

Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 2013, nr. 2013 - 00005505, tot wijziging van de Regeling vervreemdingen woongelegenheden (vereenvoudiging van die vervreemdingen)

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Gelet op artikel 11c, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector,

Besluit:

ARTIKEL I

De Regeling vervreemdingen woongelegenheden wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 komt te luiden:

Artikel 1

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. *huishoudinkomen*: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van degenen die een woongelegenheden wensen te betrekken;
- b. *overdragen van de economische eigendom*: overdragen van de economische eigendom als bedoeld in artikel 2, tweede lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer;
- c. *waardeontwikkeling*: het verschil tussen de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik op het tijdstip van de vervreemding door de toegelaten instelling en die waarde bij doorverkoop.

B

Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding "1." geplaatst.
2. De onderdelen b en c van het eerste lid (nieuw) komen te luiden:
 - b. die natuurlijke persoon bij doorverkoop binnen tien jaren na het tijdstip van de eigendomsoverdracht van die woongelegenheden, of binnen een bij die eigendomsoverdracht overeengekomen langere termijn, een zodanig bedrag aan de toegelaten instelling betaalt, dat de som van dat bedrag en het bedrag waartegen die woongelegenheden is vervreemd ten minste 90 procent en ten hoogste 100 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bij die vervreemding bedraagt, en
 - c. voor zover:
 - 1°. het bedrag waartegen die woongelegenheden wordt vervreemd:

- ten minste 75 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bij die vervreemding bedraagt en het huishoudinkomen meer dan € 38.000 euro bedraagt, of
- minder dan 75 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bij die vervreemding bedraagt,

die natuurlijke persoon bij doorverkoop het verschil tussen die onderhandse verkoopwaarde en de onderhandse verkoopwaarde op het tijdstip van die doorverkoop deelt met de toegelaten instelling, waarbij het percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede of ten laste van de toegelaten instelling komt 1,5 maal het verschil bedraagt tussen 100 en het percentage van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik dat de natuurlijke persoon daadwerkelijk voor de woongelegenheden heeft betaald, met een maximum van 50 procent van de waardeontwikkeling, of

2°. het bedrag waartegen die woongelegenheden worden vervreemd ten minste 75 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bij die vervreemding bedraagt en het huishoudinkomen minder dan € 38.000 euro bedraagt, die natuurlijke persoon, indien daartoe bij die vervreemding afspraken zijn gemaakt in de betrokken koopovereenkomst, bij doorverkoop het verschil tussen die onderhandse verkoopwaarde en de onderhandse verkoopwaarde op het tijdstip van die doorverkoop deelt met de toegelaten instelling, waarbij het percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede of ten laste van de toegelaten instelling komt ten hoogste 1,5 maal het verschil bedraagt tussen 100 en het percentage van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik dat de natuurlijke persoon daadwerkelijk voor de woongelegenheden heeft betaald, met een maximum van 50 procent van de waardeontwikkeling.

3. Toegevoegd worden twee leden, luidende:

2. Ten behoeve van het vaststellen van het huishoudinkomen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, legt degene die de woongelegenheden wenst te kopen over aan de toegelaten instelling:

- a. een door hem opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van zijn huishouden, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, en
- b. de aanslag of voorlopige aanslag inkomstenbelasting of de inkomensgegevens, bedoeld in artikel 21, onderdeel e, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, van degenen die de woning wensen te betrekken, over een van de twee kalenderjaren voorafgaand aan het jaar waarin de koopovereenkomst wordt gesloten, of indien deze aanslag of voorlopige aanslag, niet kan worden verstrekt:

1° 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 degenen die de woning wensen te betrekken niet bekend is bij de rijksbelastingdienst,

2°. een door degenen die woongelegenheden wensen te betrekken opgestelde en ondertekende inkomensverklaring waarin ten minste het door hen geschatte huishoudinkomen is opgenomen en indien die verklaring melding maakt van het benutten van fiscale aftrekposten of van winst uit onderneming, stukken die aantonen dat die verklaring met betrekking tot die aspecten juist en volledig is, en

3°. hetzij een jaaropgave van de werkgever of werkgevers van degenen, die de woning wensen te betrekken, 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.

