

Schema toetsing huishoudinkomen

De toegelaten instelling dient enkel dit schema toe te passen indien ze een woning verkoopt aan een eigenaar die er zijn hoofdverblijf in heeft of zal hebben, tegen een verkoopprijs van minimaal 75 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik aan een persoon met een huishoudinkomen lager dan 38.000 en er geen waardedeling in de koopovereenkomst wordt afgesproken.

Toetsing huishoud inkomen
A. Op basis van de aanslag inkomstenbelasting (aanslag IB) of een IB60 formulier
B. Indien de aanslag inkomstenbelasting (aanslag IB) of een IB60 formulier niet bekend zijn bij de Belastingdienst.
C. Indien het huishoudinkomen aantoonbaar is gewijzigd vanwege verandering van baan, ontslag, gewijzigde gezinssituatie, maar bijvoorbeeld ook vanwege het meegerekend zijn van het inkomen van inwonende kinderen in het IB60- formulier.

A. Toetsing huishoudinkomen op basis van IB60-formulier(en)/aanslag(en) IB	
<i>Door koper(s) aan te leveren</i>	<i>Door toegelaten instelling uit te voeren toets</i>
1. Een door hem/hen opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van het huishouden, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen	1. Check de samenstelling van het huishouden (kopers en eventuele medebewoners m.u.v. minder- en meerderjarige kinderen) en bepaal aan de hand daarvan het gezamenlijk huishoudinkomen
2. De aanslag(en) of voorlopige aanslag(en) inkomstenbelasting of de inkomensgegevens, bedoeld in artikel 21, onderdeel e, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (IB60 formulier), van degenen die de woning wensen te betrekken, over een van de twee kalenderjaren voorafgaand aan het jaar waarin de koopovereenkomst wordt gesloten	2.1 Toets het gezamenlijk huishoudinkomen van kopers en overige leden huishouden (indien van toepassing) op basis van aanslag(en) IB of IB60-formulier(en) uit 2012 of 2011 2.2. Bepaal het actuele huishoudinkomen: <ul style="list-style-type: none">• Huishoudinkomen is verzamelinkomen van degenen die de woning na aankoop willen betrekken• Indexeer het huishoudinkomen:<ul style="list-style-type: none">- Verzamelinkomen(s) als door Belastingdienst vastgesteld over 2012 x 1,0042,- Verzamelinkomen(s) als door Belastingdienst vastgesteld over 2011 x 1,0183
	3. Bepaal of het gezamenlijk huishoudinkomen lager of gelijk is aan de inkomensgrens (€ 38.000 met ingang van 1 oktober 2013)

B. Toetsing huishoudinkomen indien de aanslag inkomstenbelasting (aanslag IB) of een IB60 formulier niet bekend zijn bij de Belastingdienst

<i>Door koper(s) aan te leveren</i>	<i>Door toegelaten instelling uit te voeren toets</i>
<p>1. Een door hem/hen opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van het huishouden, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen</p>	<p>1. Check de samenstelling van het huishouden (kopers en eventuele medebewoners m.u.v. minder- en meerderjarige kinderen) en bepaal aan de hand daarvan het gezamenlijk huishoudinkomen.</p>
<p>2. Per betrokkene een schriftelijke verklaring van een functionaris van de rijksbelastingdienst die bij regeling van de Minister van Financiën als inspecteur is aangewezen, dat de aanslag of voorlopige aanslag inkomstenbelasting of de inkomensgegevens, bedoeld in artikel 21, onderdeel e, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, van degene die de woning wensen te betrekken niet bekend zijn bij de rijksbelastingdienst</p>	<p>2. Check per betrokkene de schriftelijke verklaring van de Belastingdienst dat inkomensgegevens van (het) betreffende lid/leden van het huishouden daar niet bekend zijn</p>
<p>3. Elke betrokkene stel een inkomensverklaring op en ondertekent deze. Deze verklaring dient minimaal de volgende elementen te bevatten omtrent de geschatte omvang van het actuele inkomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inkomen uit arbeid; • inkomen uit vermogen. Indien dit in tegenstelling tot inkomen uit arbeid onveranderd is, kan hiervoor worden verwezen naar het inkomen uit vermogen (box 3), aangegeven op het IB60-formulier of naar de aanslag IB; • vakantiegeld (ja/nee, hoogte); • eventuele 13e maand; • eventueel inkomen uit onderneming of freelance-activiteiten. 	<p>3. Controleer het geschatte inkomen per betrokkene en bepaal het jaarinkomen op basis van de door hem opgestelde en ondertekende inkomensverklaring en onderliggende bewijsstukken.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jaaropgaven van werkgever(s) of uitkeringsinstanties: inkomen = het loon voor loonheffing (vermeld op de opgave als 'fiscaal loon', 'loonheffing loon', 'LH-loon', 'heffingsloon' of 'loon voor loonbelasting/premies') • Recente loonstrook/uitkeringspecificatie (1 loonstrook/specificatie is voldoende): <ul style="list-style-type: none"> - Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) x 12 (indien loon/uitkering maandelijks wordt uitbetaald), of - Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) x 13 (indien loon/uitkering per 4 weken wordt uitbetaald) - Indien op een loonstrook incidentele beloningen of andere variabele inkomenscomponenten zijn aangegeven, bijv. overwerk, dan dienen deze niet te worden meegerekend. Bij twijfel kan de toegelaten instelling meerdere loonstroken van de woningzoekende verlangen.

