

Platím paušální daň, jak prokážu příjem při žádosti o hypotéku? Ptáme se v bankách

21.11.2024 - Gabriel Pleska | NextPageMedia

Když žádá o hypotéku zaměstnanec, mívá to s doložením příjmů jednoduché. Stejně tak podnikatel, když má plnotučné daňové priznání, takové, které ukazuje jeho skutečné příjmy. Pak banka dokáže jednoduše posuzovat, jestli je žadatel dost bonitní na to, aby hypotéku splácel.

Za banky odpovídají

- Marek Richter, Air Bank
- Flip Hrubý, Česká spořitelna
- Petr Plocek, UniCredit Bank
- Tomáš Kostrhoun, Moneta
- Michal Teubner, Komerční banka
- Milan Voldřich, Raiffeisenbank
- Roman Vitek, Fio banka

U lidí, kteří si ale vybrali, že budou daň z příjmu odvádět v režimu paušální daně, to tak jednoduché není.

Paušální daň, zavedená v České republice od roku 2021 podnikatelům zjednodušuje odvody - sjednocuje daň z příjmů, sociální a zdravotní pojištění do jedné měsíční platby. A její popularita roste: od zavedení lidí v režimu paušální daně každý rok přibývá: v roce 2024 ji využívalo přibližně 125 tisíc živnostníků, což představuje necelých 11 % z jejich celkového počtu.

Zároveň ale omezuje možnosti, jak přesně a jednoduše dokládat příjem. Podnikatelé s paušální daní nepodávají daňová priznání a jejich příjmy nejsou nikde detailně rozepsány. Ptali jsme se proto přímo v českých bankách, co musí takový žadatel o hypotéku doložit právě u nich.

Člověk, který využívá paušální daň, má ztížené prokazování příjmů. Jaké musí konkrétně splnit speciální podmínky, pokud bude u vaší banky žádat o hypotéku, a čeho by se měl vyvarovat, aby si šanci na její získání nepokazil?

Marek Richter

vedoucí hypotečních služeb Air Bank

Souhlasíte s názorem?

-
0
+

U podnikatelů platících paušální daň vyhodnocujeme výpisy z účtu minimálně za poslední tři měsíce, na kterých má klient příjmy a výdaje spojené s podnikáním (typické výdaje jsou náklady na služby a

materiál, na dopravu, na marketing a reklamu a v neposlední řadě platba paušální daně). Z příjmových transakcí by mělo být patrné, že se jedná o příjmy z podnikání. Pokud má podnikatel takových účtů víc, vyžadujeme tři poslední výpisy za každý účet.

Filip Hrubý

tiskový mluvčí České spořitelny

Souhlasíte s názorem?

-
0
+

Žadatelé z řad podnikatelů musí pouze doložit výpisy z účtu/účtů, přes které realizovali transakce z podnikatelské činnosti, za poslední dvě zdaňovací období. Nezáleží, zda se jedná o podnikatelský účet nebo účet osobní. Z doložených výpisů z účtu v jiných bankách nebo z účtů v ČS spočítáme výši obrátu z podnikání.

Stojíme o klienty z řad podnikatelů a neděláme rozdíl mezi těmi, kteří odvádějí daně na základě daňového přiznání a těmi, kteří odvádí paušální daň. Již několik let také standardně nabízíme podnikatelům možnost volby výpočtu příjmu: 1. ze základu daně a 2. z ročního obrátu. Paušální daň je de facto výpočet příjmu z obrátu.

Petr Plocek

tiskový mluvčí UniCredit Bank

Souhlasíte s názorem?

-
0
+

Pro osoby, které využívají paušální daň, je při žádosti o hypotéku nezbytné doložit výpisy z účtu, které prokazují pravidelný a dostatečný měsíční příjem. Stejně tak je důležité, aby paušální daň byla každý měsíc řádně a včas uhrazena, ideálně bezhotovostně z účtu, jehož výpisy budou předloženy.

Klienti by si měli pohlídat, zda mají vše v souladu s podmínkami paušální daně – například zajistit, že příjmy z pronájmu nepřekročí státem stanovenou roční hranici.

