PŘÍJEM Z PODNIKÁNÍ – FOP z DP (SKUTEČNÉ NEBO PAUŠÁLNÍ VÝDAJE)

1. Požadavky na délku podnikání

K podání žádosti o úvěr musí klient podnikat **minimálně 12 měsíců** (rozdíl mezi zahájením podnikání a aktuálním datem) a v době podání žádosti nesmí mít přerušenou živnost.
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.

2. 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 zaplacena 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.

3. 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.

4. Výpočet příjmu z podnikání

Rozlišujeme základní situace:

- Klient uplatňuje v DP **skutečné výdaje** (v příloze číslo 1. DP uvedeno Daňová evidence/vedu účetnictví)
- Klient nemusí prokazovat výdaje podle dokladů, protože v DP se výdaje spočítají **procentem z příjmů – tzv. paušálem** (v příloze číslo 1. DP uvedeno Paušální výdaje 40 %, 60 %, 80 %)

1. Klient uplatňuje skutečné výdaje

Příjem je spočítán dvěma způsoby výpočtu – na základě daňového základu a na základě obratu a oboru podnikání (NACE) jako výsledek se **použije vyšší** z těchto dvou hodnot.
Takto spočítaný výsledek se **porovná s příjmem, který klient prohlásil a do bonity se uplatní nižší z nich**.
NACE *je zkratka pro klasifikaci ekonomických činností (např. zpracovatelský průmysl, stavebnictví, zemědělství, maloobchod a velkoobchod, doprava, finančnctví atd.) Pro výpočet vycházíme z Druhu činnosti dle doloženého DP a pokud v DP druh činnosti není, tak z NACE zjištěného na Aresu.*

a. Výpočet z daňového základu:
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.**
Pro zjištění výše příjmu je možné využít Malou kalkulačku ke stažení ZDE.
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 39 672 Kč.
Roční odvody za sociální pojištění = dílčí základ daně z podnikání (ř. 37) * 55 % * 35 %, minimální roční platba za sociální pojištění je ve výši 68 640Kč. Na rozdíl od zdravotního pojištění je u sociálního pojištění stanovena také částka maximální – maximální roční platba za sociální pojištění je ve výši 782 158 Kč.

b. Výpočet dle obratu a oboru podnikání (NACE)
je spočítán na základě obratu (**ř. 101** Přílohy č. 1 DP), se zohledněním oboru podnikání (NACE) a způsobu evidence nákladů dle DP (v tomto případě Daňová evidence/vedu účetnictví).
Pro zjištění výše příjmu je možné využít Malou kalkulačku ke stažení ZDE.
Dále musí pro příjem platit následující pravidla:

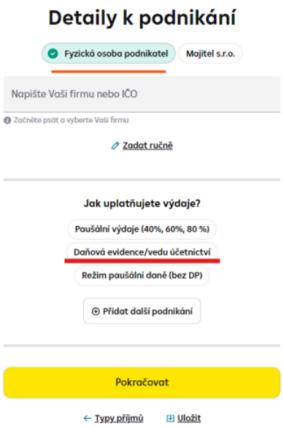
- **Maximální takto stanovený příjem je 150 000 Kč,** částka představuje maximum takto stanoveného příjmu pro jednoho žadatele, každý ze žadatelů má tedy svůj limit na takto stanovený příjem ve výši 150 000 Kč.
- Kladný rozdíl Příjmů a výdajů - (viz ř. 104 Přílohy č. 1)

Pokud klient vede účetnictví, pak také:

- Výsledek hospodaření před zdaněním kladný (viz ř. 49 Výsledovky)
- Kladný Vlastní kapitál (Rozvaha, strana Pasiv)
- Verifikace IČ musí být bez negativních záznamů

Pro zjištění výše příjmu je nutné využít záložku Příjmy z DP v **Malé kalkulačce,** kromě samotné spočítané výše příjmu je v ní informace, jakým způsobem byl příjem stanoven – dle a. nebo dle b.

Zadání do on-line aplikace HYFE:
Příjem je zadáván na obrazovce Detaily k podnikání, Daňová evidence/Vedu účetnictví:



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 přeplatek dle pravidel popsaných výše. Na základě DP je příjem spočítán v Malé kalkulačce a do bonity je uplatněna nižší z hodnot – příjem prohlášený klientem; příjem spočítaný z DP. Kopii záložky z Malé kalkulačky se spočítaným příjmem je nutné spolu s doklady k příjmům do HYFE vložit.