	<ul style="list-style-type: none"> - Indien het vakantiegeld niet maandelijks wordt uitgekeerd: uitkomst stap 1 x 1,08 • Bij inkomen uit onderneming of freelance: het belastbaar jaarinkomen bestaat uit de omzet minus bedrijfskosten (=winst).
4. Per betrokkene een jaaropgave van de werkgever over het kalenderjaar dat direct voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de koopovereenkomst wordt gesloten, dan wel een jaaropgave over eerstbedoeld kalenderjaar van de instantie of instanties die aan diegenen een uitkering verstrekken, hetzij loonstroken of uitkeringsspecificaties van die werkgever of werkgevers respectievelijk die instantie of instanties met betrekking tot één kalendermaand, welke maand geen eerdere is dan de zesde kalendermaand voorafgaand aan het tijdstip van de ondertekening van de koopovereenkomst.	<p>4.1. Bepaal per betrokken het jaarinkomen op basis van de aangeleverde stukken</p> <p>4.2. Indexeer per betrokkene het jaarinkomen: - inkomen(s) over 2012 x 1,0042 - inkomen(s) over 2011 x 1,0183</p> <p>4.3. Bepaal het gezamenlijk huishoudinkomen van kopers en overige leden huishouden (indien van toepassing)</p>
	5. Bepaal of het gezamenlijk huishoudinkomen lager of gelijk is aan de inkomensgrens (€ 38.000 met ingang van 1 oktober 2013)

C. Indien het huishoudinkomen aantoonbaar is gewijzigd vanwege verandering van baan, ontslag, gewijzigde gezinssituatie, maar bijvoorbeeld ook vanwege het meegerekend zijn van het inkomen van inwonende kinderen in het IB60- formulier

<i>Door koper(s) aan te leveren</i>	<i>Door toegelaten instelling uit te voeren toets</i>
1. Een door hem/hen opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van het huishouden, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen	1. Check de samenstelling van het huishouden (kopers en eventuele medebewoners m.u.v. minder- en meerderjarige kinderen) en bepaal aan de hand daarvan het gezamenlijk huishoudinkomen.
2. Onderbouwing van het feit dat het inkomen aantoonbaar lager is dan het inkomen dat door de Belastingdienst is vastgesteld (bijv. andere baan, pensioen, ontslag) .	2. Check of de onderbouwing aannemelijk is.
3. Elke betrokkene stel een inkomensverklaring op en ondertekent deze. Deze verklaring dient minimaal de volgende elementen te bevatten omtrent de geschatte omvang van het actuele inkomen: <ul style="list-style-type: none"> • inkomen uit arbeid; • inkomen uit vermogen. Indien dit in tegenstelling tot inkomen uit arbeid onveranderd is , kan hiervoor worden verwezen naar het inkomen uit vermogen (box 3), aangegeven op het IB60-formulier of naar de aanslag IB; • vakantiegeld (ja/nee, hoogte); • eventuele 13e maand; • eventueel inkomen uit onderneming of freelance-activiteiten. 	3. Controleer het geschatte inkomen per betrokkene en bepaal het jaarinkomen op basis van de door hem opgestelde en ondertekende inkomensverklaring en onderliggende bewijsstukken. <ul style="list-style-type: none"> • Jaaropgaven van werkgever(s) of uitkeringsinstanties: inkomen = het loon voor loonheffing (vermeld op de opgave als 'fiscaal loon', 'loonheffing loon', 'LH-loon', 'heffingsloon' of 'loon voor loonbelasting/premies') • Recente loonstrook/uitkeringsspecificatie (1 loonstrook/specificatie is voldoende): <ul style="list-style-type: none"> - Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) x 12 (indien loon/uitkering maandelijks wordt uitbetaald), of

	<ul style="list-style-type: none"> - Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) x 13 (indien loon/uitkering per 4 weken wordt uitbetaald) - Indien op een loonstrook incidentele beloningen of andere variabele inkomenscomponenten zijn aangegeven, bijv. overwerk, dan dienen deze niet te worden meegerekend. Bij twijfel kan de toegelaten instelling meerdere loonstroken van de woningzoekende verlangen. - Indien het vakantiegeld niet maandelijks wordt uitgekeerd: uitkomst stap 1 x 1,08 • Bij inkomen uit onderneming of freelance: het belastbaar jaarinkomen bestaat uit de omzet minus bedrijfskosten (=winst).
<p>4. Per betrokkene een jaaropgave van de werkgever over het kalenderjaar dat direct voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de koopovereenkomst wordt gesloten, dan wel een jaaropgave over eerstbedoeld kalenderjaar van de instantie of instanties die aan diegenen een uitkering verstrekken, hetzij loonstroken of uitkeringsspecificaties van die werkgever of werkgevers respectievelijk die instantie of instanties met betrekking tot één kalendermaand, welke maand geen eerdere is dan de zesde kalendermaand voorafgaand aan het tijdstip van de ondertekening van de koopovereenkomst.</p>	<p>4.1. Bepaal per betrokken het jaarinkomen op basis van de aangeleverde stukken</p> <p>4.2. Indexeer per betrokkene het jaarinkomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - inkomen(s) over 2012 x 1,0042 - inkomen(s) over 2011 x 1,0183 <p>4.3. Bepaal het gezamenlijk huishoudinkomen van kopers en overige leden huishouden (indien van toepassing)</p>
	<p>5. Bepaal of het gezamenlijk huishoudinkomen lager of gelijk is aan de inkomensgrens (€ 38.000 met ingang van 1 oktober 2013)</p>