HypoCare s.r.o.
Václavské nám. 2132/47, 110 00 Praha 1
+420 728 233 233 | info@hypocare.cz

Příjmy z podnikání a hypotéka: jak je banky počítají (OSVČ i majitelé s.r.o.)

Autor: Anna Kendíková | **Datum:** 10.11.2025

Anna Kendíková | kendikova@hypocare.cz | +420 725 791 551

Každá banka umí příjem z podnikání spočítat jinak. Stejný obrat může vést k různým „maximálním hypotékám“. Níže najdete modelový příklad i přehled, co lze dokládat u s.r.o.

Proč se výpočty liší

Veliká řada našich klientů podniká. **Každá banka počítá příjmy z podnikání jinak** – a výsledky se opravdu liší. To, že má podnikatel roční obrat **960 000 Kč**, neznamená, že banky tuto částku prostě vydělí 12 a vyjde z toho příjem. Banky mají vlastní kalkulačky, sledují **způsob vykazování příjmů** vůči finančnímu úřadu i **obor podnikání**.

Modelová situace: tři klientky, stejný obrat – různé výsledky

Tři imaginární klientky v oboru reklamy fakturují **80 000 Kč měsíčně** déle než 2 roky. Všechny jsou do 30 let, bez dluhů a dětí. Liší se jen **formou dokládání příjmu**:

- **Slečna Nováková** – daňové přiznání s **paušálními výdaji 60 %**
- **Slečna Pokorná** – **paušální daň** (měsíční platba rozpočítaná na daň z příjmu, sociální a zdravotní)
- **Slečna Novotná** – daňové přiznání, **skutečné výdaje**; pro zjednodušení vychází na 60 % z příjmu

Orientační propočet „maximální hypotéky“ (modelově)

Následující čísla ukazují, jak moc se mezi bankami liší výsledky u stejného klientského profilu.

Banka A

HypoCare s.r.o.
Václavské nám. 2132/47, 110 00 Praha 1
+420 728 233 233 | info@hypocare.cz

- Daňové přiznání (paušální výdaje): **3 800 000 Kč**
- Paušální daň: 2 **000 000 Kč**
- Daňové přiznání (skutečné výdaje): **2 400 000 Kč**

Banka B

- Daňové přiznání (paušální výdaje): **3 800 000 Kč**
- Paušální daň: **3 800 000 Kč**
- Daňové přiznání (skutečné výdaje): **1 000 000 Kč**

Banka C

- Daňové přiznání (paušální výdaje): **3 800 000 Kč**
- Paušální daň: **4 700 000 Kč**
- Daňové přiznání (skutečné výdaje): **2 200 000 Kč**

Banka D

- Daňové přiznání (paušální výdaje): **4 200 000 Kč**
- Paušální daň: **5 200 000 Kč**
- Daňové přiznání (skutečné výdaje): **2 800 000 Kč**

Banka E

- Daňové přiznání (paušální výdaje): **5 100 000 Kč**
- Paušální daň: **4 200 000 Kč**
- Daňové přiznání (skutečné výdaje): **2 800 000 Kč**

Banka F

- Daňové přiznání (paušální výdaje): **6 400 000 Kč**
- Paušální daň: **6 400 000 Kč**
- Daňové přiznání (skutečné výdaje): **6 400 000 Kč**

Co z toho plyne? Každá banka má **jiný vzorec**. Často **preferuje paušální výdaje**, protože u nich předpokládá, že reálné náklady jsou nižší než u klientů se „skutečnými výdaji“. Naopak **skutečné výdaje** naznačují, že podnikatel reálně

HypoCare s.r.o.
Václavské nám. 2132/47, 110 00 Praha 1
+420 728 233 233 | info@hypocare.cz

utrácí víc – a promítne se to do nižšího uznaného příjmu.

Pozn.: U vybraných profesí (např. advokáti, notáři, IT…) některé banky počítají příjmy lépe. Existují i **výjimky na příjem**, těmi se tady nezabývám.

Příjmy ze s.r.o.: co všechno lze doložit

Pokud podnikáte přes **vlastní s.r.o.**, banky obvykle pracují s těmito zdroji:

- **Mzda** vyplácená jednateli/majiteli – ideálně **pravidelně** na účet.
- **Rozdělení zisku (dividenda)** – pro banku je plus, když byl zisk **reálně vyplácen** i v dřívějších letech, nejen v tom posledním.
- **Účetní výkazy v plném rozsahu** – **daňové přiznání, výkaz zisků a ztrát, rozvaha**. Z těchto dokumentů spočítáme uznatelný příjem.

Poslední varianta bývá často nejpružnější – není nutné uměle navyšovat mzdu ani vyplácet zisk.

Maximální výši hypotéky zde **nelze bez konkrétních čísel** předem říct – záleží na více faktorech. Důležité je, aby byl **kladný výsledek hospodaření** a **kladný vlastní kapitál**, ideálně **dlouhodobě**, nejen za poslední rok. Některé banky chtějí poslední 1 rok, jiné **poslední 2 roky**. Sledují i **výkyvy** mezi roky.

Kdy je nejlepší se ozvat

Dřív, než podepíšete rezervační smlouvu. Rádi **přepočítáme vaše daňové přiznání** a nastavíme rozpočet, ať víte, v jaké cenové hladině vybírat. Občas klienti mile zjistí, že **dosáhnou na vyšší nemovitost**; horší je přijít na nedostatečný příjem **až po podpisu**.

Potřebujete hypoteční poradenství?

Kontaktujte nás na **www.hypocare.cz/konzultace**
nebo volejte **+420 728 233 233**