

KREDYTY | Wymagania formalne wobec przedsiębiorców

## Nie każda firma może liczyć na pieniądze

Prowadzący działalność gospodarczą mogą uzyskać kredyt hipoteczny na zakup nieruchomości, jednak większość banków wymaga, aby ich firma działała minimum 12 miesięcy

JACEK BEM

W praktyce trudno wymienić jednoznaczne kryteria, które pozwolą szybko zweryfikować, który przedsiębiorca pozyska finansowanie. Każdy przypadek rozpatrywany jest indywidualnie, a pod uwagę brane są ponadto: czy posiadamy inne źródła dochodów, aktualne wyniki finansowe naszej działalności, historia potencjalnego kredytobiorcy w BK czy brak zaległości w ZUS oraz US.

GPP -PRZYKŁAD

Przedsiębiorca do końca lipca 2009 r. był zatrudniony na umowę o pracę w dużej korporacji na stanowisku kierownika działu IT. Następnie założył jednoosobową firmę z datą rejestracji 1 sierpnia 2009 r. Zakres jego działalności gospodarczej to przede

wszystkim doradztwo w zakresie informatyki oraz działalność portalu internetowych. W styczniu 2010 r. podpisał umowę przedwstępną na zakup mieszkania na rynku pierwotnym. Mimo że jego firma działała dopiero sześć miesięcy, uzyskiwany z niej dochód zaskładał w całości wzięty pod uwagę przy obliczaniu zdolności kredytowej. Analityk ryzyka kredytowego w banku nie podważył dochodów z działalności gospodarczej, ponieważ rejestracja własnej firmy została potraktowana jako kontynuacja zatrudnienia. Dla banku ważny był fakt, że przedsiębiorca działa dalej w tej samej branży co przed samozatrudnieniem. Dodatkowy atut to współpraca z poprzednim pracodawcą. Przy liczeniu zdolności kredytowej wzięto pod uwagę PIT-37 (dochód uzyskiwany z umowy o pracę) oraz dochody firmy.

Kilka tygodni lub miesięcy

Okres rozpatrywania wniosku może się wahać od dwóch

tygodni (umowa o pracę) do dwóch miesięcy przy skomplikowanej sytuacji klienta i rozległej procedurze banku. Na termin rozpatrzenia wniosku ma też wpływ aktualna oferta banku. Zdarza się, że bank proponuje tak konkurencyjną ofertę, że nie jest w stanie obsłużyć na raz wszystkich klientów.

Jak ustalana jest zdolność

Banki przyjmują różne zasady ustalania zdolności kredytowej przy wniosku o kredyt hipoteczny na zakup nieruchomości. W tabelce podajemy stosowane przez pięć różnych (Nordea Bank, BOS, Multibank, BZ WBK i BPH). Z wymienionych banków tylko Nordea i BZ WBK w pełni akceptują przejście na samozatrudnienie jako kontynuację zatrudnienia. Bank Ochrony Środowiska i BPH wymagają, aby firma była prowadzona przez minimum 12 miesięcy, natomiast Multibank tylko w wyjątkowych sytuacjach odchodzi od obowiązku prowadzenia firmy przez 24 miesiące.

Oczywiście w każdym banku źródła dochodu mogą być łączone. Jeżeli osiągamy dochód z działalności gospodarczej i jednocześnie jesteśmy zatrudnieni na pół etatu na podstawie



umowy o pracę oraz okazjonalnie wykonujemy umowy o dzieło, to wszystkie źródła wpłyną na naszą zdolność kredytową.

Są plusy i minusy

W momencie zakupu nieruchomości przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą ma jednocześnie korzyści związane z posiadaniem firmy, które pozwalają na optymalizację podatkową zawieranej transakcji.

