Příjem z pronájmu

Příjem z pronájmu může být doložen dvěma 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

Pokud je příjem z pronájmu **jediným příjmem** na žádosti, musí být doložen výhradně **daňovým přiznáním**

Akceptovat lze pouze příjem z pronájmu nemovitostí v osobním vlastnictví klienta (ne ve vlastnictví právnické osoby, ve které má klient podíl).
U jednoho žadatele je možné akceptovat buď příjem z pronájmu doložený daňovým přiznáním nebo příjem doložený výpisy z běžného účtu, není možné příjem dokládat oběma způsoby současně.

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.

Příjem je spočítán dvěma způsoby výpočtu – na základě daňového základu a na základě obratu a jako výsledek se použije **vyšší** z těchto dvou hodnot:

a. Výpočet z daňového základu: Měsíční příjem z pronájmu = dílčí základ daně z pronájmu (ř. 39) - daň (ř. 74) /12

b. Výpočet z obratu: Měsíční příjem z pronájmu = obrat z pronájmu (ř.201) * 70 % /12

Zadání do aplikace HYFE
Průměrný měsíční příjem je Klientem v aplikaci prohlášen. 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

Počet nemovitostí, ze kterých je akceptován nájem – **příjem z nájmu je možné uplatnit max. ze 3 nemovitostí**.
Požadavek na délku nájmu – nájem musel být zaplacen minimálně **za 3 měsíce** a nájemné musí být na doložených výpisech vidět.
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
  Na výpisech jsou akceptovatelné maximálně 3 platby nájemného (I pokud byl příjem z nájmu byť jen z jedné nemovitosti, není akceptovatelné, aby se skládal z více jak 3 plateb.)

Výpočet příjmu: Průměr měsíčních plateb nájemného dle doložených výpisů * 70 %
Upozornění:
Není akceptovatelné, aby byl nájemní vztah uzavřen s firmou, kterou klient vlastní, nebo v které má majetkový podíl.

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 70 %. Takto spočítaný příjem se porovná s příjmem prohlášeným a do bonity se uplatní nižší z hodnot.

3. Budoucí příjem z pronájmu – pouze na výjimku

Budoucí příjem z pronájmu stanoví odhadce v odhadu ceny nemovitosti a jeho akceptaci je nutné předem projednat.