starters. Kies route 1 OF route 2 |
| Route 1: Uitgekeerd dividend | Niet van toepassing | Gemiddelde bruto dividend laatste 3 jaar met maximum laatste jaar. Uitkomst is maximaal gemiddelde netto winst voor belastingen laatste 3 jaar met maximum laatste jaar |
| Route 2: Nog niet uitgekeerde winstreserve | Niet van toepassing | Zeggenschap > 50% of aangetoonde zeggenschap / voldoende invloed: gemiddelde netto winst voor belastingen winst laatste 3 jaar max laatste jaar plus dubbele balanstoets: gemiddelde liquiditeitsruimte na correcties max laatste jaar en solvabiliteit na correcties laatste jaar. Uitkomst met afslag van 25% |
| Uitzonderingsroute | Niet van toepassing | In uitzonderingssituaties kan het nemen van het een of het ander geen recht doen aan de daadwerkelijke verdien capaciteit van de ondernemer en zou een combinatie van uitgekeerd dividend en nog niet uitgekeerde winstreserves verdedigbaar zijn. In dit geval kan het totaal aan box 2 inkomen niet meer bedragen dan de gemiddelde winst laatste 3 jaar met als maximum laatste jaar waarop een afslag van 25% doorgevoerd wordt. |
| Overwinst vóór belasting bij startende BV vanuit IB onderneming (minimaal 3 jaar Ondernemer, zelfde activiteit alleen andere entiteit) | Niet van toepassing | 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 |