Wśród plusów działalności wskazać trzeba:

- możliwość wpływania na wysokość dochodu poprzez chwilowe niezaliczanie w poczet kosztów firmy wydatków ponoszonych przez przedsiębiorcę. Przedsiębiorca, który planuje pozyskanie kredytu, może odpowiednio „przygotować” wyniki firmy
  - po uzyskaniu finansowania koszty okołokredytowe oraz rata odsetkowa mogą być zaliczone w poczet kosztów firmy
  - część nieruchomości może być traktowana jako środek trwały firmy (amortyzowana)
  - posiadanie własnej firmy w momencie zakupu mieszkania z rynku pierwotnego pozwala na odzyskanie do 7 proc. VAT.
- Niestety, nie brak też minusów. Będą to:

- konieczność uzyskania dodatkowych dokumentów w momencie ubiegania się o kredyt (zaswiadczenie z ZUS, US, aktualne dokumenty rejestrowe)
- przy wysokich inwestycjach, pomimo wysokich obrotów

firmy, dochód „na papierze” może wypaść nieco „zrytmie”. Analityk nie musi tracić pod uwagę faktu, że niektóre koszty wynikają np. z amortyzacji nieruchomości bądź samochodu – co wpływa na obniżenie naszej zdolności kredytowej.

Ważne rady

Jeżeli planujemy zakup nieruchomości i jednocześnie chcemy zarejestrować własną firmę, warto pamiętać o kilku istotnych sprawach. Przede wszystkim starajmy się uniknąć przerwy pomiędzy dotychczasową pracą a datą rejestracji firmy. Obszar działalności firmy niekoniecznie musi dokładnie odwzorowywać nasz wcześniejszy zakres obowiązków. Dla banku jest to tylko dodatkowy atut. Wystarczy, jeżeli będziemy w stanie udowodnić, że działamy na rynku, wykorzystując dotychczasowe doświadczenie zawodowe (ta sama branża). Musimy również pamiętać, że bank co do zasady nie bierze pod uwagę obrotu firmy, a e jej dochody. Dlatego zasadne jest wstrzymanie się z wliczaniem w poczet wydatków firmy, np. znaczących inwestycji poniesionych przy jej założeniu czy większych kosztów związanych z bieżącym prowadzeniem działalności. Inwestycje/stratę możemy rozliczyć w ciągu pięciu lat. »

Autor jest ekspertem ds. finansów osobistych i pozyskania finansowania w SOHOfinance

Zasady ustalania zdolności kredytowej w pięciu różnych bankach					
	Nordea Bank	BOS	Multibank	BZ WBK	BPH
Umowa o pracę	średnio miesięczne dochody z 6 miesięcy	średnio miesięczne dochody z 3 miesięcy	średnio miesięczne dochody z 3 miesięcy	średnio miesięczne dochody z 3 miesięcy	średnio miesięczne dochody liczone z roku aktualnego i poprzedniego
Um. zlecenia/ um. o dzieło	PIT za rok ubiegły + średnio miesięczny dochód netto z 12 miesięcy	średnio miesięczny dochód netto z 12 miesięcy	średnio miesięczny dochód netto z 6 miesięcy	średnio miesięczny dochód netto z 6 miesięcy, konieczność posiadania dochodu za rok poprzedni	średnio miesięczny dochód netto z 12 miesięcy
Działalność gospodarcza	PIT za rok ubiegły + aktualne wyniki	PIT za rok ubiegły + aktualne wyniki minus składki na ZUS i US	PIT za rok ubiegły + aktualne wyniki	PIT za rok ubiegły + aktualne wyniki	PIT za rok ubiegły + aktualne wyniki
Karta podatkowa	Brak danych	Kwota brana pod uwagę to dziewięciokrotność stawki podatku określonej decyzją US	Kwota brana pod uwagę to dziewięciokrotność stawki podatku określonej decyzją US	Kwota brana pod uwagę to siedmiokrotność stawki podatku określonej decyzją US	Kwota brana pod uwagę to pięciokrotność stawki podatku określonej decyzją US
Ryczałt	Brak danych	Kwota brana pod uwagę to 50 proc. dochodu z działalności minus składki na ZUS i US	Kwota brana pod uwagę to okolo połowa zapłaconego podatku za ostatnie 12 miesięcy	Kwota brana pod uwagę to 15 proc. rocznego przychodu/12	Kwota brana pod uwagę to średnio miesięczny dochód z dochodu w roku bieżącym i poprzednim