

Příjem z pronájmu

Příjem z pronájmu může být doložen třemi způsoby:

- Daňovým přiznáním (příjmy dle §9) – pokud příjem existoval i v loňském roce (resp. v posledním zdaňovacím období)
- **Třemi posledními výpisy z běžného účtu s příchozími transakcemi pronájmu**
- Odhadem nemovitosti výnosovou metodou, ve kterém odhadce stanovil budoucí příjem z pronájmu

Akceptovat lze pouze příjem z pronájmu **nemovitostí v osobním vlastnictví klienta** (ne ve vlastnictví právnické osoby, ve které má klient podíl).

1. Příjem z pronájmu z daňového přiznání

V DP jsou údaje o pronájmu uvedeny v příloze 2.

Požadavek na **délku nájmu** – nájem musel být zaplacen **minimálně za 3 měsíce**.

K příjmu z pronájmu z DP klient dokládá současně všechny tyto podklady:

- **Daňové přiznání** - forma doložení se řídí stejnými pravidly pro příjem z podnikání.
- **List vlastnictví (LV) pronajímané nemovitosti**. Na LV musí být alespoň jeden klient uveden jako vlastník/spoluvlastník. (Postačuje i výtisk z nahlížení do KN.)

U pronájmu (stejně jako u podnikání) může klient uplatnit **skutečné výdaje, nebo paušální výdaje** (paušál 30 %) - **výpočet** příjmu je pro obě možnosti stejný:

A.

Roční příjem z pronájmu = dílčí základ daně z pronájmu (ř. 39) - daň (ř. 74). Pro zjištění měsíčního příjmu se výsledek vydělí 12.

B.

Pokud klient uplatňuje skutečné výdaje a část z nich tvoří odpisy, je možný ještě další způsob výpočtu. Odpisy nejsou reálným výdajem, ale jen účetní položkou, proto o ně můžeme výdaje zrealizovat tj. je od výdajů odečíst. Výše výdajů, kterou po odečtení odpisů použijeme, nesmí být ale menší než 30% z příjmů (odpovídá výdajům uplatněných z příjmu v případě paušálu (30 %).

Vzhledem k tomu, že odpisy nejsou v DP uvedeny, klient nám jejich výši prohlásí na formuláři Banky "Prohlášení o výši odpisů u příjmu z pronájmu".

Výši příjmu je možné zjistit v Malé kalkulačce v záložce „Příjmy z DP“ ke stažení [ZDE](#).

Příklad 1:

*Příjmy z pronájmu dle DP jsou 1 200 000 Kč, výdaje dle DP jsou 1 000 000 Kč, dílčí základ daně 200 000 Kč. Klient prohlásí, že výše odpisů je 700 000 Kč, výdaje po odečtení odpisů je tedy ve výši 300 000 Kč. Současně ale platí pravidlo, že výdaje po odečtení odpisů nesmí být méně než 30 % z příjmu, v uvedeném případě tedy 30 % * 1 200 000 Kč tj. 360 000 Kč. Uplatnily by se tedy výdaje ve výši 360 000 Kč. Nový dílčí základ daně by pak byl 1 200 000 - 360 000 tj. 840 000 Kč.*

Příklad 2:

Příjmy z pronájmu dle DP jsou 1 000 000 Kč, výdaje dle DP jsou 200 000 Kč. Vzhledem k tomu, že výdaje představují méně než 30 % z příjmů, nelze už žádné odpisy odečítat.

V případě souběhu příjmu z pronájmu s příjmy dle ze zaměstnání nebo podnikání se příjem vypočítá: 1/12 rozdílu Dílčího základu daně a podílu na dani (řádek 39 - [(řádek 39 / řádek 42) * řádek 74].

Zadání do aplikace HYFE

Průměrný měsíční příjem je Klientem v aplikaci prohlášen a pokud jsou uplatňovány odpisy je prohlášena také výše odpisů. Současně je vloženo DP. Na základě DP (a případně prohlášených odpisů) je systémem spočítán příjem.

Pro výpočet příjmu použijte Malou kalkulačku a vložte ji do aplikace HYFE (pdf) spolu s doklady.

2. Příjem z pronájmu na výpisech zběžného účtu

Upozornění:

Není akceptovatelné, aby byl nájemní vztah uzavřen s firmou, kterou klient vlastní, nebo v které má majetkový podíl.

K příjmu z pronájmu na základě výpisů z účtu klient dokládá všechny tyto podklady:

- List vlastnictví (LV) pronajímané nemovitosti. Na LV musí být alespoň jeden klient uveden jako vlastník/spoluvlastník. (Postačuje i výtisk z nahlížení do KN.)
- Poslední 3 výpisy z běžného účtu s měsíčními platbami nájemného

Výpočet příjmu: průměr měsíčních plateb nájemného dle doložených výpisů * 0,55

Požadavek na délku nájmu – nájem musel být zaplacen minimálně za 3 měsíce a nájemné musí být na doložených výpisech vidět.

Zadání do on-line aplikace HYFE

Příjem je v aplikaci Klientem prohlášen a k tomu jsou vloženy 3 výpisy s platbami nájemného.

Z příchozích plateb měsíčního nájemného se spočítá 55 %. Takto spočítaný příjem se porovná s příjmem prohlášeným a do bonity se uplatní nižší z hodnot.

3. Budoucí příjem z pronájmu

Budoucí příjem z pronájmu stanoví odhadce v odhadu ceny nemovitosti.

Lze jej uplatnit pouze u produktu Profit.

Příjem není možné využít pro účel výstavba a rekonstrukce, ani když jsou tyto účely kombinovány s koupí.

Příjem se nezahrnuje do minimálního požadovaného příjmu.

Dále platí, že příjem z budoucího pronájmu může být maximálně do výše 1/2 z ostatních (hlavních) doložených příjmů na žádosti. Za ostatní (hlavní příjmy) jsou považovány všechny doložené příjmy kromě starobního, invalidního, sirotčího důchodu, výživného a příjmů z DPP/DPČ.

Příklad:

Žadatel dokládá příjem ze závislé činnosti ve výši 30 000 Kč a příjem z budoucího pronájmu 22 000 Kč. Vzhledem k tomu, že příjem z budoucího pronájmu může být do výše 1/2 z hlavního příjmu, nelze jej akceptovat v plné výši 22 000 Kč, ale jen ve výši 15 000 Kč. Celkem tedy budou příjmy na žádosti 45 000 Kč. (Příjem z budoucího pronájmu byl spočítán tak, že v odhadu stanovil odhadce roční hrubé nájemné 480 000 Kč, to bylo vynásobeno 0,55 a vyděleno 12.

K budoucímu příjmu z pronájmu klient dokládá oba tyto podklady:

- **Odhad nemovitosti** výnosovou metodou se stanoveným měsíčním nájemným
- **List vlastnictví (LV)** jiné nemovitosti, ve které bydlí. Na LV musí být alespoň jeden klient uveden jako vlastník/spoluvlastník. (Postačuje i výtisk z nahlížení do KN.)

Výpočet příjmu: Roční hrubé nájemné stanovené odhadcem * 0,55. Pro zjištění měsíčního příjmu se výsledek vydělí 12. (Maximálně však do výše 1/2 z ostatních (hlavních) doložených příjmů na žádosti.)

Zadání do on-line aplikace HYFE:

Na žádosti v aplikaci HYFE je příjem pouze prohlášen. Nedochází k jeho verifikaci. Po předání obchodu do aplikace Banky je příjem stanoven na základě odhadu nemovitosti a teprve poté verifikován.