

## Příjem z podnikání

### Požadavky na délku podnikání

K podání žádosti o úvěr musí klient vykazovat nepřetržitou podnikatelskou činnost, která trvá minimálně 12 měsíců.

Pokud v minulém roce (zdaňovacím období) nepodnikal po dobu celého roku, je to akceptovatelné, ale musel podnikat alespoň 6 měsíců. (Příjem se potom počítá za příslušný počet měsíců, ve kterých podnikal).

### **Příklad:**

*Klient začal podnikat v červenci minulého roku a o úvěr žádá letos v červenci. Je tak splněno, že jeho podnikatelská činnost trvá 12 měsíců i že v minulém roce podnikal alespoň 6 měsíců. Při výpočtu měsíčního příjmu budeme dělit daňový základ 6. Pokud by začal podnikat loni v květnu, dělili bychom daňový základ 8. Pokud by ale začal podnikat v srpnu a později, příjem by nemohl být akceptován.*

### Doložení příjmu z podnikání

Příjem z podnikání klient dokládá daňovým přiznáním (DP) - jednou z těchto možností:

- Kopie DP včetně příloh potvrzená správcem daně nebo
- Kopie DP včetně příloh s potvrzením o zaplacení daně nebo o vráceném přeplatku. Zaplacení daně musí být doloženo měsíčním výpisem z účtu. Pokud měsíční výpis ještě nebyl vydán, je možné zaplacení daně doložit výpisem všech transakcí z účtu za 30 dní.
- V případě daně placené v hotovosti může být příjem doložen kopií DP včetně příloh a pokladním dokladem, kterým se doloží zaplacení daně.
- Stejně tak v případě nulové daně nebo v případě přeplatku, který ještě nebyl vyplacen může být doložena jen kopie DP včetně příloh. Pracovník hypotečního centra požádá o verifikaci příjmu, pokud bude příjem telefonicky ověřen na finančním úřadě, nebude žádný další doklad vyžadován. Pokud ale ověřen nebude, klient musí doplnit ještě jeden z těchto dokladů:  
Kopie DP potvrzená správcem daně (ne podatelny) nebo  
Opis vybraných údajů z DP nebo  
Opis DP

Klient si o jeden z těchto dokumentů musí požádat na FÚ.

Pokud bylo DP podáno elektronicky – přes EPO nebo datovou schránku, je možné postupovat takto:

- od klienta získat "klíč" - jedná se o soubor ve formátu P7S nebo ZFO
- samotné DP je možné získat od klienta ve formě pdf souboru nebo stáhnout z daňového portálu

DP musí být na FÚ podáno a daň zaplacená vždy do 31. 3., pokud je podáváno prostřednictvím daňového poradce pak do 30. 6.

Standardně tedy vyžadujeme DP za minulý rok s těmito odlišnostmi:

- V období od 1. 1 do 30. 3 může být doloženo DP za předminulý rok nebo už za minulý rok. K tomu, aby bylo akceptováno DP za minulý rok, musí být doloženo také potvrzení o zaplacení daně (tj. výpis z účtu, pokud ještě nebyl vydán pak výpis všech transakcí z účtu za 30 dní). DP za minulý rok v tomto období lze doložit pouze v případě kladné daně nebo v případě, kdy bylo DP přímo staženo z daňového portálu.
- V období od 1. 4 do 30. 6 může být doloženo ještě DP za předminulý rok. Spolu s DP musí být v tomto případě doloženo čestné prohlášení klienta na formuláři banky, že DP podává prostřednictvím daňového poradce vč. identifikačních údajů o něm.



### **Specifika pro DP spolupracující osoby**

Pokud předkládá DP spolupracující osoba je vyžadováno, aby žadatelem o hypotéku byl/a i fyzická osoba podnikatel, z jehož činnosti příjem plyne, a i ten musí doložit příjmy prostřednictvím svého DP.

### **Specifika pro neúčelový úvěr**

Kromě DP musí být doloženo také potvrzení o bezdlužnosti vůči FÚ. Potvrzení je vyžadováno k čerpání úvěru a ke dni čerpání nesmí být starší než 60 dnů. (Pokud má podnikatel s finančním úřadem sjednán splátkový kalendář dříve splatné daně, nebude mu povoleno čerpání ani za předpokladu, že sjednaný kalendář řádně plní).

Potvrzení o bezdlužnosti akceptujeme i pokud je klient dostal z FÚ do datové schránky a přeposlal Bance, pokud jsou splněny následující podmínky – dokument byl klientem zaslán e-mailem, a to na adresu příslušného obchodníka Banky (dokument zasláný do datové schránky RB bude podatelnou distribuován dle platných postupů), dokument je ve formátu PDF a úspěšně proběhla kontrola el. podpisu.

### **Výpočet příjmu z podnikání**

Rozlišujeme základní situace:

- Klient uplatňuje v DP skutečné výdaje.
- Klient nemusí prokazovat výdaje podle dokladů, protože v DP se výdaje spočítají procentem z příjmů – tzv. paušálem.
- Příjem z podnikání FOP – z DP (na základě obratu)
- Příjem z podnikání – bez DP (klient je v režimu paušální daně)
- Příjem ze zisku S.R.O.

### **Klient uplatňuje skutečné výdaje**

Roční příjem klienta = dílčí základ daně z podnikání (ř. 37) - daň (ř. 74) - Odvody pojistného sociálního a zdravotního zabezpečení + odpisy (DP Příloha č. 1, bod 2). Pro zjištění měsíčního příjmu se pak jen výsledek vydělí 12.

### **Upozornění:**

Odpisy lze přičíst k Dílčímu základu daně z podnikání (ř. 37) pouze tehdy, pokud je rozdíl mezi Příjmy a výdaji (ř. 104 Přílohy č. 1) kladný.

### **Výpočet Odvodů pojistného sociálního a zdravotního zabezpečení:**

**Roční odvody za zdravotní pojištění** = dílčí základ daně z podnikání (ř. 37) \* 50% \* 13,5%, minimální roční platba za zdravotní pojištění je ve výši 37 716 Kč.

**Roční odvody za sociální pojištění** = dílčí základ daně z podnikání (ř. 37) \* 55% \* 35%, minimální roční platba za sociální pojištění je ve výši 57 108 Kč. Na rozdíl od zdravotního pojištění je u sociálního pojištění stanovena také částka maximální – maximální roční platba za sociální pojištění je ve výši 652 542 Kč.

Pro zjištění výše příjmu je možné využít Malou kalkulačku ke stažení [ZDE](#).

### **Klient uplatňuje výdaje procentem z příjmů - paušálem**

(uvedeno v úvodu Přílohy č. 1 daňového přiznání)

Pro jednotlivé obory podnikání platí tato procenta z příjmů (paušály):

- paušál 80 % - zemědělci a řemeslné živnosti
- paušál 60 % - ostatní živnosti
- paušál 40 % - svobodná povolání, příjmy z autorských práv, podnikání podle zvláštních předpis

Pro výdaje spočítané jako procento z příjmů (paušály) platí limity, které stanovují, jakou maximální částku výdajů lze uplatnit:

- 1 600 000 Kč pro paušál 80 %
- 1 200 000 Kč pro paušál 60 %
- 800 000 Kč pro paušál 40 %



#### 1. možnost výpočtu příjmu je podle vzorce:

Roční příjem klienta = dílčí základ daně z podnikání (ř. 37) - daň (ř. 74) - Odvody pojistného sociálního a zdravotního zabezpečení.

(Odvody pojistného sociálního a zdravotního zabezpečení se počítají stejně, jako je popsáno výše.) Pro zjištění měsíčního příjmu se pak jen výsledek vydělí 12.