3. Indien uit de aanslag of voorlopige aanslag inkomstenbelasting of de inkomensgegevens, bedoeld in artikel 21, onderdeel e, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, een huishoudinkomen blijkt dat hoger is dan het in het eerste lid genoemde bedrag, terwijl naar het oordeel van degene die de betrokken woongelegenheden wenst te betrekken het huishoudinkomen niet hoger is dan dat bedrag, legt hij dat oordeel met een onderbouwing daarvan over aan de toegelaten instelling, in welk geval de gegevens, bedoeld in het tweede lid, onderdeel, onder 2° en 3°, in aanmerking worden genomen voor de bepaling van het huishoudinkomen.

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 oktober 2013.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

Toelichting

1. Inleiding

In de Regeling vervreemdingen woongelegenheden zijn de voorwaarden ten aanzien van verkopen van woongelegenheden door toegelaten instellingen aan (toekomstige) eigenaar-bewoners opgenomen, waarvoor op basis van artikel 11c, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (hierna: Bbsh) vooraf geen toestemming hoeft te worden gevraagd. De accountant controleert achteraf of de toegelaten instelling voldoet aan de voorwaarden zoals neergelegd in deze regeling, of dat op grond van artikel 11c van het Bbsh, toestemming is gevraagd voor de verkoop. Daarnaast zijn de regels met betrekking tot de beperking van de meldingsplicht, bedoeld in artikel 11d, derde lid, van het Bbsh, in die regeling opgenomen.

Bij deze regeling zijn de voorwaarden voor verkopen van woongelegenheden door toegelaten instellingen aan natuurlijke personen die in de betreffende woongelegenheden hun hoofdverblijf hebben of zullen hebben, gewijzigd.

2. De voorwaarden bij verkopen van woongelegenheden aan eigenaar-bewoners.

De in artikel 2 van de Regeling vervreemdingen woongelegenheden bedoelde vervreemdingen betreffen verkopen aan een natuurlijke persoon die in de betreffende woongelegenheden zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben. Bij dit soort verkopen dient de verkoopprijs minimaal 50% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woning (inclusief de grond) te zijn.

De eigenaar-bewoner moet bij doorverkoop binnen tien jaren het verschil tussen minimaal 90% en maximaal 100 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik en het bedrag dat hij daadwerkelijk bij de aankoop van de woongelegenheden betaald heeft aan de toegelaten instelling terugbetalen om mogelijke speculatie tegen te gaan. In een koopovereenkomst kan een langere termijn dan 10 jaren worden overeengekomen, maar niet een kortere.

Indien de woning door de toegelaten instelling verkocht wordt tegen een prijs die lager is dan 75 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik dient in de koopovereenkomst te worden opgenomen dat de eigenaar-bewoner bij doorverkoop de waardeontwikkeling (zowel positief als negatief) deelt met de toegelaten instelling, ongeacht het inkomen van de koper.

Eveneens dient deze waardedeling in de koopovereenkomst te worden opgenomen indien de woongelegenheden door de toegelaten instelling verkocht wordt tegen een verkoopprijs die lager dan 90 procent, maar ten minste 75 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik is en het huishoudinkomen van de degenen die de woonruimte zullen betrekken meer dan €38.000 bedraagt.

De waardeontwikkeling is het verschil tussen de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik op het tijdstip van de vervreemding door de toegelaten instelling en die waarde bij doorverkoop.

Bij de door de regeling voorgeschreven waardedeling is het percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede of ten laste van de toegelaten instelling komt 1,5 maal (vast verhoudingsgetal) het verschil tussen 100 en het percentage van het bedrag van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik op het tijdstip van die vervreemding dat die natuurlijke persoon heeft betaald, met een maximum van 50 procent van de waardeontwikkeling (zie ook onderstaande tabel).

Indien de verkoopprijs ten minste 75 procent bedraagt van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik is en het huishoudinkomen van de degenen die de woonruimte zullen betrekken ten hoogste €38.000 is, is geen waardedeling verplicht. Indien er in de koopovereenkomst een waardedeling wordt overeengekomen is het percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede of ten laste van de toegelaten instelling komt maximaal 1,5 maal het verschil tussen 100 en het percentage van het bedrag van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik op het tijdstip van die vervreemding dat die natuurlijke persoon heeft betaald, met een maximum van 50 procent. Dit betekent ook dat geen of een waardedeling minder dan 1,5 kan worden overeengekomen.