2. Klient uplatňuje výdaje procentem z příjmů – paušálem

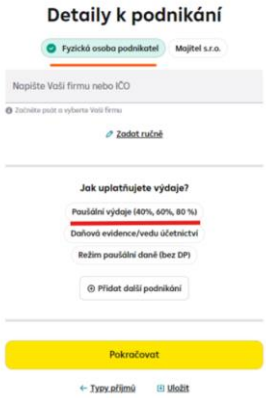
Pro jednotlivé obory podnikání platí tato procenta z příjmů (paušály):
- paušál 80 % - zemědělci a řemeslné živnosti
- paušál 60 % - ostatní živnosti
- paušál 40 % - svobodná povolání, příjmy z autorských práv, podnikání podle zvláštních předpisů

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 %
- 8 00 000 Kč pro paušál 40 %

Výpočet dle obratu a oboru podnikání (NACE)
je spočítán na základě obratu (ř. 101 Přílohy č. 1 DP), se zohledněním oboru podnikání (NACE) a způsobu evidence nákladů dle DP (v tomto případě Paušální výdaje 40 %, 60 %, 80 %).
Při kombinaci více paušálů v jednom DP počítáme s tím, jehož obrat je převládající.
Výpočet probíhá v Malé kalkulačce.
Dále musí pro příjem platit následující pravidla:
- **Maximální příjem je 150 000 Kč**. Tato částka představuje maximum příjmů z obratu FOP pro jednoho žadatele, každý ze žadatelů má tedy svůj limit na příjmy z obratu ve výši 150 000 Kč.
- 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)
- Kladný Vlastní kapitál (Rozvaha, strana Pasiv)
- Verifikace IČ musí být bez negativních záznamů

Zadání do on-line aplikace HYFE:
Příjem je zadáván na obrazovce Detaily k podnikání:



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 přeplatek dle pravidel popsaných výše. Na základě DP je příjem spočítán v Malé kalkulačce a do bonity je uplatněna nižší z hodnot – příjem prohlášený klientem; příjem spočítaný z DP. Kopii záložky z Malé kalkulačky se spočítaným příjmem je nutné spolu s doklady k příjmům do HYFE vložit.

3. 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 Orientačním propočtu.

Příjem z pronájmu vypočteme samostatně: (dílčí základ daně (ř. 206) mínus vypočtená daň) /12
tj. (200 000 mínus 14 286) /12 = 15 476,- 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 (§ 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 – BEZ DP (REŽIM PAUŠÁLNÍ DANĚ)

Pokud se podnikatel přihlásil do režimu tzv. paušální daně, nepodává daňové přiznání. Platí finanční správě 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 2025:
I. pásmo paušálního režimu 8 716 Kč
II. pásmo paušálního režimu 16 745 Kč
II. pásmo paušálního režimu 27 139 Kč

rok 2026:
I. pásmo paušálního režimu 9 126 Kč
II. pásmo paušálního režimu 16 745 Kč
II. 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 obrat podnikatele pro vstup do paušálního režimu je 2 000 000 Kč ročně (tento strop je zohledněn i ve výpočtu příjmu).

1. Požadavky na délku podnikání

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

2. Doložení příjmu

Příjem je dokládán oběma těmito dokumenty:
- Prohlášením klienta (v on-line aplikaci HYFE) a
- 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 ledna 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)

I. Pokud jsou platby paušální daně placeny pravidelně každý měsíc, pak musí být doloženo posledních 6 výpisů.
Jsou to buď stejné výpisy, které jsou jsou doloženy, protože na nich je vedeno podnikání, nebo jsou výpisy z jiného účtu, ze kterého jsou placeny paušální platby.

II. Pokud klient platí daň v jiné než měsíční frekvenci, a zaplatil paušální platby zálohově předem, musí být doloženy příslušné výpisy se zálohovými platbami, ze kterých je zřejmé:
- že se jednalo o zaplacení předem
- že je zaplaceno za posledních 6 měsíců
- že částka odpovídá počtu měsíců, za které byly paušální platby předem uhrazeny.

Jsou to buď stejné výpisy, které jsou doloženy, protože je na nich vedeno podnikání, nebo výpisy z jiného účtu, ze kterého jsou placeny paušální platby.

3. Výpočet příjmu

Příjem je počítán a akceptován jen **pro roční obrat >= 250 000 Kč**.

Výpočet příjmu vychází z pásma paušálního režimu, pásma obratu z podnikání a se zohledněním oboru podnikání (NACE). Výpočet probíhá v Malé kalkulačce. 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 příjem je 150 000 Kč
- Verifikace IČ musí být bez negativních záznamů

Způsob výpočtu a zadání do on-line aplikace HYFE:
Průměrný měsíční příjem je klientem v aplikaci prohlášen.
Příjem je spočítán dle pravidel uvedených výše a **do bonity je uplatněna nižší** z hodnot - příjem prohlášený klientem; příjem spočítaný.

PŘÍJEM ZE ZISKU S.R.O.

1. 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.

2. Doložení příjmu

Příjem je dokládán všemi těmito dokumenty:
- Prohlášením klienta a
- 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.)
  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 ztrát je i na FÚ podáván vždy v plném rozsahu.

3. 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. Pro zjištění Výsledku hospodaření po zdanění, který vstupuje do výpočtu, jsou porovnány hodnoty za běžné a minulé účetní období. Pokud je hodnota Výsledku hospodaření za běžné období vyšší než 130 % hodnoty minulého období, do výpočtu se uplatní maximálně 130 % z hodnoty minulého období. (Pokud je v minulém období Výsledek hospodaření záporný, příjem nelze akceptovat).

Příklad:
Z uvedeného DP by byla do výpočtu uplatněna hodnota 670 000 * 130 % tj. 871 000 Kč (a ne 1 889 000 Kč).

Označení	Text	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	1 889	670

Prohlášený příjem klienta je tedy daňovým přiznáním ověřen.
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, a to za běžné i minulé účetní období (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.