

Ondernemerspocket

Onderwerp

Omschrijving toetskader

Type onderneming/ rechtspersonen	Woonnu neemt het inkomen uit onderneming mee van de volgende (rechts)personen: <ul style="list-style-type: none">● Zelfstandige zonder personeel (zzp)● Eenmanszaak (ez)● Vennootschap onder Firma (vof)● Maatschap● Commanditaire vennootschap (cv)● Besloten vennootschap (bv)
Hoofdvesting in Nederland	De kernactiviteit en/of hoofdvesting van de onderneming moet in Nederland gevestigd zijn. Een dochteronderneming mag wel in het buitenland gevestigd zijn. Niet alle landen zijn toegestaan.
Balans, jaarrekening en inkomen in Euro's	De onderneming moet in Nederland belastingplichtig zijn. De balansen en jaarrekeningen moeten in Euro's en in het Nederlands worden opgesteld. Ook inkomens moeten in Euro's worden gegenereerd.
Uitgangspunten bij het bepalen van het toetsinkomen van een ondernemer	Het gemiddelde saldo van de fiscale winst / IB inkomen (Box1) van de afgelopen drie jaar vormt de basis van het toetsinkomen. Van deze drie jaar wordt het gemiddelde uitgerekend, en vervolgens wordt dit bedrag gemaximeerd op het berekende inkomen van het laatste jaar.
Inkomensverklaring voor startende ondernemers	Woonnu biedt ook hypotheekleningen aan voor startende ondernemers die tussen de 12 en 36 maanden staan ingeschreven bij de KvK. Bij de hypotheekaanvraag voor deze startende ondernemers dient gebruik te worden gemaakt van de inkomensverklaring. Bij het bepalen van het inkomen wordt inkomen uit (beëindigd) loondienst van de afgelopen drie jaar meegeteld.

Onderwerp

Omschrijving toetskader

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. Hierbij geldt:

- Vanaf 1 augustus van het lopende boekjaar is het ook verplicht om tussentijdse cijfers aan te leveren. Hierbij geldt:
- Als het geëxtrapolerde tussentijdse resultaat lager is dan het gemiddelde inkomen over de voorgaande drie boekjaren, dan wordt het toetsinkomen naar beneden gecorrigeerd;
- Als het tussentijdse resultaat hoger is dan het gemiddelde inkomen over de voorgaande drie boekjaren, wordt het toetsinkomen niet naar boven gecorrigeerd;
- Als het tussentijdse resultaat hoger is dan het resultaat van het oudste boekjaar, dan mag het tussentijdse resultaat worden meegenomen bij de berekening van het toetsinkomen in de plaats van het oudste boekjaar. Extrapolatie is niet toegestaan. In dit geval mag het toetsinkomen niet hoger zijn dan het inkomen in het laatste volledige jaar.

Balansposities, liquiditeit en solvabiliteit bij aanvragen voor 1 mei

De winstgevendheid van de onderneming dient in het voorlaatste boekjaar positief te zijn en de liquiditeit $\geq 1,00$.

Voor de solvabiliteit hanteert Woonnu een bandbreedtemodel, met als uitgangspunt een solvabiliteit van $\geq 25,00\%$. De gehele bandbreedte is $20\% - 30\%$, waarbij geldt:

Als de solvabiliteit in het voorlaatste boekjaar:

- $< 20\%$ is, dan is er geen inkomensbepaling mogelijk;
- ≥ 20 en $\leq 25\%$ is, dan is alleen een inkomensbepaling mogelijk als uit de solvabiliteit van de tussentijdse cijfers van het vorige boekjaar boven de 25% uitkomt;
- > 25 en $< 30\%$ is, dan is een inkomensbepaling mogelijk. Let op: Wanneer de solvabiliteit van het voorlaatste boekjaar meer dan 10% is gedaald ten opzichte van het voorgaande boekjaar, dan dient de trendbreuk aangetoond te worden. De trendbreuk moet uit de tussentijdse cijfers van het vorige boekjaar blijken, waarbij de solvabiliteit met meer dan 10% is gestegen ten op zichte van het voorlaatste boekjaar;
- $\geq 30\%$ is, dan is een inkomensbepaling mogelijk.

Onderwerp

Omschrijving toetskader

Balansposities, liquiditeit en solvabiliteit bij aanvragen voor 1 mei

Als er eigen middelen/vermogen in box 3 uit privé is gebruikt in de berekening van de solvabiliteit, dan dien je dit bij je aanvraag te vermelden en de aanvrager erop te wijzen dat dit bedrag niet in de woning mag worden geïnvesteerd.

Balansposities, liquiditeit en solvabiliteit bij aanvragen vanaf 1 mei

De winstgevendheid van de onderneming dient in het laatste boekjaar positief te zijn en de liquiditeit $\geq 1,00$.

Voor de solvabiliteit hanteert Woonnu een bandbreedtemodel, met als uitgangspunt een solvabiliteit van $\geq 25,00\%$. De gehele bandbreedte is 20% - 30%, waarbij geldt:

Als de solvabiliteit in het laatste boekjaar:

- $< 20\%$ is, dan is er geen inkomensbepaling mogelijk;
- ≥ 20 en $\leq 25\%$ is, dan is alleen een inkomensbepaling mogelijk als uit de solvabiliteit van de tussentijdse cijfers van het huidige boekjaar boven de 25% uitkomt;
- > 25 en $< 30\%$ is, dan is een inkomensbepaling mogelijk. Let op: Wanneer de solvabiliteit van het laatste boekjaar meer dan 10% is gedaald ten opzichte van het voorgaande boekjaar, dan dient de trendbreuk aangetoond te worden. De trendbreuk moet uit de tussentijdse cijfers van het huidige boekjaar** blijken, waarbij de solvabiliteit met meer dan 10% is gestegen ten op zichte van het laatste boekjaar;
- $\geq 30\%$ is, dan is een inkomensbepaling mogelijk.

Als er eigen middelen/vermogen in box 3 uit privé is gebruikt in de berekening van de solvabiliteit, dan dien je dit bij je aanvraag te vermelden en de aanvrager erop te wijzen dat dit bedrag niet in de woning mag worden geïnvesteerd.

Onderwerp

Omschrijving toetskader

Balanscorrecties

Voor de hypotheekaanvraag gelden de volgende balanscorrecties op het Eigen Vermogen (EV):

- Box 3 vermogen (liquide middelen en effecten) corrigeren op vlottende activa en EV. Voorwaarde is wel dat dit vermogen niet in de aan te kopen woning wordt geïnvesteerd;
- Voorzieningen latente belastingen (geen overige voorzieningen) corrigeren op EV;
- Achtergestelde leningen (Lang Vreemd Vermogen (LVV) en Kort Vreemd Vermogen (KVV) corrigeren op EV;
- Immateriële vaste activa (goodwill/Speur & Ontwikkelingswerk) corrigeren op EV. Afschrijving goodwill mag niet gecorrigeerd worden;
- Stille reserves onroerend goed mogen uitsluitend gecorrigeerd worden als de stille reserve in vastgoed zit. Stille reserve in de eigen woning mogen niet gecorrigeerd worden;
- Fiscale Oudedags Reserve (FOR) corrigeren op EV.

Voor directeur-grotaandehouders (dga's) gelden ook de volgende balanscorrecties op de EV:

- Schuld bv aan dga corrigeren op EV;
- Rekening courant (r/c) van \geq € 17.500 corrigeren op vlottende activa en EV. Wanneer het privévermogen van de dga in Box 3 is hoger dan de r/c verplichting hoef je niet te corrigeren. Ook als de algemene reserves voldoende zijn om de r/c fictief te verrekenen hoef je niet te corrigeren (bijvoorbeeld bij een dividenduitkering). Voorwaarde is wel dat de eigen middelen niet worden gebruikt voor aankoop eigen woning. De balansratio's na correctie moeten wel blijven voldoen aan de gestelde eisen.

Inkomenscorrecties

De volgende inkomenscorrecties moeten worden toegepast:

- Bijtelling privégebruik auto van de zaak (elk jaar);
- Incidentele baten en lasten die niet tot het bestendig inkomen kunnen worden gerekend. Graag in de analyse vermelden waarom het inkomen is gecorrigeerd.

Onderwerp

Omschrijving toetskader

Overwinst voor belasting	<p>Bij bv's die langer dan 36 maanden staan ingeschreven bij de KvK kan eventueel rekening worden gehouden met overwinst (schuifruimte) om het toetsinkomen te verhogen, indien het basis toetsinkomen onvoldoende is voor de gevraagde hypotheek. Dit is alleen mogelijk als de aanvrager 100% deelname in een bedrijf/holding heeft. Eventuele overwinst dien je in dat geval in de Quicksan bij opmerkingen te vermelden. Maximaal 75% van het gemiddelde resultaat (overwinst) voor vennootschapsbelasting (vpb) kan worden meegeteld. Let op: in dit geval moet ook worden voldaan aan de eisen van de dubbele balanstoets.</p>
Dubbele balanstoets	<p>Met de dubbele balanstoets bereken je 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:</p> <ol style="list-style-type: none">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%. Je hebt nu de maximale overwinst berekend.
Belastingachterstand	<p>Als er in de onderneming sprake is van belastingachterstand of een oplopende belastingschuld die niet wordt onderbouwd uit verklaarbare bedrijfsactiviteit (zoals toenemende omzet), dan kan het inkomen uit de onderneming niet worden meegenomen in de hypotheekaanvraag.</p>