#### 2. možnost výpočtu je podle stejného vzorce se zreálněním výdajů:

Důvodem pro zreálnění je, že podnikatel, který uplatňuje výdaje paušálem, má pravděpodobně skutečné výdaje nižší. Klient nám proto může sdělit, jaké jsou jeho skutečné výdaje na formuláři Banky „Prohlášení o výši skutečných výdajů“. Na základě klientem prohlášených výdajů zreálníme ve výpočtu měsíčního příjmu výdaje z DP, přičemž zreálníme je max. o částku, která odpovídá 1/4 z paušálních výdajů z DP.

#### **Příklad 1:**

Výdaje paušálem dle DP jsou 1 000 000 Kč, klient prohlásí, že jeho skutečné výdaje jsou 600 000 Kč, výdaje lze zreálnit o max. 1/4 výdajů z DP, tj. o 250 000 Kč, do výpočtu tedy zahrneme výdaje ve výši 750 000 Kč.

#### **Příklad 2:**

Výdaje paušálem dle DP jsou 1 000 000 Kč, klient prohlásí, že jeho skutečné výdaje jsou 800 000 Kč, do výpočtu tedy zahrneme výdaje ve výši 800 000 Kč.

Pro zjištění výše příjmu je možné využít Malou kalkulačku ke stažení [ZDE](#).

#### **Zadání do on-line aplikace HYFE:**

Průměrný měsíční příjem je Klientem v aplikaci prohlášen.

Současně je doložen daňovým přiznáním a výpisem z účtu, ze kterého je patrná zaplacená daň nebo vrácený preplatek. Na základě DP je příjem spočítán, dle pravidel uvedených výše a do bonity je uplatněna nižší z hodnot - příjem prohlášený klientem; příjem spočítaný z DP.

Pro výpočet příjmu použijte, prosím, offline "malou kalkulačku" a do aplikace HYFE ji s doklady o příjmu vložte.

#### **Specifika výpočtu při souběhu příjmů**

V případě, že je v DP souběh příjmu z podnikání (§7) s příjmy ze závislé činnosti (§6) nebo s příjmy z pronájmu (§9) se roční příjem z podnikání vypočítá takto:

Dílčí základ daně z podnikání – Sociální a zdravotní pojištění – Podíl daně připadající na příjmy z podnikání.

Příklad ukazuje, jakým způsobem se podíl daně spočítá:

#### **Příklad:**

Dílčí základ daně z podnikání dle § 7 (ř. 37) ..... 500 000 Kč

Dílčí základ daně z pronájmu dle § 9 (ř. 39) ..... 200 000 Kč

Daň (ř. 74) ..... 50 000 Kč

Z celkové daně 50 000 Kč připadá poměrově na podnikání daň ve výši 35 714,- Kč.

výpočet:  $(500\,000/700\,000) * 50\,000$

Na pronájem tak připadá daň ve výši 14 286 Kč.

Příjem z podnikání vypočteme dosazením dílčího základu daně z podnikání a vypočteného poměru daně příslušející k podnikatelské činnosti do pomůcky v Orientálním propočtu.

Příjem z pronájmu vypočteme samostatně:  $(\text{dílčí základ daně (ř. 206) minus vypočtená daň})/12$

tj.  $(200\,000 \text{ minus } 14\,286)/12 = 15\,476,- \text{ Kč}$

Celkový akceptovatelný příjem je dán součtem příjmu z podnikání a příjmu z pronájmu.

Příjem ze zaměstnání z takového DP, ve kterém je souběh příjmů, není akceptován, musí být doloženo 6 výpisů z účtu v případě zpracování v HYFE nebo Potvrzení o příjmu v případě zpracování mimo HYFE.

Pro zjištění výše příjmu je možné využít Malou kalkulačku ke stažení [ZDE](#).



Pokud je daňovým přiznáním doložen příjem z podnikání a příjem z pronájmu (podle § 9) a podnikání vykazuje ztrátu (záporný základ daně) je potřeba tuto ztrátu odečíst od příjmu z pronájmu, naopak pokud je příjem z podnikání kladný a pronájem vykazuje ztrátu, také je nutné ztrátu z pronájmu od příjmu z podnikání odečíst. Samostatně spočítáme příjem z pronájmu a od takto spočítaného příjmu z pronájmu odečteme ztrátu z podnikání (ř. 37).

