



NHG: de Inkomensverklaring Ondernemer

Om voor ondernemers de toegang tot hypotheek te verbeteren, heeft NHG (Nationale Hypotheek Garantie) de Inkomensverklaring Ondernemer ontwikkeld: een uitbreiding en vervanging van de al bestaande inkomensverklaring voor zzp'ers. Alle ondernemers die langer dan twaalf maanden actief zijn, krijgen zo in basis toegang tot een hypotheek met NHG.

Duidelijkheid toetsinkomen

Het toetsinkomen wordt vastgesteld op basis van het gemiddelde inkomen over de laatste drie kalenderjaren. Een combinatie van inkomen uit loondienst en ondernemerschap is toegestaan. Binnen deze periode mag er één jaar geen inkomen zijn ontvangen. Sociale uitkeringen tellen niet mee als inkomen.

Zoals gebruikelijk geldt ook hier weer dat als het inkomen in het laatste jaar lager is dan het gemiddelde, dat inkomen als gemiddelde geldt. Tot slot wordt er ook nog gekeken naar het lopende boekjaar: het actuele inkomen moet ten minste in lijn zijn met het gemiddelde inkomen.

Geselecteerde partijen

Er zijn (slechts) drie partijen die de inkomensverklaring mogen opstellen en afgeven voor NHG. De keuze is vrij, onder voorwaarde dat de ondernemer in de afgelopen drie jaren geen zakelijke relatie heeft gehad met de opdrachtnemer. De beoogde doorlooptijd bedraagt maximaal vijf werkdagen.

Volgens de NHG is de inkomensverklaring vanaf de dagtekening zes maanden geldig. Binnen deze termijn moet het bindend aanbod worden gedaan.

Verplichting verklaring

De inkomensverklaring is verplicht voor ondernemers die tussen de 12 en 36 maanden actief zijn als ondernemer en in aanmerking willen komen voor een hypotheek met NHG.

Is de ondernemer langer actief dan 36 maanden, dan kan deze ondernemer kiezen tussen de Inkomensverklaring of de IB-aangiften van de afgelopen drie kalenderjaren.

Praktische tips:

- Vanaf 1 januari 2019 is het gebruik van het toetskader verplicht voor alle aanvragen voor hypotheek met NHG. Dit wordt opgenomen in de Voorwaarden & Normen, welke hierop worden aangepast.
- Nadat de getekende opdrachtbevestiging is ontvangen door de deskundige én alle benodigde stukken in pdf door die partij zijn ontvangen, zal de deskundige binnen vijf dagen het toetsinkomen vaststellen.
- De praktijk wijst uit dat de afgegeven inkomensverklaring geen enkele garantie geeft dat de geldverstrekker akkoord gaat met deze verklaring. De voorwaarde van NHG - de Inkomensverklaring Ondernemer – kan in een vroeg stadium een indicatie geven. Ik ben dus echter voorzichtig met u de toezegging te doen dat dit afgegeven inkomen ook door de geldverstrekker een-op-een wordt overgenomen.
- De geselecteerde partijen zijn op dit moment:
 - Raadhuys Tax Legal Accounting te Den Haag
 - Pentrax advies te Nijmegen
 - Overviewz te Barneveld

Van der Poll advies

24 juni 2018

Bron: Hoffelijk Financieel.