

Ипотека для self-employed

Получить ипотеку в США, когда вы работаете на себя — реально.

Но важно понимать:



Банк не может просто «доверять», что у вас всё хорошо. Он должен **убедиться в этом с помощью документов.**

В этом гайде:

- Какие документы понадобятся
- Какие ошибки приводят к отказу
- Как выбрать подходящую программу
- Как подготовиться к подаче, чтобы не тянуть месяцами

! Почему ипотека для self-employed — сложнее?

Проблема не в вас. А в документах.

Если у W2-сотрудника всё просто (2 пейчека + W-2), то у self-employed:

- Доход «скачет»
- Есть списания, которые занижают прибыль
- Нет стандартного proof of income



Результат? *Underwriter сомневается, есть ли стабильный доход.*

Какие программы работают для self-employed?

Программа	Документы	Преимущества	Минусы
Conventional	2 года налоговых деклараций	Лучшие ставки	Жёсткие требования к доходу
Bank Statement Loan	12–24 мес. выписок по бизнес-счёту	Не нужно показывать налоги	Ставка выше, нужен опыт
Non-QM	Индивидуально, зависит от кейса	Гибкий подход	Большой даунпеймент



Документы, которые нужно подготовить



1. Налоговые декларации (1040 + Schedule C или K-1)

- За последние 2 года
- Полные, с подписями
- Без пропусков страниц

Если только 1 год — нужен объяснительный тренд роста, CPA-письмо и доп.резервы.



2. P&L (доходы/расходы) + баланс (balance sheet)

- Актуально на момент подачи
- Должны совпадать с цифрами в налогах
- Лучше — подписано бухгалтером



3. Банковские выписки (checking/savings)

- За последние 2 месяца
- Без аномальных зачислений
- Указать, какие счета — личные, какие бизнес



4. Подтверждение бизнеса

- Business license
- EIN / LLC registration
- Письмо от бухгалтера
- Website / маркетинговые материалы (если нужно)

Как НЕ отпугнуть underwriter-a

- ✗ Не пытайтесь “объяснить словами” вместо документов.
- ✗ Не скрывайте списания — их всё равно увидят.
- ✗ Не присылайте скриншоты вместо официальных PDF.



✓ Лучше:

- ✓ Соберите полную налоговую историю
- ✓ Покажите стабильность
- ✓ Покажите остатки на счетах (резервы)
- ✓ Дайте контекст — рост, ниша, стабильность



Мини-тест: Насколько вы готовы?

Отметьте, что у вас уже есть:

- ☐ 2 года налоговых деклараций (с приложениями)
- ☐ P&L и Balance Sheet за последний год
- ☐ 2 банковские выписки (личные и/или бизнес)
- ☐ Business license или письмо от CPA
- ☐ 620+ кредитный рейтинг
- ☐ Резервы минимум на 3 мес. платежей

Результаты

5–6 пунктов:

Вы готовы к conventional mortgage — и можете подавать уже сегодня.

3–4 пункта:

Есть шанс, но стоит подготовиться: вам подойдёт bank statement loan или гибкий формат.

0–2 пункта:

Пока рано. Но с нашей помощью вы сможете выйти на одобрение за 1–2 месяца.



[Записаться на консультацию](#)



Что я могу сделать для вас

- Подберу программу, которая подходит именно вашему типу дохода
- Проверю документы до подачи, чтобы избежать отказа
- Помогу собрать всё необходимое, даже если вы не уверены с чего начать
- Проведу вас до финального одобрения



Первая консультация — **бесплатна**



[Оставить заявку](#)

? Часто задаваемые вопросы

▼ Q: Я только что открыл бизнес — мне откажут?

A: Скорее всего да, пока нет 2 лет истории. Но можно подготовиться и подать позже.

▼ Q: У меня низкий доход на бумаге — но по факту он выше. Это решаемо?

A: Да, можно использовать bank statement loan — покажем реальный cashflow.

▼ Q: А если у меня иностранный бизнес, но я живу в США?

A: Есть индивидуальные кейсы — нужна консультация.



Steve Tsvetkov

President / Mortgage Broker

steve@auelending.com

(925) 940-8883

150

1 N Broadway #320 Walnut Creek, CA
94596

*AUE Lending Corporation, NMLS:
2140351 ; AUE lending is a CA licensed
Real Estate broker - DRE 02144813,
licensed to originate loans in multiple
states. [NMLS consumer access page.](#)*