### **Příjem z podnikání FOP – z DP (na základě obratu)**

#### **Požadavky na délku podnikání**

K podání žádosti o úvěr musí klient vykazovat nepřetržitou podnikatelskou činnost, která trvá minimálně 24 měsíců.

#### **Doložení příjmu**

Příjem je dokládán všemi těmito dokumenty:

1. Prohlášením klienta na formuláři Banky
2. Daňovým přiznáním (DP) za poslední zdaňovací období
  - Pokud FOP vede účetnictví, pak také Rozvahu v plném rozsahu a Výkaz zisku a ztrát v plném rozsahu
3. Výpisy z běžného účtu za poslední 6 měsíců

Ad 2. DP je dokládáno stejně jako je uvedeno v odstavci výše "Doložení příjmu dle podnikání"

Rozvaha může být na FÚ podána ve zkráceném rozsahu, pro schválení hypotéky je nicméně požadována Rozvaha v plném rozsahu. Klient se v takovém případě musí obrátit na účetní, pro vyhotovení Rozvahy v plném rozsahu. Výkaz zisku a ztráty je i na FÚ podáván vždy v plném rozsahu.

Ad 3. Výpisy z běžného účtu za poslední 6 měsíců

Musí se jednat o výpis z osobního nebo podnikatelského účtu klienta, na kterém vede platební styk k podnikání. Výpisy musí být co nejnovější. (Např. v červenci se musí jednat o výpisy z dubna až června). Dále se musí se jednat o standardní kompletní výpisy z účtu (žádné položky nesmí být začerněny) a musí obsahovat všechny tyto údaje:

- majitele účtu
- číslo účtu (alespoň na první straně)

#### **Výpočet příjmu**

Měsíční příjem klienta = nižší z hodnot [Obrat dle DP/12; Průměr příchozích plateb na BÚ] \* koeficient dle NACE

Obrat dle DP: řádek 101 Přílohy č. 1 DP (Pokud žadatel vede účetnictví, je řádek 101 nahrazen daňového přiznání (Roční úhrn čistého obratu).

Průměr příchozích plateb na BÚ:

- Příchozí platby se zjistí z doložených výpisů z běžného účtu, a to ze souhrnné položky v úvodu výpisu
- Ze souhrnných položek ze 6 výpisů se vyloučí nejnižší a nejvyšší hodnota a ze zbývajících 4 položek se spočítá průměr.

Koeficient dle NACE je bankou stanovený koeficient, který odráží příjmy podnikatelů v daném odvětví.

NACE je zkratka pro klasifikaci ekonomických činností (např. zpracovatelský průmysl, stavebnictví, zemědělství, maloobchod a velkoobchod, doprava, finančnínictví atd.) Pro určení NACE vycházíme z druhu činnosti, který je uveden v DP (Příloha č. 1., bod 2. - Název hlavní (převažující) činnosti). Pokud tato informace v DP není uvedena, pak vycházíme z NACE zjištěného Bankou. K vyhledání kódu NACE lze také využít [ARES \(gov.cz\)](https://ares.gov.cz).

Takto spočítaný měsíční příjem klienta se porovná s měsíčním příjmem prohlášeným klientem a pro výpočet bonity se použije nižší z hodnot.

Prohlášený příjem klienta je tedy daňovým přiznáním a výpisy z běžného účtu ověřen.