Doporučujeme používat podnikatelský účet, pomocí něhož může klient oddělit tyto příjmy. Pokud klient doloží výpisy z běžného účtu, kam přicházejí příjmy osobní i podnikatelské, může být výpočet skutečných příjmů složitější a časově náročnější. Neznamena to ale, že by hypotéku kvůli tomu nemohl dostat, pouze může trvat vyřízení déle.

Dodržování těchto pravidel a doporučení výrazně usnadní proces schvalování hypotéky.

Tomáš Kostrhoun

senior manažer Term Loans, Moneta

Souhlasíte s názorem?

-
0
+

Při posuzování úvěruschopnosti se zohledňují pouze takové příjmy, které lze považovat za ověřené z hlediska jejich výše a udržitelnosti v budoucnosti. Banka při posuzování schopnosti splácet u podnikatelů bere také v úvahu, zda vedou účetnictví, mají daňovou evidenci, uplatňují paušální výdaje nebo zda platí paušální daň.

U podnikatelů s paušální daní, kteří nepředkládají daňové přiznání, platí, že jejich příjem je akceptovatelný, pokud v předchozím zdaňovacím období vykonávali podnikatelskou činnost po celých dvanáct měsíců a v aktuálním zdaňovacím období neměli přerušenu živnost. Tito podnikatelé uvádějí svůj příjem v žádosti o úvěr a dokládají jej prostřednictvím tří posledních výpisů z účtu, na který jsou pravidelně připisovány tržby z podnikání. Na posledním výpisu z účtu musí být zřetelná úhrada odvodů odpovídajících paušální dani. Podnikatelé s paušální daní nejsou oproti jiným klientům nijak znevýhodněni. Podmínky posuzování úvěruschopnosti se neliší podle oboru podnikání.

Michal Teubner

tiskový mluvčí Komerční banky

Souhlasíte s názorem?

-
0
+

U OSVČ, které jsou v probíhajícím zdaňovacím období zapojeni v režimu paušální daně a splňují všechny zákonné požadavky pro vstup do režimu paušální daně, vyžadujeme předložení výpisů z bankovních účtů, kde klient provádí podnikatelský platební styk a pravidelně hradí paušální daň ve stanovené výši. V případě, že klient provádí podnikatelský platební styk a hradí paušální daň přes bankovní účty v Komerční bance, výpisy z účtu nevyžadujeme a vycházíme z transakčních dat z našich systémů. Délka období, které u transakční historie sledujeme, je dvanáct měsíců.

Vždy platí, že každou žádost o úvěrové produkty posuzujeme individuálně, především pak schopnost klienta plnit závazky vůči bance.

Milan Voldřich

ředitel hypotečních úvěrů v Raiffeisenbank

Souhlasíte s názorem?

-
0
+

Žadatel či žadatelka v režimu paušální daně nemá daňové přiznání, nemá mzdu, takže jediné, co může banka posoudit, jsou obraty na účtu, na kterém vede podnikání. Stejně tak je zapotřebí ověřit, že je plátcem paušální daně, musí tedy doložit, že tu daň platí. Samozřejmě pokud má oddělený podnikatelský účet, je to pro banku snazší.

Roman Vítek

ředitel klientské divize Fio banky

Souhlasíte s názorem?

-
0
+

Obecně jsme připraveni na různé varianty a s klienty vždy dokážeme jejich žádost řešit na individuální bázi dle jejich situace. Zatím jsme se setkali pouze s pár desítkami případů, kdy žadatelé o hypotéku využívají paušální daň, a žádné potíže se schvalováním nenastaly.

Klienti, kteří mají paušální režim daně musí při žádosti o hypotéku doložit výpisy z podnikatelského účtu za poslední uzavřené i právě probíhající zdaňovací období. Také je potřeba, aby žadatel prokázal, že paušální daň využívá, což je zpravidla vidno i z poskytnutých výpisů. Z těchto výpisů se pak vypočítává příjem, na základě konkrétní profese a odhadovaných nákladů na její provozování. V tom do naší interní metodiky pochopitelně reflektujeme legislativní i regulatorní požadavky.

<https://www.finmag.cz/finance/464628-platim-pausalni-dan-jak-prokazu-prijem-pri-zadosti-o-hypoteku-ptame-se-v-bankach>