<i>Percentage van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bij vervreemding</i>	<i>Verleend kortingspercentage door de toegelaten instelling bij vervreemding</i>	<i>(Maximum)percentage van de waardeontwikkeling dat bij doorverkoop ten goede komt aan of laste komt van de toegelaten instelling</i>
85	15	22½
80	20	30
75	25	37½
70	30	45
65	35	50
60	40	50
55	45	50
50	50	50

De bovengenoemde verhoudingen zijn gebaseerd op de uitkomsten van het door Aedes, de koepel van de toegelaten instellingen, en de Vereniging Eigen Huis overeengekomen Fair Value model. Dit model regelt de verhouding tussen het door de toegelaten instelling verleende kortingspercentage op de onderhandse verkoopwaarde van de woongelegenheden bij de verkoop en het percentage van de deling in de (positieve of negatieve) waardeontwikkeling door de toegelaten instelling bij een toekomstige terug-/doorverkoop van de woongelegenheden. De verhouding tussen de korting en de waardedeling wordt periodiek getoetst en zo nodig herzien.

3. Bepaling van het huishoudinkomen

De grens van €38.000 is bepaald naar aanleiding van gesprekken met diverse (praktijk)deskundigen. Bij het toestaan voor alle potentiële kopers van een verkoopprijs met grote korting zou dit leiden tot vraaguitval en prijsbederf op de particuliere vastgoedmarkt. Daarom is er voor gekozen om deze mogelijkheid te beperken tot personen die bij gewone marktprijzen en marktomstandigheden minder geneigd zullen zijn de sprong naar de koopsector te maken. Het gaat dan gaat dan om huishoudens met een inkomen tot €38.000 euro per jaar. Een korting op de verkoopprijs voor deze groep kan het potentiële aanbod voor deze groep inkomens daadwerkelijk vergroten. De hoogte van het huishoudinkomen zal worden aangepast op basis van de ontwikkeling van de consumentenprijsindex.

Voor de bepaling van het huishoudinkomen verstrekt de potentiële koper aan de toegelaten instelling een ondertekende verklaring over de samenstelling van het huishouden, alsmede gegevens waaruit het huishoudinkomen blijkt.

Het huishoudinkomen is de som van de verzamelinkomens van alle leden van het gezin, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, die de woongegelegenheid na de koop zullen betrekken. Het verzamelinkomen is in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 gedefinieerd als het gezamenlijke bedrag van het inkomen uit werk en woning, het inkomen uit aanmerkelijk belang en het belastbare inkomen uit sparen en beleggen, verminderd met daarin begrepen te conserveren inkomen.

Ter bepaling van het huishoudinkomen worden de verzamelinkomens gebruikt betreffende het jaar voorafgaand aan de koop, geïndexeerd met een factor I1, of over het jaar daaraan vooraf gaand, geïndexeerd met een factor I2. Deze indices hebben betrekking op de gemiddelde inkomensstijging en de hoogten van I1 en I2 worden jaarlijks door het Rijk gepubliceerd. Over 2012 resp. 2011 wordt geïndexeerd met index I1 (=1,0042) resp. index I2 (=1,0183).

Het huishoudinkomen wordt vastgesteld aan de hand van de aanslag of voorlopige aanslag inkomstenbelasting (IB60-formulier) over een van de twee kalenderjaren voorafgaand aan het jaar waarin de koopovereenkomst wordt gesloten.

Indien deze gegevens niet of nog niet bekend zijn, wordt het huishoudinkomen bepaald op basis van andere gegevens waaruit het huishoudinkomen blijkt, of op grond waarvan dat inkomen zo nauwkeurig als redelijkerwijs mogelijk kan worden geschat. In het derde lid, onderdelen a tot en met c, is bepaald welke gegevens dan verstrekt moeten worden. Indien de inkomensgegevens niet bekend zijn bij de Belastingdienst, bijvoorbeeld omdat hij ook als persoon niet bij die dienst bekend is, dient hij een schriftelijke verklaring van de Belastingdienst over te leggen dat over hem geen inkomensgegevens beschikbaar zijn. De koper en zijn medebewoners dienen daarnaast een door hen opgestelde en ondertekende inkomensverklaring in. In de inkomensverklaring vermeld de betrokkene ten minste het geschatte huishoudinkomen en indien van toepassing een verklaring die melding maakt van het benutten van fiscale aftrekposten of van winst uit onderneming. Bij de inkomensverklaring worden de bescheiden gevoegd die aantonen dat die verklaring juist en volledig is. Deze bescheiden bestaan uit hetzij een jaaropgave van werkgever(s) dan wel uitkeringsinstantie(s) over het kalenderjaar voorafgaand aan het jaar waarin de koopovereenkomst wordt gesloten hetzij een loonstrook of uitkeringsspecificatie met betrekking tot één kalendermaand, welke niet ouder is dan 6 maanden. Een loonstrook met betrekking tot één kalendermaand kan bestaan uit een maandloonstrook of 4 direct opeenvolgende weksalarisstroken. Daarnaast dient de potentiële koper – indien er sprake is van winst uit onderneming of van nieuw ontstane of gewijzigde fiscale aftrekposten die nog niet (aangepast) vermeld staan op de inkomensgegevens van de Belastingdienst – stukken ter onderbouwing daarvan aan de toegelaten instelling over te leggen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het overleggen van een recente winst- en verliesrekening.