**Dále musí platit následující pravidla:**

- Maximální příjem je 1 50 000 Kč. Tato částka představuje maximum příjmů z obratu FOP pro jednoho žadatele, každý ze žadatelů má tedy svůj limit na příjmy z obratu 1 50 000 Kč
- Maximální LTV 80 %
- Kladný rozdíl Příjmů a výdajů - (viz ř. 104 Přílohy č. 1)

**Pokud klient vede účetnictví, pak také:**

- Výsledek hospodaření před zdaněním kladný (viz ř. 49 Výsledovky); pokud je záporný a klient uplatňoval odpisy (viz Výsledovka ř. 14 „Úpravy hodnot v provozní oblasti“), je možné uplatněné odpisy zahrnout (přičíst), když díky tomu bude Výsledek hospodaření před zdaněním kladný.“
- Kladný Vlastní kapitál (Rozvaha, strana Pasiv)
- Verifikace IČ musí být bez negativních záznamů

**Způsob výpočtu a zadání do on-line aplikace HYFE:**

Do aplikace HYFE mohou být vloženy dobrovolně pro výpočet tohoto typu příjmu výpisy z účtu.

Pro výpočet příjmu použijte Malou kalkulačku a takto spočítaný příjem zadejte na obrazovku pro příjem z podnikání/skutečné výdaje, a následně vložte do aplikace HYFE (pdf) výpisy, popř. rozvahu a výsledovku.

**Příjem z podnikání – bez DP (klient je v režimu paušální daně)**

Pokud se podnikatel přihlásil do režimu tzv. paušální daně, nepodává daňové přiznání. Platí finanční správe měsíčně pevně stanovenou částku, která zahrnuje zálohu na daň i sociální a zdravotní pojištění.

Tato měsíčně placená částka je stanovena vždy na kalendářní rok:

rok 2024:

- I. pásmo paušálního režimu 7 498 Kč
- II. pásmo paušálního režimu 16 745 Kč
- III. pásmo paušálního režimu 27 139 Kč

rok 2025:

- I. pásmo paušálního režimu 8 716 Kč
- II. pásmo paušálního režimu 16 745 Kč
- III. pásmo paušálního režimu 27 139 Kč

V příslušném kalendářním roce, může podnikatel být pouze v jednom pásmu paušálního režimu, během roku nemůže mezi pásmy přecházet. Maximální obrát podnikatele pro vstup do paušálního režimu je 2 000 000 Kč ročně (tento strop je zohledněn i ve výpočtu příjmu).

Požadavky na délku podnikání

K podání žádosti o úvěr musí klient vykazovat nepřetržitou podnikatelskou činnost, která trvá minimálně 12 měsíců.

**Doložení příjmu**

Příjem je dokládán oběma těmito dokumenty:

1. Prohlášením klienta na formuláři Banky
2. Výpisy z běžného účtu za posledních 6 měsíců:

Musí se jednat o výpis z osobního nebo podnikatelského účtu klienta, ze kterého je zřejmé, že platební transakce jsou spojené převážně s podnikáním, nejsou ze společností v ekonomicky spjaté skupině a nejedná se o vklady v hotovosti u neodpovídajících oborů podnikání. Výpisy musí být co nejnovější. (Např. v červenci se musí jednat o výpisy z dubna až června). Dále se musí se jednat o standardní kompletní výpisy z účtu (žádné položky nesmí být začerněny) a musí obsahovat všechny tyto údaje:

- majitele účtu
- číslo účtu (alespoň na první straně)
- měsíční paušální platby ve výši stanovené pro příslušný rok (viz výše), a to na každém ze 6 doložených výpisů

**Výpočet příjmu**

Měsíční příjem klienta = Nižší z hodnot [Průměr příchozích plateb \* Koeficient dle NACE; 2 000 000/12]

Průměr příchozích plateb na BÚ:



- Příchozí platby se zjistí z doložených výpisů z běžného účtu, a to ze souhrnné položky v úvodu výpisu
- Ze souhrnných položek ze 6 výpisů se vyloučí nejnižší a nejvyšší hodnota a ze zbývajících 4 položek se spočítá průměr.

Koeficient dle NACE je bankou stanovený koeficient, který odráží příjmy podnikatelů v daném odvětví.

NACE je zkratka pro klasifikaci ekonomických činností (např. zpracovatelský průmysl, stavebnictví, zemědělství, maloobchod a velkoobchod, doprava, finančnictví atd.) Pro výpočet vycházíme z NACE zjištěného Bankou nebo z [ARES \(gov.cz\)](https://ares.gov.cz).

Takto spočítaný měsíční příjem klienta se porovná s měsíčním příjmem prohlášeným klientem a pro výpočet bonity se použije nižší z hodnot.

Prohlášený příjem klienta je tedy výpisy z běžného účtu ověřen.

#### **Dále musí platit následující pravidla:**

- Maximální příjem je 100 000 Kč
- Maximální LTV 80 %
- Verifikace IČ musí být bez negativních záznamů

#### **Způsob výpočtu a zadání do on-line aplikace HYFE:**

Průměrný měsíční příjem je Klientem v aplikaci prohlášen.

Současně je doložen 6 výpisy z běžného účtu. Na základě daň. paušálu je příjem spočítán dle pravidel uvedených výše a do bonity je uplatněna nižší z hodnot – příjem prohlášený klientem; spočítaný dle položek na výpisech za použití koeficientu NACE.

Pokud je obchod zpracováván v HYFE, poradce použije pro výpočet příjmu offline "Malou kalkulačku" a do aplikace HYFE ji s doklady o příjmu vloží.

#### **Příjem ze zisku S.R.O.**

Požadavky na délku podnikání a vlastnický podíl

K podání žádosti o úvěr musí klient vykazovat nepřetržitou podnikatelskou činnost, která trvá minimálně 24 měsíců.

Žadatel musí mít ve společnosti, ze které dokládá příjem, minimální vlastnický podíl ve výši 20 %. **Vlastnický podíl, se kterým se počítá příjem (výpočet viz níže), musí trvat také minimálně 24 měsíců.**

#### **Doložení příjmu**

Příjem je dokládán všemi těmito dokumenty:

1. Prohlášením klienta Banky
2. Daňovým přiznáním (DP) za poslední zdaňovací období vč. Rozvahy v plném rozsahu a Výkazu zisku a ztráty v plném rozsahu (výsledek hospodaření před zdaněním v DP musí odpovídat výsledku hospodaření před zdaněním ve výkazu zisku a ztráty.)

Ad 2. Je dokládáno DP právnické osoby, způsob doložení je stejný jako je uvedeno v odstavci výše "Doložení příjmu dle podnikání"

Rozvaha může být na FÚ podána ve zkráceném rozsahu, pro schválení hypotéky je nicméně požadována

Rozvaha v plném rozsahu. Klient se v takovém případě musí obrátit na účetní, pro vyhotovení Rozvahy v plném rozsahu. Výkaz zisku a ztráty je i na FÚ podáván vždy v plném rozsahu.

#### **Výpočet příjmu**

Měsíční příjem klienta = Výsledek hospodaření po zdanění \* 0,85 \* vlastnický podíl / 12

( k výpočtu použijte Malou kalkulačku ke stažení [ZDE](#) )

Výsledek hospodaření po zdanění = řádek 53 s názvem "Výsledek hospodaření po zdanění (+-) z Výkazu zisku a ztrát, který tvoří přílohu DP.

Takto spočítaný měsíční příjem klienta se porovná s měsíčním příjmem prohlášeným klientem a pro výpočet bonity se použije nižší z hodnot.

#### **Dále musí platit následující pravidla:**

- Maximální LTV 80 %



- Kladný Vlastní kapitál (Rozvaha, strana Pasiv)
- Verifikace IČ musí být bez negativních záznamů

**Způsob výpočtu a zadání do on-line aplikace HYFE:**

Průměrný měsíční příjem je Klientem v aplikaci prohlášen.

Současně je vloženo DP, rozvaha a výkaz zisku a ztrát. Z těchto podkladů je příjem spočítán dle pravidel uvedených výše a do bonity je uplatněna nižší z hodnot – příjem prohlášený klientem; spočítaný.

Pro výpočet příjmu použijte Malou kalkulačku a vložte ji do aplikace HYFE (pdf) spolu s doklady o příjmu.