In het geval dat het actuele huishoudinkomen aantoonbaar zodanig lager is dan het verzamelinkomen zoals bekend bij de Belastingdienst dat het onder de inkomensgrens valt, kan de woningzoekende aanvullend een door hem opgestelde en ondertekende inkomensverklaring en bescheiden ter onderbouwing van die verklaring aan de toegelaten instelling overleggen ter toetsing van het huishoudinkomen. Die bescheiden zijn dezelfde als die, welke dienen te worden overgelegd als er sprake is van inkomensgegevens die nog niet bekend zijn bij de Belastingdienst. In het onderstaand schema wordt de toetsing van het huishoudinkomen weergegeven.

Schematisch

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. - 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 betrokkene 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.
<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/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 - Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) x 13 (indien loon/uitkering per 4 weken wordt uitbetaald)

	<ul style="list-style-type: none"> - 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).
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:</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>
	5. Bepaal of het gezamenlijk huishoudinkomen lager of gelijk is aan de inkomensgrens (€ 38.000 met ingang van 1 oktober 2013)

4. Administratieve lasten

Bij verkopen van woonegelegenheden door toegelaten instellingen aan natuurlijke personen met een inkomen van €38.000 of minder voor eigen bewoning tegen een bedrag tussen 90 en 75 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, is het niet langer verplicht om waardedeling overeen te komen. Dit levert een beperkte lastenverlichting op voor deze toegelaten instellingen. Daartegenover staat dat de toegelaten instelling wel bij gevallen waar geen waardedeling wordt overeengekomen een aantal documenten die door de potentiële kopers worden aangeleverd, moet beoordelen en bewaren voor de accountantscontrole. Toegelaten instellingen zijn niet verplicht af te zien van waardedeling bij kopers met een huishoudinkomen lager dan €38.000.

De potentiële kopers die in aanmerking willen komen voor een korting zonder waardedeling zullen een bewijs van huishoudinkomen over moeten leggen. Dit kunnen de aanslagen of voorlopige aanslagen zijn die zij ontvangen hebben van de Belastingdienst. Ook kunnen de potentiële kopers een zogenaamd IB-60 formulier aanvragen bij de Belastingdienst. Indien er geen IB-60 formulier of een (voorlopige) aanslag kan worden verstrekt, zullen ze een verklaring bij de Belastingdienst moeten aanvragen en op een andere wijze hun inkomen moeten aantonen. Dit zal een extra administratieve last betekenen. Aangezien de kopers bijna steeds de aankoop van de woning zullen financieren met een hypotheek, hebben ze deze gegevens hiervoor ook nodig. Tevens weegt het voordeel dat ze hebben van deze eenmalige activiteit, in ruime mate op tegen de beperkte

administratieve lastenverhoging. Al met al levert deze wijziging dus geen noemenswaardige administratieve lasten op voor de burgers en toegelaten instellingen. Verder is de regeling onderdeel van een breder, gewijzigd pakket verkoopregels, waarin voor corporaties een lastenverlichting ontstaat.

5. Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op 1 oktober 2013. Er wordt niet vastgehouden aan de termijn van twee maanden tussen de datum van publicatie en de het tijdstip van inwerkingtreding. Deze maatregel draagt bij aan het versoepelen van verkopen van woningen aan natuurlijke personen. Het is daarom wenselijk dat deze regeling zo spoedig mogelijk in werking treedt.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok