



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA PODNIKATELSKÁ

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT

ÚSTAV FINANCÍ

INSTITUTE OF FINANCES

ANALÝZA POŘÍZENÍ BYTOVÉ JEDNOTKY A DAŇOVÉ DOPADY

ANALYSIS OF THE ACQUISITION OF A HOUSING UNIT AND TAX IMPACTS

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Štěpán Franc

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

JUDr. Ing. Jan Kopřiva, Ph.D.

BRNO 2020

Zadání bakalářské práce

Ústav:	Ústav financí
Student:	Štěpán Franc
Studijní program:	Ekonomika a management
Studijní obor:	Účetnictví a daně
Vedoucí práce:	JUDr. Ing. Jan Kopřiva, Ph.D.
Akademický rok:	2019/20

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně zadává bakalářskou práci s názvem:

Analýza pořízení bytové jednotky a daňové dopady

Charakteristika problematiky úkolu:

Úvod
Cíle práce, metody a postupy zpracování
Teoretická východiska práce
Analýza současného stavu
Vlastní návrhy řešení
Závěr
Seznam použité literatury
Přílohy

Cíle, kterých má být dosaženo:

Cílem práce je analyzovat různé způsoby pořízení bytové jednotky s ohledem na ekonomické, právní a daňové aspekty. V rámci návrhové části je proveden výběr nejvhodnějšího způsobu pořízení bytové jednotky.

Základní literární prameny:

DUŠEK, Jiří. Daně z příjmů 2017: přehledy, daňové a účetní tabulky. 12. vyd. Praha: Grada, 2017. 206 s. ISBN 978-80-271-0421-5.

JURČÍK, Radek. Daňové systémy v České republice a v mezinárodním srovnání se zaměřením na aktuální trendy. Ostrava: Key Publishing, 2015. ISBN 978-80-7418-176-4.

NERUDOVÁ, Danuše. Daňová politika v Evropské unii. Praha: Wolters Kluwer, 2017. ISBN 978-8-7552-682-3.

ŠIROKÝ, Jan. Základy daňové teorie s praktickými příklady. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-785-0.

VANČUROVÁ, Alena a Lenka LÁCHOVÁ. Daňový systém ČR 2018. 14. aktualiz. vyd. Praha: 1. VOX, 2018. ISBN 978-80-87480-63-2.

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2019/20

V Brně dne 29.2.2020

L. S.

doc. Ing. Vojtěch Bartoš, Ph.D.
ředitel

doc. Ing. et Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.
děkan

Abstrakt

Předmětem této bakalářské práce je analýza pořízení bytové jednotky a hlediska daňových dopadů. Popisuje způsoby pořízení bytových jednotek a vysvětluje daňové pojmy související s pořízením. Praktická část obsahuje modely způsobů pořízení bytové jednotky a daňové zatížení při zvoleném způsobu pořízení.

Klíčová slova

Bytová jednotka, družstvo, daň z příjmů, daň z nabytí nemovitých věcí, daň z nemovitých věcí, úvěr, hypoteční úvěr.

Abstract

The subject of this bachelor's work is an analysis of the acquisition of the housing unit and the tax impacts. It describes ways of acquiring housing units and explains tax concepts related to acquisition. The practical part includes models of ways of acquiring a housing unit and a tax burden when the purchase method is chosen.

Keywords

House unit, syndicate, income tax, real estate transfer tax, real estate tax, loan, mortgage loan.

Bibliografická citace

FRANC, Štěpán. Analýza pořízení bytové jednotky a daňové dopady [online]. Brno, 2020 [cit. 2020-04-19]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/127458>. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, Ústav financí. Vedoucí práce Jan Kopřiva.

Prohlášení

„Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma Analýza pořízení bytové jednotky z hlediska daňových dopadů jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce.

Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této bakalářské práce jsem neporušil autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhl nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a jsem si plně vědom následků porušení ustanovení § 11 a následujícího autorského zákona č. 121/2000 Sb., včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně dne: **17. května 2020**

.....
podpis autora

Poděkování

Tímto bych chtěl poděkovat svému vedoucímu bakalářské práce panu JUDr. Ing. Janu Kopřivovi, Ph.D., za odborné vedení a připomínky k mé bakalářské práci.

Obsah

Úvod.....	11
1. Vymezení základních pojmů.....	12
1.1 Jednotka.....	12
1.2 Byt.....	12
1.3 Podíl na společných částech.....	13
1.4 Společenství vlastníků jednotek.....	14
1.5 Družstvo	15
1.5.1 Bytové družstvo	15
1.6 Právo stavby	15
2. Způsoby financování.....	16
2.1 Vlastní zdroje	16
2.1.1 Spořicí účet	16
2.1.2 Termínované vklady	17
2.1.3 Stavební spoření.....	17
2.2 Cizí zdroje	20
2.2.1 Úvěr	20
3. Charakteristika daňové soustavy v České republice	23
3.1 Vymezení daně.....	23
3.2 Kategorizace daní.....	24
3.2.1 Dle dopadu	24
3.2.2 Dle objektu.....	26
3.2.3 Dle veličiny	27
3.2.4 Dle druhu sazby	27
3.3 Daň z příjmu fyzické osoby	28
3.4 Daň z nemovitých věcí.....	29
3.4.1 Daň z pozemku	29
3.4.2 Daň ze staveb a jednotek	33
3.5 Daň z nabytí nemovitých věcí.....	36
3.6 Dědická a darovací daň	41

3.7	Krácení majetkových daní.....	41
4.	Osobní vlastnictví.....	42
4.1	Bytové spoluvlastnictví.....	42
4.2	Vlastnické právo.....	42
4.3	Způsoby vzniku vlastnictví k bytové jednotce.....	43
4.3.1	Výstavba	43
4.3.2	Zápisem do veřejného seznamu.....	44
4.3.3	Rozhodnutím soudu	44
4.3.4	Převodem vlastnického práva	45
4.3.5	Přechodem vlastnického práva	45
5.	Družstevní vlastnictví.....	47
5.1	Členství v bytovém družstvu.....	47
5.2	Přechod družstevního podílu.....	47
5.3	Převod družstevního podílu.....	48
6.	Práva a povinnosti vlastníka jednotky.....	49
6.1	Obecná práva a povinnosti vlastníka bytu	49
6.2	Ostatní povinnosti vlastníka bytu.....	50
6.2.1	Povinnosti údržby	50
6.2.2	Řídit se pravidly pro správu domu.....	50
6.2.3	Oznamovací povinnosti	51
6.2.4	Povinnost přispívat na správu a platit zálohy	51
6.2.5	Povinnost nebránit údržbě či úpravě domu.....	52
6.3	Ostatní práva vlastníka bytu.....	52
6.3.1	Právo na jména a adresy sousedů	52
6.3.2	Právo na informace o správě domu.....	53
7.	Dopady SARS-CoV-2 v oblasti nemovitostí	54
7.1	Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí.....	54
7.2	Zrušení možnosti uplatňovat si odpočty úroků	54
8.	Praktická část	55
8.1	Základní informace	55
8.1.1	Informace o fyzické osobě.....	55
8.1.2	Informace o panelovém domě, jehož součástí je bytová jednotka	56

8.1.3	Informace o bytové jednotce.....	58
8.2	Modelová situace č. 1.....	58
8.2.1	Analýza pořízení – modelová situace č. 1	59
8.2.2	Daňové dopady – modelová situace č. 1.....	61
8.2.3	Zhodnocení – modelová situace č. 1.....	63
8.3	Modelová situace č. 2.....	64
8.3.1	Analýza pořízení – modelová situace č. 2	65
8.3.2	Daňové dopady – modelová situace č. 2.....	67
8.3.3	Zhodnocení – modelová situace č. 2.....	69
8.4	Modelová situace č. 3.....	70
8.4.1	Analýza pořízení – modelová situace č. 3	71
8.4.2	Daňové dopady – modelová situace č. 3.....	73
8.4.3	Zhodnocení – modelová situace č. 3.....	75
8.5	Modelová situace č. 4.....	76
8.5.1	Analýza pořízení – modelová situace č. 4	77
8.5.2	Daňové dopady – modelová situace č. 4.....	78
8.5.3	Zhodnocení – modelová situace č. 4.....	80
8.6	Modelová situace č.5.....	80
8.6.1	Analýza pořízení – modelová situace č. 5	81
8.6.2	Daňové dopady – modelová situace č. 5.....	83
8.6.3	Zhodnocení – modelová situace č. 5.....	84
	Závěr	86

ÚVOD

Vlastní bydlení (bytová jednotka) je snem mnoha lidí, kteří v dnešní době bydlí v nájmu a platí vysoké nájemné. Často se lidé ptají, kdy je vhodná doba ke koupi vlastního bydlení. Tato bakalářská práce ukazuje, že nikdy není pozdě na pořízení vlastního bydlení, ovšem čím dříve, tím lépe. S dnešní úrokovou sazbou u hypotečních úvěrů a velkou škálou způsobů, jak získat vlastní bydlení, je koupě bytové jednotky nejlepší možnou investicí.

Většina Čechů zůstává konzervativních a raději spoří, než investuje. Když už investuje, tak s co nejnižším rizikem, a proto investice do vlastního bydlení výborně splňuje obezřetný přístup k investování. Koupi bytové jednotky spousta lidí vnímá jen jako pouhý nástroj pro uspokojení potřeb někde bydlet a neplatit vysoké nájemné. Nicméně je nutné tento finanční krok brát jakou dlouhodobou investici a problematikou se zabírat. Jako u každé jiné investice musíme i zde zvážit všechny možné varianty, jejich kladné i negativní stránky, rizika, způsoby financování a daňové dopady.

Cílem této bakalářské práce je analýza pořízení bytové jednotky a následné daňové dopady na tyto způsoby pořízení. Ke splnění vytyčeného cíle je třeba srozumitelně vyložit základní právní pojmy, druhy bankovních produktů a daňovou teorii. Tyto teoretické poznatky budou rozebrány v první části bakalářské práce. Následně v rámci naplnění cíle této bakalářské práce budou teoretické poznatky aplikovány na praktických příkladech, ve kterých budou srovnány modelové situace dle jednotlivých forem vlastnictví, způsobů financování, poplatky spojené s pořízením, daňové dopady, následné zhodnocení a doporučení.

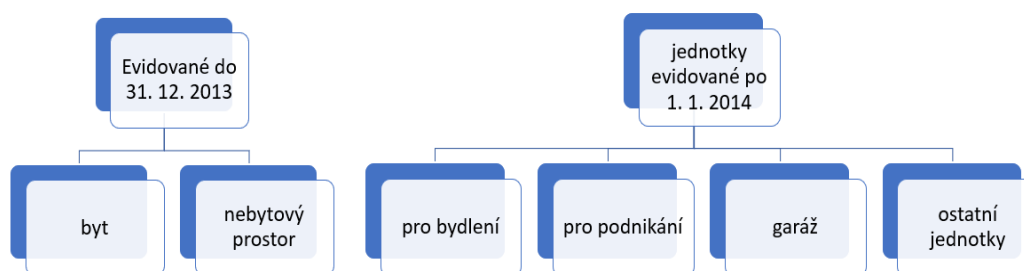
Praktické příklady současně se základy teoretické části bakalářské práce by měly sloužit jako vodítko pro fyzické osoby kupující novou bytovou jednotku.

1. VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

Na začátku je třeba vymezit odborné pojmy, které se v bakalářské práci objevují a mají zásadní vliv pro pochopení všech souvislostí. Některé jsou vysvětleny zákonem, jiné jsou přiblíženy z odborných zdrojů.

1.1 Jednotka

Obč. zák. do 31.12.2013 uváděl podle § 2 písm. h) zákonu číslo 72/1994 Sb. jednotku jako byt, nebytový prostor, rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu. NOZ, který nabyl platnosti od 1.1.2014 vychází z původního úpravy zákona, ale také rozšiřuje obsah. „*Byt (případně nebytový prostor nebo soubor bytů a nebytových prostorů) a spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci tvoří neoddělitelné součásti jednoho celku*“.¹ Jednotka je podle § 1159 NOZ nemovitou věcí.



Obrázek 1: Klasifikace částí staveb²

1.2 Byt

Dle § 2236 NOZ č. 89/2012 Sb., bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Podle § 1159 NOZ jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci.

¹ SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUL a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. *Vlastnictví bytu*. 2018.

² Vlastní zpracování dle: VANČUROVÁ, Alena a Hana ZÍDKOVÁ. *Daně v podnikání*. 2019.

„Obecně lze definovat byt tak, že jde o stavebně uzavřenou část budovy, která je podle své povahy a velikosti způsobilá zajišťovat bytovou potřebu člověka. Musí být přitom přístupná ze společných částí a oddělena od ostatních bytů“.³

1.3 Podíl na společných částech

Ustanovení § 1160 NOZ říká že, společné jsou alespoň části nemovitosti takové, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně. Zákon dále přímo konkretizuje že společnými částmi je pozemek nebo věcné právo, jenž zakládá vlastníkům jednotek právo mít na pozemku dům. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

„Zákon zdůrazňuje, že společnými jsou alespoň věci, které výslovně uvádí, z toho pak nepřímo plyne, že vlastník může jako společné určit ještě i další části domu než ty, které uvádí jako určité minimum.“⁴

Podle NOZ platí pravidlo, podle kterého vlastník či vlastníci domu mohou určit podíly v zásadě podle vlastní úvahy, ovšem v závislosti na povaze, rozměrech (i jiných rozměrech než jen podlahových ploch), umístění bytu, i jeho hodnotě. Závazně zákon stanoví základní typy a varianty, jak lze podíl určit.⁵

- Podíly na společných částech domu a pozemku jsou stejné
- Podíly na společných částech domu a pozemku jsou rozděleny se zřetelem k povaze, rozměrům, umístění a hodnotě.
- Pokud není určen podíl na společných částech domu a pozemku podle předchozích dvou možností platí, nevyvratitelná domněnka, že podíly jsou

³ SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUL a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. *Vlastnictví bytu*. 2018.

⁴ NOVOTNÝ, Marek, Tomáš HORÁK, Josef HOLEJŠOVSKÝ a Jaroslav OEHM. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. 2016.

⁵ Tamtéž

stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.⁶

1.4 Společenství vlastníků jednotek

Dle § 1194 NOZ je společenství vlastníků právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu. Dále je členství ve společenství vlastníků neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho členové v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

„Společenství není podnikatelem, naopak podnikání mu zákon zakazuje. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.“⁷

Společenství tedy nejenom nesmí disponovat podnikatelským oprávněním, ale nesmí ani fakticky vykonávat činnost, jež by splňovala definici podnikání dle § 42 NOZ. Nepřímé podílení se na podnikání by mohla představovat taková majetková účast či investice, jejímž výsledkem by bylo zhodnocení či naopak znehodnocení finančních prostředků za tímto účelem svěřených podnikateli. Společenství nesmí podstupovat podnikatelské riziko.⁸

Zákaz podnikání ale neznamená, že společenství nemůže vykonávat ekonomickou činnost. Ekonomickou činností se totiž mimo jiné rozumí i soustavné využívání hmotného majetku za účelem získání příjmů. Společenství je oprávněno spravovat, tedy i využívat hmotný majetek za účelem zisku. Jedná se například o pronájem nebo využití majetku pro reklamu.⁹

⁶ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* 2013.

⁷ NOVOTNÝ, Marek, Tomáš HORÁK, Josef HOLEJŠOVSKÝ a Jaroslav OEHM. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář.* 2016.

⁸ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* 2013.

⁹ Tamtéž

1.5 Družstvo

První družstva začala vznikat již v 19. století. a reagovali na svou dobu. Přinášeli ideu rovnosti, družstevní demokracie a kolektivismu.¹⁰

Družstvo dle ZOK:

- Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání.
- Družstvo má nejméně 3 členy.
- Firma obsahuje označení „družstvo“.

1.5.1 Bytové družstvo

*„Bytovým družstvem je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování bytových potřeb svých členů; za tímto účelem musí být družstvo zřízeno. Firma obsahuje označení „bytové družstvo“. Bytové družstvo však může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob“.*¹¹

1.6 Právo stavby

Za samostatnou nemovitou věc je považováno také právo stavby na cizím pozemku, neboť je stejně jako pozemky, stavby a jednotky evidováno v katastru nemovitostí. Právo stavby je věcné právo stavebníka mít stavbu na pozemku jiného vlastníka. Zahrnuje právo stavbu vybudovat, či převzít stávající stavbu za účelem rekonstrukce apod. Právo stavby se zřizuje na delší období a je omezeno maximální délkou 99 let.¹²

¹⁰ NOVOTNÝ, Marek, Tomáš HORÁK, Josef HOLEJŠOVSKÝ a Jaroslav OEHM. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. 2016.

¹¹ SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUL a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. *Vlastnictví bytu*. 2018.

¹² VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. *Daňový systém ČR*. 2016.

2. ZPŮSOBY FINANCOVÁNÍ

V praktické části předkládané bakalářské práce se budeme mimo jiné zabývat i způsoby financování bytů a podílů ve společnostech (družstvech) zajišťujících bydlení členů, proto autor v této kapitole připravil přehled způsobů spoření vlastního kapitálu či získávání cizích zdrojů. Dále reflektoval skutečnost, že některé bankovní služby v dnešní době nejsou vhodné pro spoření či získávání zdrojů v oblasti bydlení.

2.1 Vlastní zdroje

Jedná se o ušetřené finanční zdroje, které si fyzická osoba odkládá a tvoří tak rezervu.

Ušetřené zdroje může fyzická osoba spořit buď doma, nebo je odkládat do banky. Pokud fyzická osoba šetří doma a odkládá si peníze takzvaně „pod matraci“, tak v průběhu času a vlivem inflace peníze ztrácejí na hodnotě. Peníze vložené do banky také v průběhu času vlivem inflace ztrácejí na hodnotě, ovšem banky poskytují širokou škálu služeb, které zhodnotí vložené peníze. Další velkou a nespornou výhodou je, že vložené peníze v bance jsou pojištěny, a to až do výše 100 000 EUR.¹³

Před podepsáním smlouvy s bankou je dobré stanovit jaký druh spoření je preferován, jaké výše má být dosaženo, po jak dlouho dobu bude šetřeno, jak vysoké budou měsíční úspory a zda odkládané peníze nebudou chybět. O tom, kolik je fyzická osoba schopná měsíčně ušetřit, rozhoduje její výše příjmů a výdajů a z toho se vychází.

2.1.1 Spořicí účet

Spořicí účty jsou významným depozitním bankovním produktem a představují spojení výhod běžného a termínovaného vkladu. Je tedy možné je chápat také jako jakýsi doplněk k běžnému účtu.¹⁴

„Spořicí účty bývají obvykle lépe úročeny než běžné účty. Nejsou primárně určeny k provádění platebního styku, ale slouží především ke zhodnocení volných finančních

¹³ Jak jsou pojištěny vklady u bank a družstevních záložen v ČR - Česká národní banka. [online]. Copyright © ČNB 2020 [cit. 29.02.2020]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-jsou-pojisteny-vklady-u-bank-a-druzstevnich-zalozen-v-CR/>

¹⁴ KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. 2012.

prostředků klienta. Obchodní banky klientům mohou nabízet spořicí účty nejenom v českých korunách, ale také v cizích měnách. Spořicí účet je obvykle zakládán na dobu neurčitou s dohodnutou výpovědní lhůtou, v některých případech dokonce bez výpovědní lhůty¹⁵

„Spořicí účty nabízejí všechny banky, které působí v České republice – každý z těchto spořicí účtů má ale rozdílně nastavené parametry. Spořicí účty mohou být vedeny fyzickým osobám, podnikatelům i právnickým osobám.“¹⁶

2.1.2 Termínované vklady

Termínované vklady jsou zakládány na dobu určitou. Jsou vhodné pro ty klienty, kteří mají volné neboli disponibilní prostředky, a chtějí, nebo potřebují je zhodnotit – obvykle jsou totiž úročeny výhodněji než běžné nebo spořicí účty.¹⁷

Termínované vklady mohou být vedeny fyzickým osobám, podnikatelům i právnickým osobám v korunách i v cizích měnách. Úroky ze zůstatku na termínovaném vkladu mohou být připsovány na tento termínovaný vklad, nebo na jiný účet, který si klient stanoví. Délku vkladu si klient může zvolit podle svých potřeb. Termínovaný vklad je zakládán na určitou dobu, a to buď s výpovědní lhůtou, nebo bez ní.¹⁸

Termínované vklady u nás nabízejí všechny banky, které působí v ČR a o konkrétních podmínkách je nutné se vždy informovat v pobočce příslušné banky.¹⁹

2.1.3 Stavební spoření

Stavební spoření je účelová forma spoření, jejímž cílem může být jak řešení bytové situace občanů, tak i výhodné spoření. Jedná se o účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky. V průběhu spoření může čerpat státní podporu a po jeho skončení získává, při splnění dalších podmínek,

¹⁵ KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. 2012.

¹⁶ KALABIS, Zbyněk. *Bankovní služby v praxi*. 2005.

¹⁷ KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. 2012.

¹⁸ Tamtéž.

¹⁹ KALABIS, Zbyněk. *Bankovní služby v praxi*. 2005.

nárok na účelově vázaný úvěr ze stavebního spoření, určený na zajištění potřeb spojených s bydlením. V současné době se jedná o jeden z nejvýhodnějších a nejeftivnějších produktů na našem trhu. Z výnosů stavebního spoření účastníci v současné době neplatí daně z příjmu.²⁰

Stavební spoření je v podstatě uzavřený systém nezávislý na negativních vlivech peněžního trhu, s úrokovými sazbami stanovenými smlouvou a pevně stanovenou výší státního příspěvku (podle platného zákona o stavebním spoření).²¹

AKTUÁLNĚ PŮSOBÍCÍ STAVEBNÍ SPOŘITELNY V ČR			
č.ř.	Název stavební spořitelny	Adresa	Internetové stránky
1.	Raiffeisen stavební spořitelna a.s.	Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3	http://www.rsts.cz/ ↗
2.	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	Bělehradská 128/222, 120 21 Praha 2	http://www.modrapyramida.cz/ ↗
3.	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	Vinohradská 3218/169, 100 17 Praha 10	http://www.cmss.cz/ ↗
4.	Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.	Na Hřebenech II 1718/8, 140 23 Praha 4	http://www.wuestenrot.cz/ ↗
5.	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	Vinohradská 180/1632, 130 11 Praha 3	http://www.burinka.cz/ ↗

Obrázek 2: Aktuálně působící stavební spořitelny v ČR²²

2.1.3.1 Státní podpora

Státní podpora činí 10 % z roční uspořené částky a připsaných úroků, maximálně však z částky 20.000 Kč. Částka úspor přesahující 20.000 Kč se z hlediska posuzování nároku na státní podporu převádí do dalšího roku, pokud je smlouva po celou dobu platnosti vedena se státní podporou.²³

²⁰ MELUZÍN, Tomáš a Václav ZEMAN. *Bankovní produkty a služby*. 2018.

²¹ Tamtéž.

²² Stavební spořitelny | Stavební spoření | Ministerstvo financí ČR. Ministerstvo financí ČR [online]. Copyright © 2005 [cit. 21.04.2020]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/stavebni-sporitelny>

²³ PMS. PMS [online]. Dostupné z: <http://www.pms.cz/sluzby-a-produkty-financniho-poradce-a-pojistovaciho-maklere/osobni-financni-poradenstvi/financovani-bydleni-hypoteky/stavebni-sporeni-uvery/>

Tabulka 1: Reálně vyplacená státní podpora 2010-2019²⁴

Reálně vyplacená státní podpora										
Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	3q. 2019
Objem (mld. Kč.)	11,743	10,729	5,29	4,953	4,761	4,562	4,28	3,947	3,916	3,955
Přírůstek (%)		-9%	-51%	-6%	-4%	-4%	-6%	-8%	-1%	1%

Tabulka 2: Vývoj státní podpory stavebního spoření²⁵

Vývoj státní podpory stavebního spoření			
Období	1993-2003	2004-2010	2011-2020
Sazba státní podpory	25%	15%	10%
Maximální základ	18 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč
Maximální podpora ročně	4 500 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč
Vázací lhůta	5	6	6
Státní podpora na více smluv	ne	ano	ano

2.1.3.2 Cyklus stavebního spoření

„Stavební spoření se spojuje v jeden kompaktní celek spoření a poskytnutí účelového úvěru. Ten je charakterizován nízkými a pevnými úrokovými sazbami po celou dobu jeho splácení.“²⁶

Standartní cyklus stavebního spoření má dvě fáze:

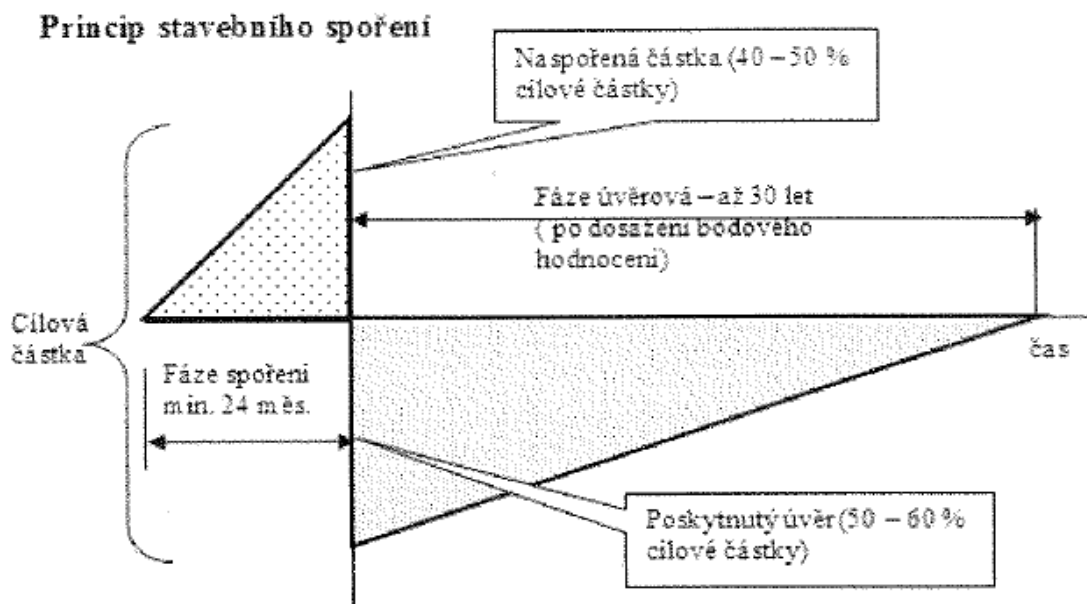
- fázi spoření
- fázi úvěrovou²⁷

²⁴ Vlastní tvorba dle: Stavební spořitelny | Stavební spoření | Ministerstvo financí ČR. Ministerstvo financí ČR [online]. Copyright © 2005 [cit. 21.04.2020]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/stavebni-sporitelny>

²⁵ Vlastní tvorba dle: Stavební spoření - Aktuality. stavebky.cz - stavební spoření přesně a objektivně [online]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/category/aktuality/>

²⁶ MELUZÍN, Tomáš a Václav ZEMAN. *Bankovní produkty a služby*. 2018.

²⁷ Tamtéž.



Obrázek 3: Princip stavebního spoření²⁸

2.2 Cizí zdroje

2.2.1 Úvěr

Úvěr je možné definovat jako časově omezené, úplatné zapůjčení peněz k volnému nebo smluvně vázanému použití. Úvěry lze rozdělit podle:

- Subjektu – tedy z hlediska věřitele, tedy toho, kdo úvěr poskytuje, nebo z hlediska dlužníka, tedy toho, kdo úvěr přijímá, na úvěry mezi-bankovní, mezivládní či mezistátní, obecní atp. Hledisko dlužníka rovněž slouží k hodnocení rizikovosti úvěru.
- Objektu – účelové a neúčelové. Mezi neúčelové bankovní úvěry patří klasický spotřebitelský úvěr, úvěrové platební karty, kontokorentní úvěr nebo také tzv. americká hypotéka. Mezi účelové patří podnikatelské úvěry nebo hypoteční úvěr.
- Zajištění – zajištěné a nezajištěné. Záruky na úvěr mohou být věcné (např. dům, pozemek nebo šperky) nebo osobní (např. ručení třetí osobou)

²⁸ MELUZÍN, Tomáš a Václav ZEMAN. *Bankovní produkty a služby*. 2018.

- Splatnosti – krátkodobé úvěry jsou do jednoho roku splatnosti. Střednědobé jsou splatné do čtyř až pěti let. Dlouhodobé jsou úvěry s dobou splatnosti více než pět let.
- Měny – úvěry korunové nebo cizoměnové.²⁹

2.2.1.1 Předhypoteční úvěr

Předhypoteční úvěr je krátkodobá půjčka, díky které lze financovat bydlení v situaci, kdy ještě nemáte k dispozici nemovitost vhodnou k zajištění, respektive kdy na kupované nemovitosti nelze v daný moment zřídit zástavní právo.³⁰

„Krytí hypotékou je obvyklé v průměrné výši 70% zastavené hodnoty nemovitosti. Problém proto nastane tehdy, když klient nemá dostatečně velké prostředky, jejichž prostřednictvím by mohl profinancovat tu část investice do nemovitosti, která nemůže být profinancována hypotečním úvěrem. K tomuto se používají tzv. doplňkové úvěry, obvykle poskytované do výše 20% zastavené ceny nemovitosti.“³¹

2.2.1.2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti určité hodnoty. Využití nemovitostí (tj. staveb nebo pozemků) jako záruk za splacení poskytnutých úvěrů je spojeno s hypotečními úvěry.³²

Hypoteční úvěry jsou nejčastěji poskytovány na některé z níže uvedených účelů:

- Koupě nemovitosti,
- Výstavba nové nemovitosti,

²⁹ KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. 2012.

³⁰ K čemu slouží předhypoteční úvěr | GEPARD FINANCE. Hypotéky s nejnižším úrokem | GEPARD FINANCE [online]. Copyright © 2020 GEPARD FINANCE a.s., Sokolovská 192 [cit. 29.02.2020]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/k-cemu-slouzi-predhypotecni-uver>

³¹ KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. 2012.

³² Tamtéž.

- Opravy, modernizace nebo dostavby stávající nemovitosti,
- Na získání podílu na nemovitosti, např. na výplatu dědických podílů,
- Na splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru na investice do nemovitosti.³³

Jak bylo výše zmíněno, hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která se musí nacházet na území České republiky, členských států Evropské unie nebo jiných států tvořících Evropský hospodářský prostor. V rámci hypotečního úvěru je možné zastavit i více nemovitostí, nikoliv ale pouze jejich části. Banky také akceptují možnost zajistit úvěr jinou nemovitostí, než je objektem úvěru a nemovitost může být ve vlastnictví třetí osoby. Podmínkou vždy je, že nemovitost je zapsaná v katastru nemovitostí. Zastavenou nemovitost je klient povinen pojistit na své náklady proti živelným rizikům, a to minimálně do výše úvěru a pojistné plnění vinkulovat ve prospěch banky.³⁴

Obchodní banky obvykle dodržují následující pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů:

- Pohledávky z hypotečních úvěru obvykle nepřekročí 70 % tzv. ceny obvyklé zastavených nemovitostí,
- V okamžiku podpisu smlouvy by nemělo na zastavované nemovitosti váznout žádné jiné zástavní právo,
- Nemovitosti sloužící jako jištění hypotečních úvěrů nesmí banka použít jako zástavu ke svým jiným obchodním aktivitám.³⁵

³³ KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. 2012.

³⁴ MELUZÍN, Tomáš a Václav ZEMAN. *Bankovní produkty a služby*. 2018.

³⁵ KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. 2012.

3. CHARAKTERISTIKA DAŇOVÉ SOUSTAVY V ČESKÉ REPUBLICE

Daně, i když ne v podobě, jak je známe dnes, jsou stejně staré jako civilizace sama. V průběhu let se daně mění, některé ztrácejí na významnosti a nahrazují je nové. Je více než jisté, že nás daně nikdy neopustí.

Na počátku Evropského společenství byla snaha sjednotit daňovou oblast a vytvořit daňovou harmonizaci. Tato snaha byla brána jako zásah do suverenity státu. Na základě této skutečnosti daňová harmonizace přestala být cílem Evropské komise.³⁶

3.1 Vymezení daně

Jednotné vymezení pojmu „daň“ které, by bylo použitelné na všechny právní předpisy nenalezneme v žádném Českém právu. Zákon č. 208/2009 Sb., daňový řád, § 2 specifikuje daň jako peněžité plnění, které zákon označuje daň.

V ekonomice existují další odvody, které nenazýváme daní, ale svým charakterem a atributy mohou být považovány za daně. Mezi nejznámější patří clo a příspěvky na sociální pojištění.³⁷

Mnoho odborníků definuje daň rozdílně, obvykle podle oboru, ve kterém se pohybují.

Pro účely této bakalářské práce použijeme tuto definici: Daň je definována jako povinná, nenávratná, zákonem určená platba do veřejného rozpočtu. Jedná se o platbu neúčelovou a neekvivalentní. Daň se pravidelně opakuje v časových intervalech (např. každoroční placení daně z příjmů) nebo je nepravidelná a platí se za určitých okolností (např. při převodu nemovitosti).³⁸

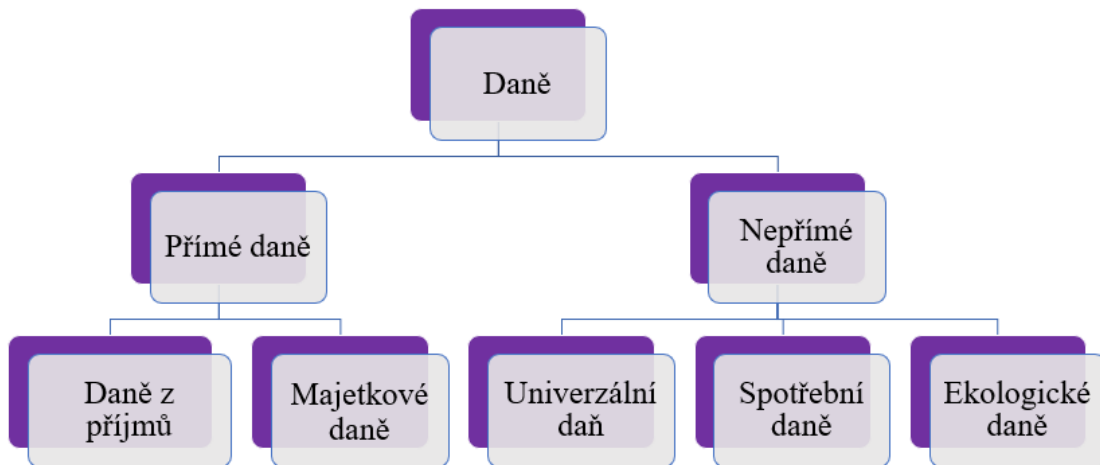
³⁶ NERUDOVÁ, Danuše. *Daňová politika v Evropské unii*. 2017

³⁷ ŠIROKÝ, Jan. *Základy daňové teorie s praktickými příklady*. 2016

³⁸ KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 2010

3.2 Kategorizace daní

Existuje velké množství kritérií, podle kterých se daně dají klasifikovat. V níže uvedených kapitolách jsou uvedeny jen některé způsoby, jak kategorizovat daně.



Obrázek 4: Daňová soustava ČR³⁹

3.2.1 Dle dopadu

Dělení daní na přímé a nepřímé patří mezi jedno z nejzákladnějších způsobů třídění.

- **Přímé daně** jsou stanoveny každému poplatníkovi podle jeho důchodové činnosti a situace. Většinou přihlížejí k majetkové situaci poplatníka, který sám přizná, vypočítá a odvede daň. Typickou přímou daní je daň z příjmu FO nebo PO, dále sem patří daň z nabytí nemovitých věcí, daň z nemovitých věcí a daň silniční
- **Nepřímé daně** jsou placeny a vybírány v cenách zboží či služeb a nezatěžují přímo osobní situaci poplatníka. Za poplatníka je odvádí plátcé daně. To znamená, že daň neodvede poplatník, ale do státního rozpočtu ji odvede osoba odlišná od poplatníka. Typickou nepřímou daní je DPH, dále sem patří spotřební daně či energetické daně někdy označované jako ekologické (toto označení není oficiální)⁴⁰

³⁹ Vlastní tvorba dle: Finanční správa. Finanční správa [online]. Copyright © 2013 [cit. 22.04.2020].

Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/>

⁴⁰ DVOŘÁKOVÁ, Veronika, Marcel PITTERLING a Hana SKALICKÁ. *Zdaňování příjmů fyzických a právnických osob*. 2019.

3.2.1.1 Přímé daně

Přímé daně jsou takové daně, které nese poplatník, hradí na úkor svého příjmu a dopadají na něj přímo. Přitom není možný jejich legální přenos na jiný subjekt. V současné době v České republice daňová soustava obsahuje tyto přímé daně⁴¹:

- Daně z příjmů
 - Daň z příjmu fyzických osob
 - Daň z příjmu právnických osob
- Majetkové daně
 - Daň z nabytí nemovitých věcí
 - Daň z nemovitých věcí
 - Daň silniční⁴²

Ve své podstatě se mezi přímé daně dá zahrnout též pojistné na sociální zabezpečení a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti a pojistné na veřejné zdravotní pojištění, ovšem tyto platby jsou spíše uváděny jako ostatní daně či nedaňové platby daňového charakteru.⁴³

3.2.1.2 Nepřímé daně

Daně nepřímé nedopadají na jejich nositele přímou formou daní, ale nepřímo – jsou zahrnuty v ceně zboží služeb, které hradí. Subjekt, který nepřímo daně odvádí (plátce) není totožný se subjektem, který je nese (poplatník). Plátce tak tuto daň přenáší – zcela legálně – prostřednictvím ceny na poplatníka. U plátce je tato daň pouze průběžnou

⁴¹ JURČÍK, Radek. *Daňové systémy v České republice a v mezinárodním srovnání se zaměřením na aktuální trendy*. 2015

⁴² Daně | Finanční správa. Finanční správa [online]. Copyright © 2013 [cit. 29.02.2020]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane>

⁴³ BONĚK, Václav. *Daňové pojmy*. 2001.

položkou a nijak neovlivní jeho majtkové poměry. V České republice jsou nepřímými daněmi:⁴⁴

- Univerzální daň
 - Daň z přidané hodnoty
- Spotřební daně
 - daň z minerálních oleje
 - daň z lihu
 - daň z piva
 - daň z vína a meziproductů
 - daň z tabákových výrobků
 - daň ze surového tabáku
 - daň ze zahříváných tabákových výrobků
- Ekologické daně
 - daň z elektřiny
 - daň z pevných paliv
 - daň ze zemního plynu a některých dalších plynů⁴⁵

Mezi nepřímé daně svou podstatou zapadá i clo.⁴⁶

3.2.2 Dle objektu

„Další praktické třídění rozlišuje daně podle objektu, k němuž se vztahují.“⁴⁷

- **Daně z důchodů**
- **Daně ze spotřeby**

⁴⁴ BONĚK, Václav. *Daňové pojmy*. 2001.

⁴⁵ Daně | Finanční správa. Finanční správa [online]. Copyright © 2013 [cit. 04.03.2020]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane>

⁴⁶ BONĚK, Václav. *Daňové pojmy*. 2001.

⁴⁷ KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie: úvod do problematiky*. 2009.

- **Daně z majetku**

Podle objektu se daně nazývají i v daňových zákonech. Historie a výjimečně i současnost zná také daně z hlavy. Daní z hlavy se rozumí daň uložená každému poplatníkovi bez ohledu na jeho příjem. Je proto všechny stejná.⁴⁸

3.2.3 Dle veličiny

Daně můžeme třídit podle charakteru veličiny, z níž se daň platí. Třídí se na:

- **Kapitálové** – daně uložené na stavovou veličinu se jmenují kapitálové. Stavová veličina se zjišťuje k určitému okamžiku, resp. dni. Stavovou veličinou neboli zásobou kapitálu je: množství zboží na skladě, stav nemovitého majetku, množství peněz na účtu. Patří sem převážně daně z majetku
- **Běžné** – daně uložené na tokovou veličinu se nazývají běžné. Toková veličina se zjišťuje na časový úsek, jako je rok, měsíc apod., který je ohraničen dvěma časovými okamžiky. Mezi běžné daně patří převážně důchodové daně, spotřební a daň z přidané hodnoty.⁴⁹

3.2.4 Dle druhu sazby

Podle vztahu mezi velikostí daně a velikostí daňového základu rozlišujeme daně:

- **Stanovené bez vztahu ke zdaňovanému základu** – daně stanovené bez vztahu ke zdaňovanému základu jsou daně paušální.
- **Specifické** – daně specifické jsou stanoveny podle množství jednotek daňového základu nebo množství jednotek užitečné vlastnosti v daňovém základu (např. počet litrů čistého alkoholu) – občas se jim říká jednotkové.
- **Ad valorem („k hodnotě“)** – daně ad valorem se určují podle ceny z daňového základu např. daň z přidané hodnoty.⁵⁰

⁴⁸ KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie: úvod do problematiky*. 2009.

⁴⁹ KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 2010

⁵⁰ Tamtéž

3.3 Daň z příjmu fyzické osoby

Daň z příjmů fyzických osob (dále také jako DPFO) patří do přímých daní. Zavedením této daně v platnost k 1. 1. 1993 zanikla platnost daně ze mzdy, daně z příjmů z literární a umělecké činnosti a daň z příjmů obyvatelstva.⁵¹ Příjmy získané směnou se posuzují pro účely zákona jako příjmy získané prodejem.⁵²

Poplatníkem DPFO v České republice jsou všechny fyzické osoby, tj. lidé včetně počatých dětí. Fyzické osoby, které nejsou rezidenty České republiky, tj. nerezidenti, jsou poplatníky DPFO jen za předpokladu, že jim plyne příjem ze zdrojů na území ČR.⁵³

Skutečnost, že je fyzická osoba poplatníkem DPFO, ještě automaticky nezakládá její povinnost podávat daňové přiznání k DPFO nebo odvádět daň správci.⁵⁴

Předmětem DPFO se dle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů rozumí:

- Příjmy ze závislé činnosti (§ 6 ZDP)
- Příjmy ze samostatné činnosti (§ 7 ZDP)
- Příjmy z kapitálového majetku (§ 8 ZDP)
- Příjmy z nájmu (§ 9 ZDP)
- Ostatní příjmy (§ 10 ZDP)

Dále zákon definuje výše zmíněný příjem tak, že se rozumí příjem peněžní i nepeněžní dosažený i směnou.

Zdaňovací období DPFO je vymezeno v § 16b ZDP jako kalendářní rok tedy od 1.1. do 31.12.

⁵¹ BONĚK, Václav. *Daňové pojmy. 2001.*

⁵² DUŠEK, Jiří. *Daně z příjmů 2017: přehledy, daňové a účetní tabulky.*

⁵³ BONĚK, Václav. *Daňové pojmy. 2001*

⁵⁴ Tamtéž.

Základem DPFO, je závislý na výši příjmů a výdajů za jedno zdaňovací období. Základ daně je součet příjmů v pěti dílčích základech daně. Dílčí základy daně jsou § 6 až § 10 ZDP.

DPFO se nepočítá přímo ze základu daně, ale ze základu daně sníženého o nezdanitelné části základu daně a o položky odčitatelné od základu daně, následně se základ daně zaokrouhlí na celá sta koruny dolů.⁵⁵

Sazba daně činí 15 % upraveného základu daně.

3.4 Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí legislativně vymezuje zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí ve znění pozdějších předpisů.

Daň z nemovitých věcí patří mezi nejstarší typy daní vůbec a v historii byly prvními přímými daněmi, které byly uplatněny, ale v současném daňovém systému mají jen omezený význam. Výběr majetkových daní je poměrně jednoduchý. Povinnost tyto daně platit vzniká na základě existence vlastnického či užívatelského vztahu k majetku nebo v situaci nabytí majetku. Jejich úhrada je vyžadována bez ohledu na příjmy poplatníka.⁵⁶

Daň z nemovitých věcí se dělí na dvě relativně samostatné části: daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek.

3.4.1 Daň z pozemku

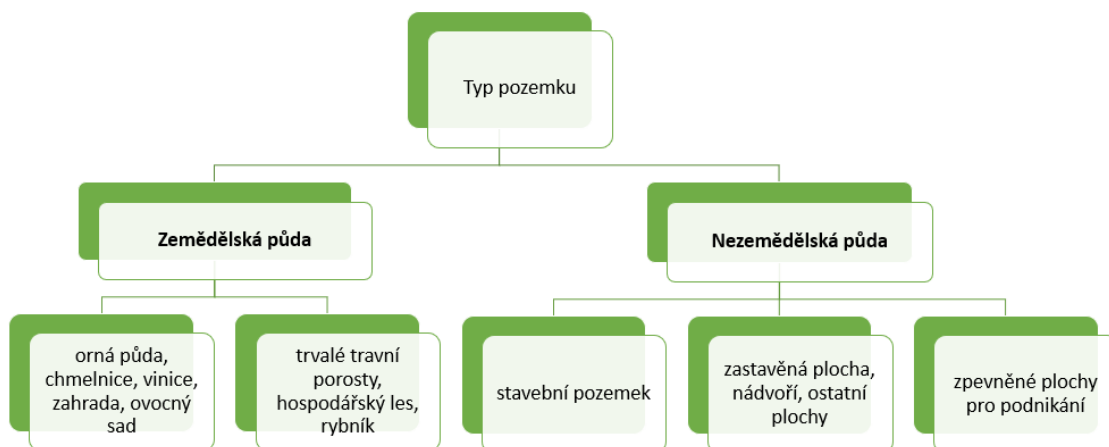
Poplatníkem daně z pozemků může být:

- Vlastník pozemku
- Organizační složka, státní podnik (pozemek ve vlastnictví ČR)
- Stavebník (pozemek zatížen právem stavby)
- Nájemce nebo pachtýř pozemku
- Uživatel pozemku

⁵⁵ BONĚK, Václav. *Daňové pojmy*. 2001.

⁵⁶ VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. *Daňový systém ČR*. 2018.

Předmětem daně z pozemků jsou pozemky ležící na území České republiky evidované v katastru nemovitostí, přičemž pozemek je ohraničená část zemského povrchu zachycená v katastrální mapě vedené katastrálními úřady. Každý pozemek je označen číslem. Takto vymezený pozemek vůči ostatním pozemkům se nazývá parcelou. Každá parcela má v evidenci katastru nemovitostí zachycenou výměru.⁵⁷



Obrázek 5: Předmět daně z pozemku⁵⁸

Pozemky vyňaté z předmětu daně jsou:

- Pozemky s lesy ochrannými
- Pozemky s lesy zvláštního určení
- Vodní plochy (mimo rybníky s intenzivním rybolovem)
- Pozemky určené pro obranu státu
- Pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy staveb
- Pozemky, které jsou součástí jednotky v bytovém domě
- Pozemky, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek v domě užívané společně⁵⁹

⁵⁷ VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. *Daňový systém ČR. 2016.*

⁵⁸ Vlastní tvorba dle: VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. *Daňový systém ČR. 2016.*

⁵⁹ VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. *Daňový systém ČR. 2016.*

Zdaňovací období pro daň z pozemku je kalendářní rok. Pro účely určení daně se vychází ze stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Změny, ke kterým dojde po 1. lednu, se zohlední až v dalším zdaňovacím roce.

Základ daně z pozemků je buď hodnotový, nebo vyjádřený ve fyzických jednotkách (tj. v m²) v závislosti na typu pozemku a určuje se podle stavu k 1. lednu daného roku.⁶⁰

Sazby daně z pozemků se liší v závislosti na typu pozemku a jeho umístění. Zemědělské půdě s hodnotovým základem daně, tomu odpovídá i použití relativní sazby daně, která je u zemědělské půdy lineární a diferencovaná:

- U orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů sazba daně činí 0,75% průměrné ceny půdy v daném katastrálním území.
- U trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým rybolovem činí sazba 0,25% průměrné ceny půdy v daném katastrálním území.

Zpevněné plochy pozemků užívaných pro podnikání, které jsou evidovány v katastru nemovitostí jako ostatní plocha nebo zastavěná plocha, mají sazby diferencované podle využití pozemku následovně:

- Pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství **1 Kč/m²**
- Pro průmysl, stavebnictví dopravu a ostatní druhy podnikání **5 Kč/m²**

Zastavěné plochy, nádvoří a ostatní plochy, které jsou evidovány v katastru nemovitostí, mají sazby podle využití pozemku:

- Zastavěné plochy, nádvoří a ostatní plochy **0,20 Kč/m²**

Posledním typem pozemků jsou stavební pozemky. Stavební pozemek je nezastavěný pozemek určený k zastavění zdanitelnou stavbou, která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb:

- U stavebních pozemků se základní sazba **2 Kč/m²** vynásobí **koeficientem** stanoveným dle počtu obyvatel v den posledního sčítání lidu⁶¹

⁶⁰ VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. *Daňový systém ČR*. 2016.

Je důležité zdůraznit, že se koeficient použije pouze u stavebních pozemků a u žádných dalších druhů pozemků se koeficient neuplatňuje. Základní koeficienty podle velikosti obce se pohybují v rozmezí od 1 do 4,5. Další využití koeficientu je pak u daně ze staveb a jednotek pro bydlení a jejich příslušenství. Výsledná sazba daně u stavebních pozemků je do značné míry v pravomoci obcí, neboť ty mají právo ve vybraných částech obce rozhodnout o použité koeficientu až o 3 kategorie nižší nebo naopak o kategorii vyšší, než je koeficient podle velikosti dané obce.

Tabulka 3: Základní koeficienty dle velikosti obce⁶²

velikost obce	koeficient	rozmezí podle vyhlášky obce
obce do 1 000 obyvatel	1	1,0 - 1,4
1 000 - 6 000 obyvatel	1,4	1,0 - 1,6
6 001 - 10 000 obyvatel	1,6	1,0 - 2,0
10 001 - 25 000 obyvatel	2	1,0 - 2,5
25 001 - 50 000 obyvatel	2,5	1,4 - 3,5
nad 50 000 obyvatel, ve statutárních městech, Františkových Lázních, Luhačovicích, Poděbradech, Mariánských Lázní	3,5	1,6 - 4,5
Praha	4,5	2,0 - 5,0

Daňové přiznání k dani z pozemků se podává jen za situace, že dojde nově k povinnosti platit daň či dojde ke změně v okolnostech rozhodných pro vyměření daně. V takovém případě se daňové přiznání podává místně příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období. Pokud nedošlo ke změně, která by měla dopad na vyměření daně, daňové přiznání se nepodává.⁶³

Daň z pozemků je splatná k 31. květnu zdaňovacího období v celé výši, pokud hodnota nepřesáhne 5 000 Kč. Pokud hodnota je vyšší než 5 000 Kč, daň se platí ve

⁶¹ VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. *Daňový systém ČR. 2016.*

⁶² Vlastní tvorba dle: VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. *Daňový systém ČR. 2016.*

⁶³ Tamtéž.

dvou stejných splátkách, a to do 31.5. a do 30.11. zdaňovacího období. U poplatníků provozujících zemědělskou činnost je termín splatnosti do 31.8. a druhá splátka do 30.11. zdaňovacího období.⁶⁴

3.4.2 Daň ze staveb a jednotek

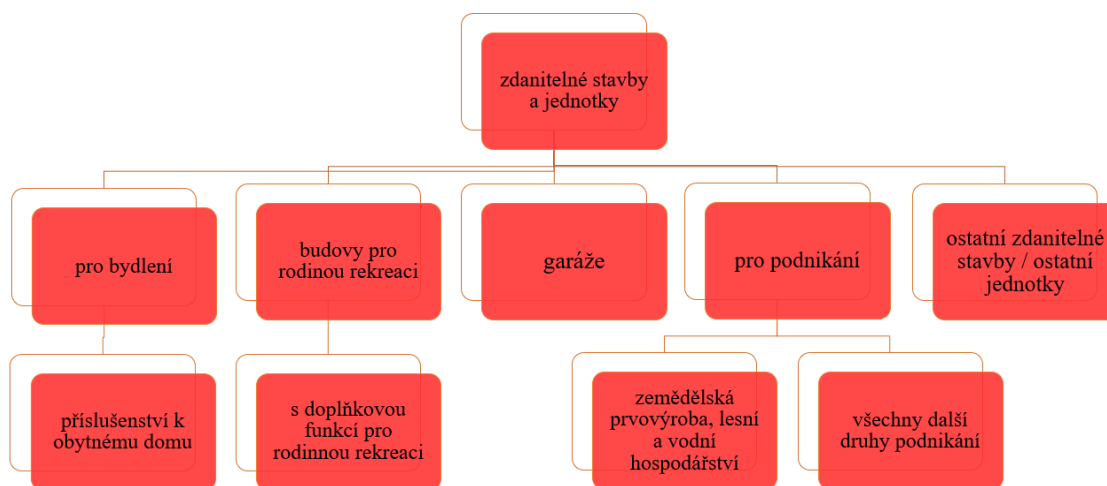
Poplatníkem daně ze staveb a jednotek může být:

- Vlastník zdanitelné stavby nebo jednotky
- Organizační složka, státní podnik (zdanitelná stavba nebo jednotka ve vlastnictví ČR)
- Fond (pokud jsou zdanitelné stavby nebo jednotky ve svěřenském fondu, v podílovém fondu a ve fondu obhospodařovaném penzijní společností)
- Nájemce nebo pachtýř

Předmětem daně ze staveb a jednotek jsou dokončené nebo užívané zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které se nacházejí na území České republiky. Zdanitelnými stavbami se rozumí budovy a inženýrské stavby. Inženýrské stavby jsou především věže pro vysílání, telekomunikační stožáry, vysoké pece a komíny. Budovou je nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Pro daň z nemovitých věcí není podstatné, zda budova je nebo není evidována v katastru nemovitostí.⁶⁵

⁶⁴ VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. *Daňový systém ČR. 2016.*

⁶⁵ Tamtéž.



Obrázek 6: Předmětem daně ze staveb a jednotek⁶⁶

Vynětí z předmětu daně ze staveb a jednotek se týká staveb, v nichž jsou jednotky (byty a samostatné nebytové prostory) evidovány v katastru nemovitostí samostatně. Zde je pravidlo, že nemovitá věc podléhá dani pouze jednou, přičemž má přednost zdanění vlastnictví samostatných jednotek před zdaněním budovy jako celku.⁶⁷

Zdaňovací období pro daň ze staveb a jednotek je kalendářní rok. Pro účely určení daně se vychází ze stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Změny, ke kterým dojde po 1. lednu se zohlední až v dalším zdaňovacím roce.⁶⁸

Základem daně ze staveb je u zdanitelné stavby zjištěná výměra zastavěné plochy nadzemní části stavby v m². Takto definovaný základ daně se nazývá zastavěnou plochou.

Základem daně u jednotek a jejich souborů evidovaných v katastru nemovitostí je základem daně upravená podlahová plocha. Ta se určí jako součin výměry podlahové plochy dané jednotky a koeficientu, který vyjadřuje podíl vlastníka jednotky na společných částech domu. Koeficient činí 1,20, ale pokud je součástí podíl na pozemku, činí koeficient 1,22.⁶⁹

⁶⁶ Vlastní tvorba dle: VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. *Daňový systém ČR. 2016.*

⁶⁷ VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. *Daňový systém ČR. 2016.*

⁶⁸ Tamtéž.

⁶⁹ Tamtéž.

Sazby daně jsou diferencovány podle účelu převažujícího při využití stavby nebo jednoty.

- U budov obytných domů včetně ostatních budov, které tvoří příslušenství obytných domů, činí základní sazba **2 Kč/m²** zastavěné plochy.
- U bytů a nebytových prostor určených pro podnikání se uplatňuje základní sazba **2 Kč/m²** upravené podlahové plochy.
- U budov pro rodinnou rekreaci je stanovena sazba **6 Kč/m²**. Příslušenství k těmto budovám s výjimkou garáží podléhá sazbě ve výši **2 Kč/m²**.
- Na garáže postavené odděleně od obytných domů se vztahuje sazba **8 Kč/m²** zastavěné plochy.
- Pro ostatní zdanitelné stavby se použije sazba daně **6 Kč/m²**.
- U zdanitelných staveb a jednotek využívaných převážně pro podnikání se liší podle typu podnikání.
 - Zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství použije sazbu **2 Kč/m²**.
 - Ostatní druhy podnikání použijí sazbu **10 Kč/m²**.

Výše uvedené základní sazby se zvyšují o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, které přesahuje:

- Dvě třetiny zastavěné plochy stavby
- Jednu třetinu zastavěné plochy u staveb pro podnikání⁷⁰

Upravené sazby dle výše zmíněného postupu se u obytných domů, jejich příslušenství a u jednotek používaných pro bydlení násobí koeficienty podle velikosti obce, stejně jako v případě stavebních pozemků. Koeficienty jsou shodné s tabulkou číslo 8. I zde je v pravomoci obce tyto sazby modifikovat, a to buď snížením až o tři kategorie, nebo zvýšením o kategorii. U budov pro rodinnou rekreaci, garáží, staveb a jednotek

⁷⁰ VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. *Daňový systém ČR. 2016.*

nebytových prostorů používaných pro podnikání se uplatňuje koeficient 1,5 který může obec stanovit obecně závaznou vyhláškou. Tento koeficient je závazný pro celou obec.⁷¹

Daňové přiznání k dani ze staveb a jednotek se podává jen za situace, že dojde nově k povinnosti platit daň či dojde ke změně v okolnostech rozhodných pro vyměření daně. V takové případě se daňové přiznání podává místně příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období. Pokud nedošlo ke změně, která by měla dopad na vyměření daně, daňové přiznání se nepodává.⁷²

Daň ze staveb a jednotek je splatná k 31. května zdaňovacího období v celé výši, pokud hodnota nepřesáhne 5 000 Kč. Pokud hodnota je vyšší než 5 000 Kč daň se platí ve dvou stejných splátkách a to do 31.5. a do 30.11. zdaňovacího období. U poplatníků provozujících zemědělskou činnost je termín splatnosti do 31.8. a druhá splátka do 30.11. zdaňovacího období.⁷³

3.5 Daň z nabytí nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitých věcí je specifikována v zákonném opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

Zákonné opatření Senátu má sílu zákona. Rozdíl spočívá v tom, že je vydáván Senátem za situace, kdy je Poslanecká sněmovna rozpuštěna. Zákonná opatření Senátu musí podepsat prezident. Poté, co je nová vláda sestavena, musí být zákonná opatření Senátu schválena na první schůzi, jinak zanikají.

Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí bylo na první schůzi Poslanecké sněmovny projednáno a schváleno. (Parlament České republiky, Kancelář Poslanecké sněmovny, © 1995-2018)⁷⁴

Daň z nabytí nemovitých věcí je jednorázová majetková daň, která je spojena s úplatným nabytím nemovitých věcí na území České republiky.

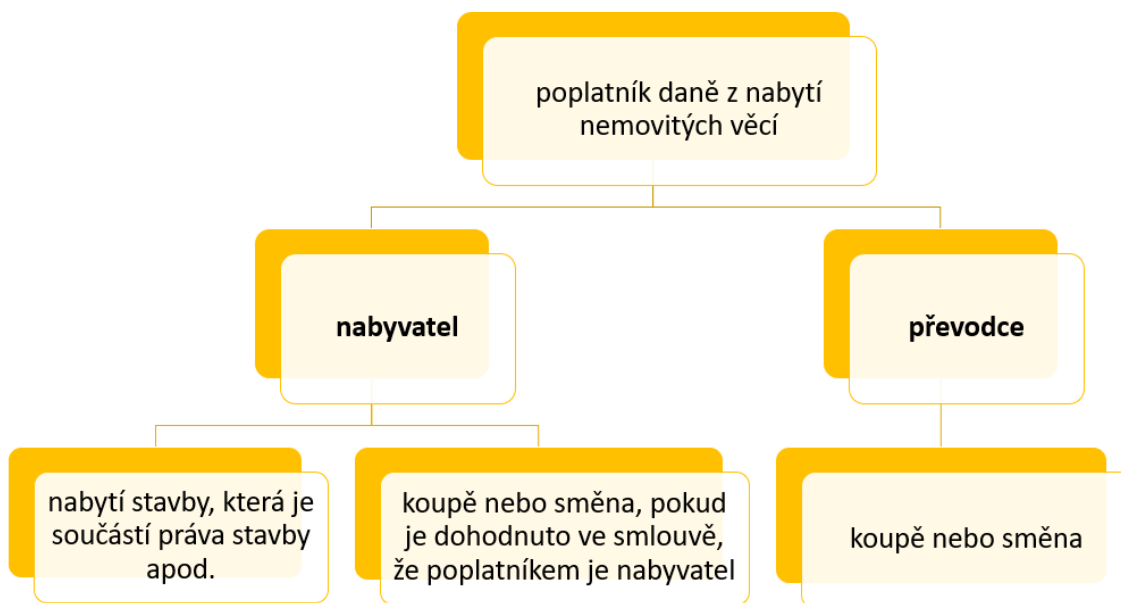
⁷¹ VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. *Daňový systém ČR. 2016.*

⁷² Tamtéž.

⁷³ Tamtéž.

⁷⁴ Sněmovní tisky | Parlament České republiky, Kancelář Poslanecké sněmovny [online]. Copyright © 1995-2018 [cit. 29.02.2020]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=7&t=3>

Poplatník daně z nabytí nemovitých věcí se určuje podle způsobu jejich nabytí. Stanovení osoby poplatníka daně z nabytí nemovitých věcí zachycuje následující schéma:



Obrázek 7: Poplatník daně z nabytí nemovitých věcí⁷⁵

Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je zejména:

- Úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci nebo ke spoluvlastnickému podílu na nemovité věci a na práva stavby na pozemku na území České republiky.
- Nabytí stavby, která se stane součástí pozemku.
- Vyčlenění nebo nabytí nemovité věci do svěřeneckého fondu.⁷⁶

Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí není nabytí vlastnických práv přeměnami obchodních korporací a náhradou za vyvlastnění.⁷⁷

Osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí je poskytováno:

- při nabytí členským státem Evropské unie

⁷⁵ Vlastní tvorba dle: VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. *Daňový systém ČR, 2016.*

⁷⁶ VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. *Daňový systém ČR, 2016.*

⁷⁷ Tamtéž.

- při nabytí územním samosprávným celkem
- při některých prvních úplatných nabytích dosud neužívaných novostaveb rodinných domů, bytových domů nebo jednotek v bytových domech včetně bytů vzniklých změnou dokončené stavby. (Osvobození se uplatní, pokud dojde k nabytí do 5 let od vzniku práva stavbu nebo jednotku užívat.)
- při nabytí vlastnického práva k jednotce, která zahrnuje družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, pokud je nabyvatelem fyzická osoba
- při nabytí vlastnického práva uživatelem na základě finančního leasingu.⁷⁸

Základem daně z nabytí nemovitých věcí je tzv. nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj.

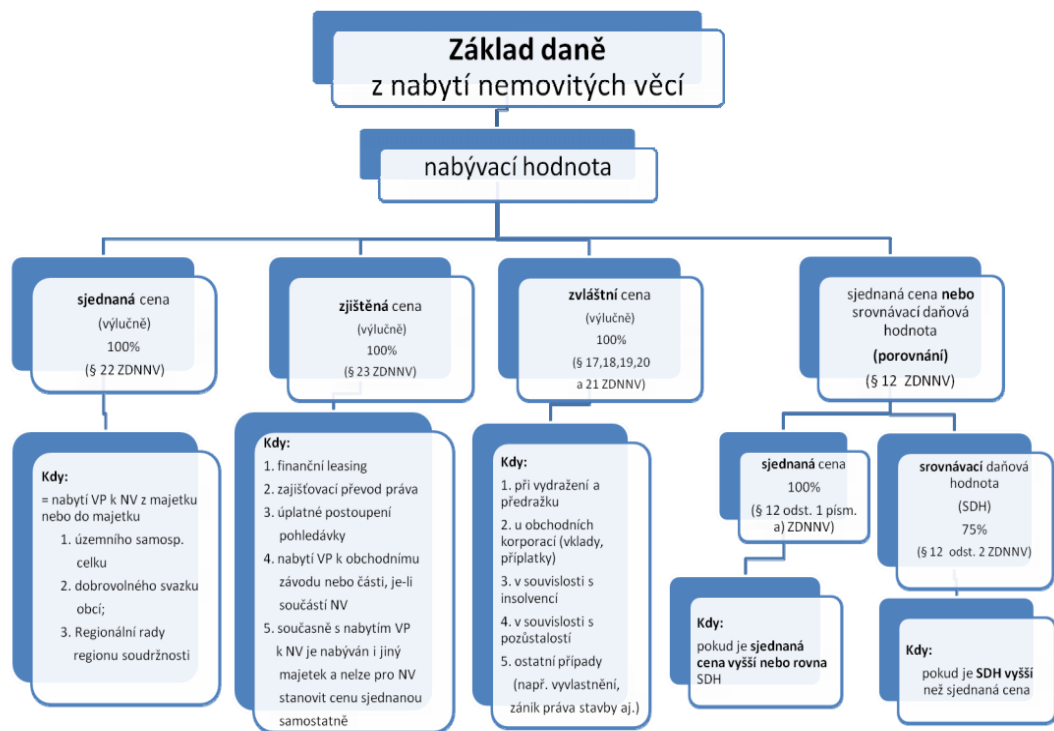
Nabývací hodnotou je:

- cena sjednaná mezi převodcem a nabyvatelem
- srovnávací daňová hodnota, je-li vyšší než sjednaná cena
- zjištěná cena, podle zákona upravujícího oceňování majetku
- zvláštní cena, v případě dražby, insolvenčního řízení apod.⁷⁹

Určení základu daně z nabytí nemovitých věcí může být komplikované, a proto finanční správa vydala tabulku (viz. níže), která přehledně vysvětluje výpočet základu daně.

⁷⁸ VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. *Daňový systém ČR. 2016.*

⁷⁹ Tamtéž.



Obrázek 8: Základ daně z nabytí nemovitých věcí⁸⁰

V řadě obvyklých situací při stanovení základu daně vychází z porovnání ceny sjednané s tzv. srovnávací daňovou hodnotou. Ta je rovna 75 % směrné hodnoty stanové správcem daně nebo 75 % ceny zjištěné na základě znaleckého posudku. Směrnou hodnotu správce daně stanovuje na základě údajů uvedených poplatníkem v daňovém přiznání. Vychází z cen obdobných typů nemovitostí v dané lokalitě a době s přihlédnutím na polohu, stav, stáří vybavenost a technický stav nemovitosti. Tato forma nabývací ceny umožňuje poplatníkům ušetřit za znalecký posudek.

Porovnáním daňové srovnávací hodnoty s cenou sjednanou se stanoví jako základ daně vyšší z nich.⁸¹

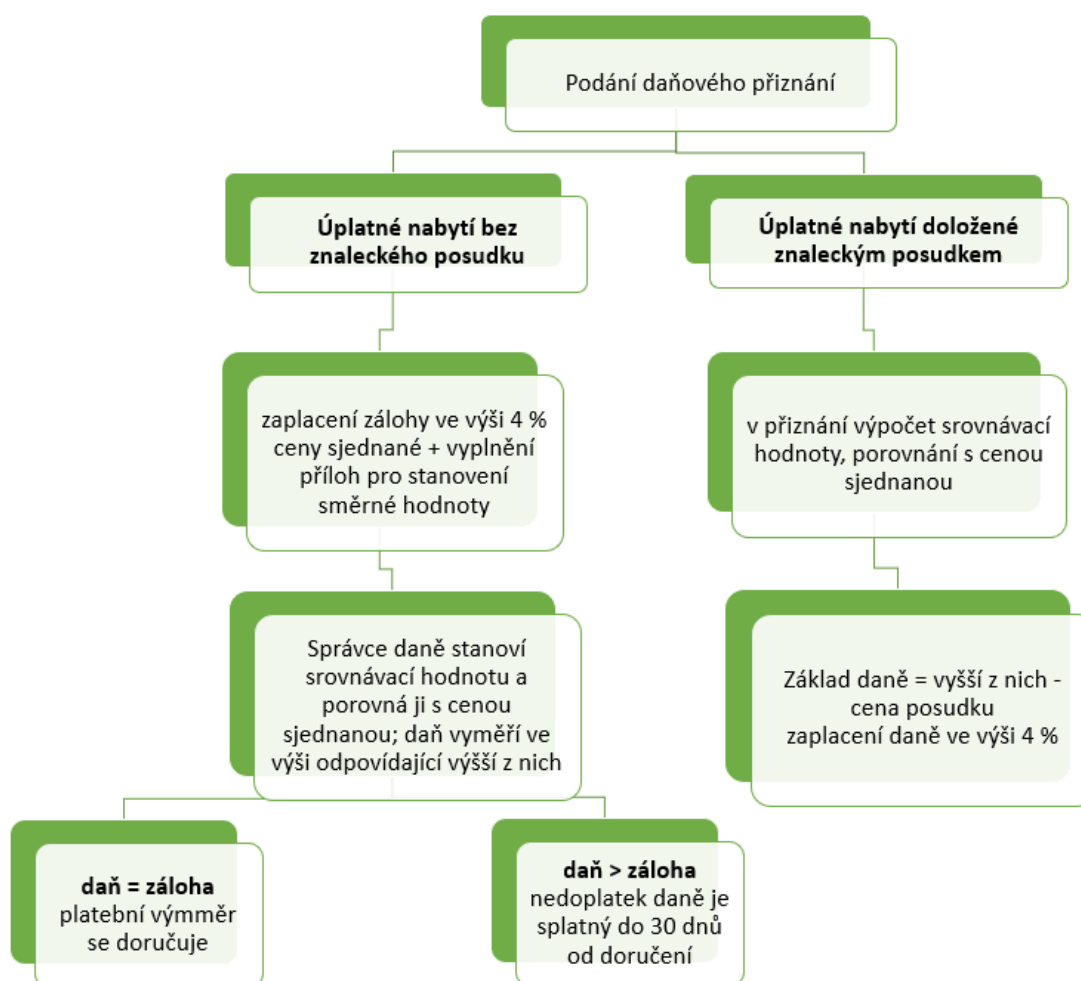
Sazba daně z nabytí nemovitých věcí je lineární a jednotná, a to 4 % ze základu daně.

⁸⁰ Finanční správa. Finanční správa [online]. Copyright © 2013 [cit. 22.04.2020]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/>

⁸¹ VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. *Daňový systém ČR. 2016.*

Daňové přiznání k nabytí nemovitých věcí poplatník podává u správce daně, v jehož působnosti se nemovitá věc nachází. Podat daňové přiznání je poplatník povinen podat do konce třetího kalendářního měsíce po měsíci, v němž byl proveden vklad vlastnického práva k nemovité věci.⁸²

Placení daně z nabytí nemovitých věcí je složitější. Postup při placení závisí na okolnosti, jaká bude srovnávací daňová hodnota. Níže uvedené schéma popisuje varianty, které mohou vzniknout:



Obrázek 9: Vypořádání daně z nabytí nemovitých věcí⁸³

⁸² VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. *Daňový systém ČR. 2016.*

⁸³ Vlastní tvorba dle: VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. *Daňový systém ČR. 2016.*

3.6 Dědická a darovací daň

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí byl ke dni 1. 1. 2014 nahrazen zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, respektive opatřením č. 344/2013 Sb.

- **Daň dědická** byla zrušena úplně, dědictví se nově vnímá jako bezúplatné nabytí a je podle § 4a ZDP osvobozeno od daně z příjmů.
- **Dary**, nově označované jako bezúplatné příjmy, jsou zařazeny do kategorie „ostatní příjmy“ v § 10 ZDP.
- **Daň z převodu nemovitostí** byla zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb. transformována na daň z nabytí nemovitých věcí.

3.7 Krácení majetkových daní

Z důvodů omezení daňových úniků u daně z nabytí nemovitých věcí se stanovuje základ daně z porovnání sjednané ceny a s tzv. srovnávací daňovou hodnotou.

V současné době ke krácení daní v oblasti majetkových daní často nedochází. Nemovité věci se nemohou stěhovat, jsou viditelné a díky evidenci většiny z nich prostřednictvím katastru nemovitostí jsou obtížně zatajitelné.

4. OSOBNÍ VLASTNICTVÍ

Obč. zák. do 31.12.2013 obsahoval pojem „budova s byty v osobním vlastnictví“. Nově však tento pojem nazýváme bytové spoluvlastnictví, které do jisté míry mění původní význam a přidává nové atributy vlastnictví a podílového spoluvlastnictví.⁸⁴

4.1 Bytové spoluvlastnictví

Bytové spoluvlastnictví funguje na principu rozdělení domu na bytové jednotky, přičemž každá jednotka je samostatnou nemovitostí. Jednotka je tvořena bytem a spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, např. základech, nosných zdech, střeše či společné chodbě.⁸⁵

4.2 Vlastnické právo

Vlastnické právo lze nabýt na základě právního úkonu (např. kupní smlouvou, darem, smlouvou o zajišťovacím převodu práva, směnné smlouvy atd.), rozhodnutím soudu nebo jiného státního orgánu anebo jiné právní skutečnosti.⁸⁶

Vlastnické právo lze vymezit třemi prvky:

- právem držby (právo předmět vlastnictví držet, tj. mít jej u sebe a rozhodovat o něm na základě vlastního uvážení)
- právem užívacím (právo předmět vlastnictví užívat a používat, tj. sám jej užívat a brát z něj jeho plody a jiné užitky)
- právem nakládacím (právo s předmětem vlastnictví nakládat, např. právo předmět vlastnictví prodat, půjčit, vypůjčit, pronajmout, zastavit, aj.)⁸⁷

⁸⁴ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. 2013.*

⁸⁵ KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku. 2012.*

⁸⁶ Tamtéž.

⁸⁷ Tamtéž.

4.3 Způsoby vzniku vlastnictví k bytové jednotce

4.3.1 Výstavba

Výstavba je základní způsob, jak může jednotka vzniknout. Jednotka vzniká tak, že je postaven nový dům, nebo již postavený dům je změněn na základě nástavby, přístavby či vestavby.⁸⁸

Dle § 1163 NOZ vzniká jednotka při výstavbě ve chvíli kdy je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.

- Pokud výstavbu uskuteční pouze jeden subjekt, je na jeho rozhodnutí, kdy a jak dům rozdělí na jednotky. Činí tak pomocí prohlášení. V okamžiku rozdělení musí být jednotky prostorově oddělenými částmi domu.
- Pokud výstavbu provozuje více stavebníků, kteří se dohodli, že postaví dům s jednotkami, dům podléhá režimu bytového spoluvlastnictví. Musí být uzavřena smlouva o výstavbě, která zakládá závazek stran podílet se na výstavbě domu. Jednotka vznikne až ve chvíli, kdy je navenek dům uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a uvnitř domu je každá jednotka uzavřena obvodovými stěnami. Do té doby se jedná o rozestavěný dům ve spoluvlastnictví stavebníků.⁸⁹

V praxi se stává, že při výstavbě jednotky dochází k odchylkám od vymezení jednotky ve smlouvě. V případě že se jedná o nevýznamnou odchylku a smlouva nijak tyto odchylky neupravuje, stanoví zákon fikci řádného provedení stavby. U ostatních odchylek, které nejsou předmětem dohody, je stranám dohody umožněno se obrátit na soud, který rozhodne o vypořádání odchylek.⁹⁰

⁸⁸ SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUL a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. *Vlastnictví bytu*. 2018.

⁸⁹ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* 2013.

⁹⁰ SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUL a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. *Vlastnictví bytu*. 2018.

4.3.2 Zápisem do veřejného seznamu

NOZ § 1164 uvádí, že zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne, pokud vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva prohlášením rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.

V tomto případě je veřejným seznamem katastr nemovitostí, který obsahuje údaje o nemovitých věcech jako jsou soupis, popis, geometrické a polohové určení a zápis k nemovitostem. Záznamy související s právy se do katastru nemovitostí provádějí vkladem nebo záznamem nebo poznámkou⁹¹

- **Vklad** je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, věcná břemena, zástavní právo, předkupní právo, pacht či nájem a jiné. Veškeré změny vlastnictví k jednotce se zapisují vkladem.
- **Záznamem** se do katastru zapisuje příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařících s majetkem státu.
- **Poznámka** je zápis do katastru, který nese významné informace týkající se evidovaných nemovitostí např. exekuce. Charakter poznámky je dočasný, nezakládá žádná práva, jen informuje o situaci, ve které se nemovitost nachází.⁹²

4.3.3 Rozhodnutím soudu

Jednotka vznikne, jestliže o tom rozhodne soud při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění. Jedná se o ty případy, kdy se strany nedohodnou na rozdělení spoluvlastnictví a kdy k návrhu jedné či více z nich o rozdělení na jednotky rozhodne soud. Jednotka pak vznikne nabytím právní moci příslušného rozhodnutí soudu. Vklad pak provede katastr na základě pravomocného rozhodnutí soudu o vzniku jednotky.⁹³

⁹¹ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. 2013.*

⁹² Tamtéž.

⁹³ Tamtéž.

4.3.4 Převodem vlastnického práva

Při nabytí vlastnického práva převodem se uplatní intabulační princip. Vlastnické právo k jednotce se tedy nabývá zápisem do veřejného seznamu na základě platné a účinné smlouvy o převodu vlastnického práva. Zápis do katastru se děje vkladem, který má konstitutivní účinky. Zápis do katastru nemovitostí je účinný ke dni podání žádosti o zápis. Účastníkem řízení o povolení vkladu je ten, jehož právo vzniká, mění nebo se rozšiřuje, nebo ten, jehož právo zaniká, mění nebo omezuje. Podat návrh na zápis vlastnického práva pak může každý z účastníků řízení o povolení vkladu, případně oba účastníci společně. Návrh vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí je možno podat v časově neomezené lhůtě od uzavření smlouvy. Nabyvatel jednotky přejímá také závady na ní váznoucí, které jsou zapsány v katastru nemovitostí. Jiné závady přejímá tehdy, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li tak ujednáno či stanoví-li tak zákon. Ostatní závady převodem zanikají.⁹⁴

Nejčastějšími smluvními typy, na jejichž základě, dochází k převodu vlastnického práva k jednotce jsou:

- kupní smlouva,
- darovací smlouva.

4.3.5 Přechodem vlastnického práva

Přechod je způsob derivativního nabytí vlastnického práva k jednotce, a to bez vůle původního vlastníka. Patří sem zejména nabytí vlastnického práva k jednotce děděním. V úvahu připadá i nabytí na základě zákona nebo rozhodnutím státního orgánu.⁹⁵

Jednotka může být jako nemovitá věc součástí pozůstalosti, která je souhrnem celého jmění zůstavitele. Dědické právo, tedy právo požadovat pozůstalost nebo poměrný díl z ní, nabývá dědic smrtí zůstavitele. Dědictví může pozůstalý výslovně odmítnout ovšem do zákonem stanovené lhůty. Na dědické právo se použije právo

⁹⁴ SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUL a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. *Vlastnictví bytu*. 2018.

⁹⁵ Tamtéž.

platné v den smrti zůstavitele. Z toho plyne že při dědění u zůstavitele, který zemřel před 1. 1. 2014, se použijí předpisy obsažené v obč. zák. z roku 1964.⁹⁶

⁹⁶ SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUL a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. Vlastnictví bytu. 2018.

5. DRUŽSTEVNÍ VLASTNICTVÍ

„Ačkoliv se mnohdy v praxi uvádí pojem „vlastnictví družstevního bytu“, jde spíše o koupi družstevního podílu v bytovém družstvu, přičemž se k tomuto družstevnímu podílu váže právo na uzavření nájmu k družstevnímu bytu. Nájem družstevního bytu se sice svým charakterem blíží spíše vztahu vlastnickému, avšak je třeba jej chápat jako vztah nájemní“⁹⁷

5.1 Členství v bytovém družstvu

Ustanovení § 577 ZOK vymezuje podmínky, které musí být splněny, aby došlo ke vzniku členství:

- členství vzniká při založení družstva dnem vzniku družstva
- dnem rozhodnutí příslušného orgánu družstva o přijetí za člena, nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí
- převodem nebo přechodem družstevního podílu

Členství v bytovém družstvu vzniká na dobu neurčitou. Přesnější podmínky vzniku členství v bytovém družstvu upravují stanovy bytového družstva.⁹⁸

5.2 Přechod družstevního podílu

Úprava převodů podílů na jiného člena družstva předpokládá neomezenou převoditelnost družstevního podílu. Při převodu na nečlena musí stanovy převod výslovně připustit.⁹⁹

ZOK § 736 říká, že převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu

⁹⁷ SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUL a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. *Vlastnictví bytu*. 2018.

⁹⁸ Tamtéž

⁹⁹ NOVOTNÝ, Marek, Tomáš HORÁK, Josef HOLEJŠOVSKÝ a Jaroslav OEHM. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. 2016.

družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

5.3 Převod družstevního podílu

ZOK § 737 vykládá přechod družstevního podílu v bytovém družstvu takto: Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.

Judikatura dovodila, že družstevní nájem smrtí nezaniká, ale pouze přechází na dědice jako univerzálního sukcesora. Jinými slovy se dědic stává členem bytového družstva a taktéž nájemcem družstevního bytu. Neuzavírá se nová smlouva o nájmu.¹⁰⁰

¹⁰⁰ NOVOTNÝ, Marek, Tomáš HORÁK, Josef HOLEJŠOVSKÝ a Jaroslav OEHM. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. 2016.

6. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA JEDNOTKY

Dle NOZ § 1176 vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.

6.1 Obecná práva a povinnosti vlastníka bytu

Práva a povinnosti vlastníka jednotky, resp. vlastníka bytu, vycházejí z pojetí vlastnictví bytu, tak jak je nacházíme v občanském zákoníku. Bytové spoluvlastnictví je modelováno jako spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Vlastnické jednotky jsou absolutní majetkové právo a jako takové je i chráněno.¹⁰¹

Vlastník jednotky má právo svůj byt svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat, dále pak má právo užívat společné části bytového domu. To znamená, že vlastník může stavebně upravovat jednotku uvnitř, ale při stavebních úpravách musí brát zřetel na to, že nosné svislé konstrukce uvnitř jednotky jsou společnými částmi domu. Může je tedy upravovat, ale nesmí je však poškodit ani snížit jejich užitnou hodnotu.¹⁰²

Vlastník jednotky dle NOZ § 1175 udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu včetně společných částí. Udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu znamená, že společné části domu nebudou poškozovány. Povinnost týkající se dobrého vzhledu domu znamená, že vlastník jednotky musí zajistit, aby vzhled domu, pokud jej ovlivňuje jeho jednotka, se „nestal nedobrým“. Jedná se o různé vývěsní štíty, které by mohly narušit „dobrý vzhled“. U každého domu je to trochu odlišné a individuální, ale nesporně to pokrývá to, co by většině ostatních vlastníků jednotek vadilo.¹⁰³

¹⁰¹ SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUL a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. *Vlastnictví bytu*. 2018.

¹⁰² PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* 2013.

¹⁰³ Tamtéž.

6.2 Ostatní povinnosti vlastníka bytu

6.2.1 Povinnosti údržby

Vlastník jednotky má povinnost udržovat byt tak, aby byl zajištěn nezávadný stav a dobrý vzhled. To je odrazem skutečnosti, že dům je součástí nemovité věci, která je ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Je tedy v zájmu všech, aby stav každého jednotlivého bytu přispíval k zajištění nezávadnosti a dobrého vzhledu domu. Nezávadností se obecně rozumí absence technických vad, které způsobí nefunkčnost zařízení spojených s provozem domu nebo provoz domu jinak znepríjemňují. Dodržování dobrého vzhledu domu, a to včetně udržování oken v bytech vlastníků. Povinnost údržby se vztahuje i na společné části domu, které má vlastník jednotky ve výlučném užívání, jde např. o lodžie, terasy, sklepní kóje.¹⁰⁴

6.2.2 Řídit se pravidly pro správu domu

Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu. Pokud jsou přijata pravidla pro správu domu, musí správce domu zajistit, aby se s nimi vlastníci měli příležitost seznámit. Jde zcela o věcnou povinnost vlastníků chovat se podle těchto pravidel. Správce však musí prokazovat, jak a kde se vlastník s pravidly seznámit měl a mohl. Aby byla povinnost „vykonatelná“, je ve většině případů nezbytné, taková pravidla vyjádřit písemně.¹⁰⁵

Jedním z takových pravidel může být i pravidlo, že vlastník jednotky je povinen se účastnit shromáždění. Neúčast vlastníků na shromáždění způsobuje to, že shromáždění tak není usnášeníschopné. Pravidlem už pak není povinnost na shromáždění hlasovat.¹⁰⁶

¹⁰⁴ SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUK a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. *Vlastnictví bytu*. 2018.

¹⁰⁵ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* 2013.

¹⁰⁶ Tamtéž.

6.2.3 Oznamovací povinnosti

Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, jež činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě. Oznámení musí být podáno nejpozději do jednoho měsíce ode dne kdy nastala skutečnost oznámení podat.

Smyslem této povinnosti je zajistit:

- možnost vlastníků jednotek dozvědět se jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka nebo nájemce v domě.
- přístup správce k informacím o počtu osob, které mají v jednotce domácnost a bydlí v ní v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce.

Porušení této povinnosti není zákonem sankcionováno. Nic ovšem nebrání stanovám, aby nějakou sankci přijaly. Půjde-li o sankci finanční povahy, musí být řešen i dopad do ekonomické oblasti společenství včetně daňových dopadů.¹⁰⁷

6.2.4 Povinnost přispívat na správu a platit zálohy

Vlastník je povinen přispívat na správu domu a pozemku, a to do výše odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li některá ze společných částí ve výlučném užívání některého vlastníka jednotky, přihlédne se k tomu při stanovení výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. K určení je však třeba souhlasu všech vlastníků jednotek v domě.¹⁰⁸

Příspěvky určené na odměňování osoby, která spravuje dům, případně členů jejich orgánů, se rozvrhnou na každou jednotku stejně.¹⁰⁹

¹⁰⁷ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. 2013.*

¹⁰⁸ SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUL a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. *Vlastnictví bytu. 2018.*

¹⁰⁹ Tamtéž.

Vlastník jednotky je povinen platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu. Jde zejména o tyto služby:

- dodávka tepla
- centralizované poskytování teplé vody
- dodávka vody
- odvádění odpadní vod
- provoz výtahu
- osvětlení společných prostor v domě
- čištění jímek
- umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu
- provoz a čištění komínů
- odvoz komunálního odpadu¹¹⁰

6.2.5 Povinnost nebránit údržbě či úpravě domu

Dle § 1183 NOZ je vlastník jednotky povinen zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto. Jsou-li změny prováděny uvnitř bytu nebo společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.

6.3 Ostatní práva vlastníka bytu

6.3.1 Právo na jména a adresy sousedů

Dle § 1178 NOZ požádá-li vlastník jednotky o jména a adresy sousedů, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.

¹¹⁰ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. 2013.*

6.3.2 Právo na informace o správě domu

Vlastník jednotky má právo seznámit s tím, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.

Vlastník má právo na informace, nikoliv právo na zdržování členů statutárního orgánu od jejich práce či odpočinku. Dobře míněný požadavek být informován lze po dohodě obou dobře vyřídit a vyřešit. Je-li v požadavku na informace obsažena negace, tedy hodnocení kroků správy, nejde vlastně o požadavek na informaci, ale o diskuzi či kritiku.¹¹¹

¹¹¹ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. 2013.*

7. DOPADY SARS-COV-2 V OBLASTI NEMOVITOSTÍ

Na začátku roku 2020 se virus SARS-CoV-2 rozšířil po celé Evropě. Již k datu sepsání předkládané bakalářské práce (10.5.2020) je jisté, že negativní ekonomické dopady budou obřích rozměrů. Na tuto situaci vláda České republiky reagovala zaváděním Liberačních daňových balíčků. Cílem opatření i mimo jiné je povzbudit trh s nemovitostmi ovlivněný krizí způsobenou SARS-CoV-2.

7.1 Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí

Vládní návrh zákona ruší daň z nabytí nemovitých věcí, a to se zpětným účinkem. Daň již nezaplatí nikdo, kdo nemovitost nabyl nejpozději v prosinci 2019. Návrh dále upravuje prodloužení časového testu pro příjmy z prodeje nemovitých věcí neurčených k vlastnímu bydlení z 5 na 10 let. Prodloužení časového testu bude účinné pro nemovitosti nabyté po 1. lednu 2021.¹¹²

7.2 Zrušení možnosti uplatňovat si odpočty úroků

Další změna se týká zrušení možnosti uplatňovat si odpočty úroků z nově uzavřených smluv o úvěru na bydlení jako nezdanitelné části základu daně. Odpočty úroků si bude moci ještě uplatňovat každý kupující, který nabyde nemovitost nejpozději v prosinci 2021. To znamená, že pro nemovitosti nabyté v období od prosince 2019 do prosince 2021 platí, že kupující nebude hradit daň z nabytí a současně mu bude umožněno uplatňovat si odpočty úroků z úvěru na bydlení od základu daně.¹¹³

¹¹² Vláda schválila zrušení daně z nabytí nemovitých věcí | 2020 | Ministerstvo financí ČR.

Ministerstvo financí ČR [online]. Copyright © 2005 [cit. 10.05.2020]. Dostupné z:

<https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/zruseni-dane-z-nabyti-nemovitych-veci-pr-38157>

¹¹³ Tamtéž

8. PRAKTICKÁ ČÁST

Následující část bakalářské práce se zaměřuje na analýzu různých způsobů pořízení bytové jednotky. Nejprve jsou uvedeny potřebné informace o fyzické osobě, pomocí kterých je zjištěna daňová povinnost z příjmů ze závislé činnosti. Následně je vymezena bytová jednotka a doložené informace o jednotce. Poté následují modelové situace, jakými způsoby lze nabýt právo k bytové jednotce či družstevnímu podílu. Modelové situace vyhodnocují daný způsob pořízení, daňové dopady, povinnosti, poplatky.

8.1 Základní informace

K sestavení alternativních způsobů pořízení bytové jednotky, je potřeba znát základní informace jak o fyzické osobě, tak i o bytové jednotce.

8.1.1 Informace o fyzické osobě

Pan Novotný pracuje jako vedoucí střediska v oblasti účetnictví a auditu. Má sjednanou pracovní smlouvu na hlavní pracovní poměr u společnosti DOB, s. r. o. Jiný příjem, než jaký plyne z § 6 ZDP, nepobírá. Pan Novotný je svobodný, bezdětný, nestuduje a ani není držitelem průkazu ZTP. Měsíční hrubá mzda pana Novotného činí 40 000 Kč. Pan Novotný nemá žádné nesplacené dluhy.

Tabulka 4: Měsíční mzda + Roční daňová povinnost¹¹⁴

Měsíční mzda	
Popis položek výpočtu	Kč
Hrubá mzda	40 000
Sociální pojištění	2 600
Zdravotní pojištění	1 800
Superhrubá mzda	53 600
Zaokrouhlený základ daně	53 600
Daň	8 040
Daňové slevy	-2 070
Daňová povinnost po slevách	5 970
Mzda k výplatě	29 630

Roční daňová povinnost	
Popis položek výpočtu	Kč
Příjmy z § 6	480 000
Příjmy z § 7 - 10	0
Základ daně	532 800
Snížení základu daně	0
Daň	79 920
Daňové slevy	24 840
Daň po slevách	55 080
Úhrn sražených záloh	55 080
Daňová povinnost	0

¹¹⁴ Vlastní tvorba

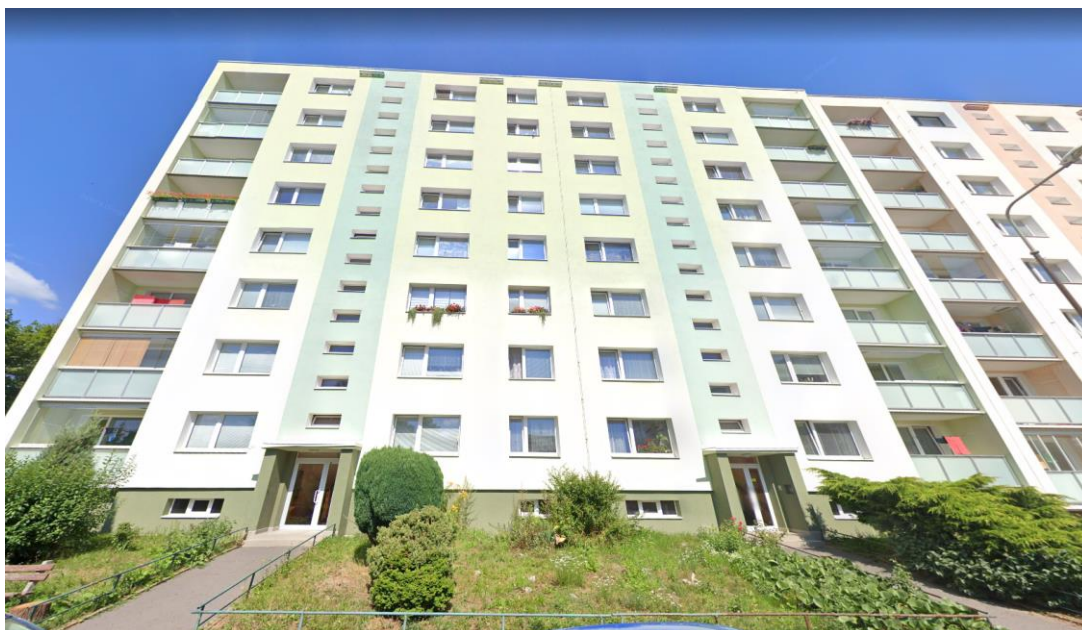
Tabulka 5: Měsíční výdaje a úspora + Roční výdaje a úspora¹¹⁵

Měsíční výdaje a úspora		Roční výdaje a úspora	
Popis položek výpočtu	Kč	Popis položek výpočtu	Kč
Výdaje na nájem	13 000	Výdaje na nájem	156 000
Výdaje na dopravu	3 500	Výdaje na dopravu	42 000
Výdaje na potraviny	4 000	Výdaje na potraviny	48 000
Mimořádné výdaje	3 000	Mimořádné výdaje	36 000
Měsíční výdaje celkem	23 500	Roční výdaje celkem	282 000
Měsíční mzda	29 630	Měsíční mzda	355 560
Uspořená výše za měsíc	6 130	Uspořená výše za rok	73 560

8.1.2 Informace o panelovém domě, jehož součástí je bytová jednotka

Vybranou bytovou jednotku nalezneme v Liberci na adrese Kaplického 363. Je součástí typického panelového domu typu banks, který se stavěl v 80. letech 20. století. Konkrétně byl dům postaven v roce 1985 o rozloze zastavěné plochy 175 m², dosahuje výšky 25 metrů s osmi podlažními patry a plochou střechou. V domě se nachází také jedno podpodlažní patro ve kterém nalezneme sklepní kóje a další technické místnosti (ke každému bytu o výměře 2,06 m²). Dům je napojen na vodovod, kanalizaci a elektřinu. Byty jsou vytápěny a zásobovány teplou užitkovou vodou centrálně z Teplárny Liberec a.s. Dům je vybaven výtahem. V roce 2014 dům prošel revitalizací, při které došlo k zateplení stěn a střechy, dále k výměně dřevěných oken za plastová. O správu domu se stará Okresní stavební bytové družstvo, Kamenická 1213, Liberec 6. Panelový dům se nachází v oblasti takzvaného sídliště, které je satelitní částí města. V blízkém okolí se nachází obchod, školka, škola, dětské hřiště a také největší liberecké obchodní centrum Nisa s mnoha obchody, restauracemi, kinem a poštou. Dopravní podnik Liberce zajišťuje pravidelnou veřejnou dopravu mezi sídlištěm a centrem Liberce. Jako většina panelových domů trpí nedostatkem parkovacích míst.

¹¹⁵ Vlastní zpracování



Obrázek 10: Panelový dům, jehož součástí je vybraná bytová jednotka¹¹⁶



Obrázek 11: Výpis z katastru nemovitostí¹¹⁷

¹¹⁶ Mapy Google . Google [online]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps>

¹¹⁷ Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. Copyright © 2004 [cit. 22.04.2020]. Dostupné z: <https://nahliznidokn.cuzk.cz/>

8.1.3 Informace o bytové jednotce

Bytová jednotka o dispozičním řešení 2+1 je umístěn ve 4. nadzemním patře vpravo od výtahu. Obsahuje dva neprůchozí pokoje, kuchyň, koupelnu, WC a předsíň. Vnitřní omítky jsou štukované. Podlaha v obývacím pokoji, ložnici, předsíni a kuchyni je z vinylové podlahy. V ostatních místnostech je položena dlažba. Koupelna, WC a část kuchyně je obložena keramickým obkladem. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči a digestoří. V koupelně se nachází sprchový kout a umyvadlo. Dveře v bytě jsou dřívované a okna jsou plastová. K bytu náleží sklepní kóje o ploše 2,06 m².

Tabulka 6: Rozloha bytové jednotky¹¹⁸

Označení	Popis	Výměra [m ²]
1.01	Kuchyň	9,72
1.02	Pokoj 1	18,02
1.03	Pokoj 2	12,31
1.04	Předsíň	12,26
1.05	WC	1,00
1.06	Koupelna	3,03
1.07	Sklep	2,06
Celkový výměr		58,40

Po odborné konzultaci s interním odhadcem banky-supervizorem dle dostupných informací, byla cena za m² bytové jednotky v dané lokalitě stanovena na 40 000 Kč. Odhadovaná cena za bytovou jednotku činí **2 336 000 Kč**.

8.2 Modelová situace č. 1

Při této modelové situaci vycházíme z následujících skutečností:

- Výše zmíněná bytová jednotka se prodává do osobního vlastnictví.
- Sjednaná kupní cena bytové jednotky činí 2 220 000 Kč.

¹¹⁸ Vlastní zpracování

- Pan Novotný disponuje finanční rezervou ve výši 444 000 Kč.
- K financování bytové jednotky pan Novotný využije hypoteční úvěr.
- Do kalkulace nezapočítáváme náklady na rekonstrukci, vybavení bytové jednotky, výdaje na energie a příspěvky do fondu oprav.
- V modelovém příkladu počítáme se zafixovanou úrokovou sazbou a zároveň nepočítáme s mimořádnými událostmi, které by mohly negativně nebo pozitivně změnit daňovou povinnost, popřípadě ovlivnit schopnost splácet hypoteční úvěr.

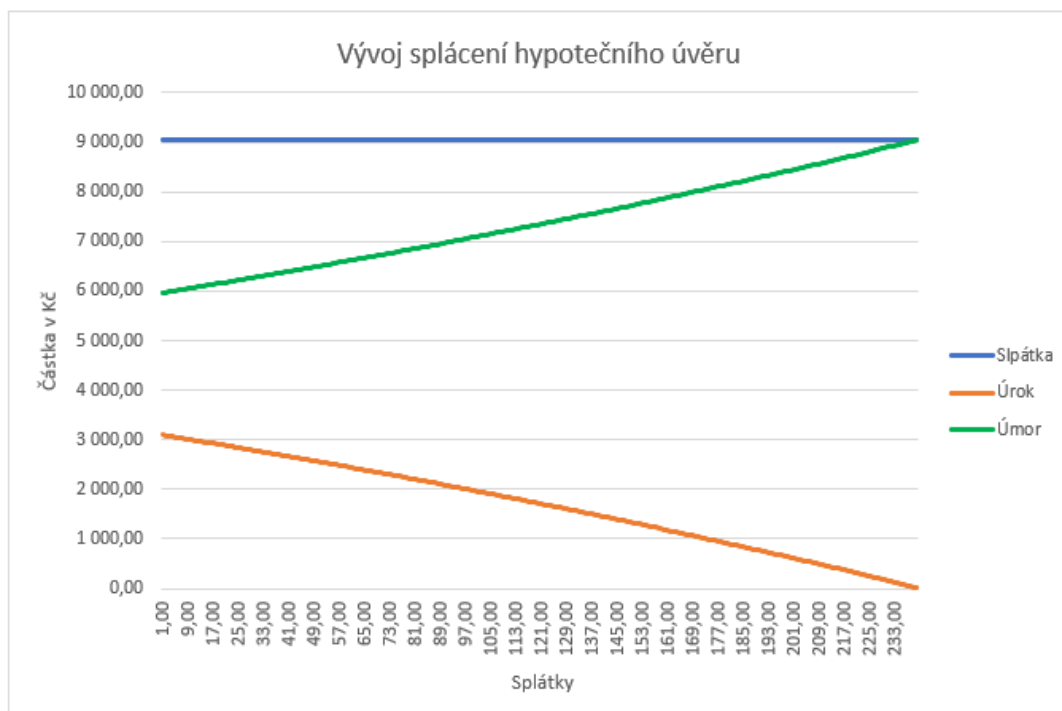
8.2.1 Analýza pořízení – modelová situace č. 1

Panu Novotnému po jednání s bankou byl schválen hypoteční úvěr s následujícími podmínkami:

Tabulka 7: Analýza úvěru – modelová situace č. 1¹¹⁹

Hypoteční úvěr	
Výše úvěru	1 776 000,00 Kč
Úroková sazba p.a.	2,09%
Počet období v letech	20
Počet splátek v roce	12
Anuitní měsíční splátka	9 060,38 Kč
Úrok celkem	398 492,01 Kč
Úmor celkem	1 776 000,00 Kč
Celkem zapláceno	2 174 492,01 Kč

¹¹⁹ Vlastní zpracování



Graf 1: Vývoj splácení úvěru – modelová situace č. 1¹²⁰

Poplatků, které se přímo či nepřímo váží k hypotečnímu úvěru, může být celá řada. Může jít o jednorázový poplatek za vyřízení hypotečního úvěru, měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu či poplatek za čerpání úvěru. Nabídky produktů u jednotlivých bankovních společností se ve struktuře poplatků liší. Poplatky, které se vážou na poskytnutý hypoteční úvěr zvolený panem Novotným:

- Sjednání hypotečního úvěru **3 000 Kč**
- Vedení hypotečního úvěru **50 Kč/měsíc**
- Živelné pojištění nemovitosti **400 Kč/měsíc**
- Životní pojištění **885 Kč/měsíc**

Poplatky v bance nejsou poslední, které bude muset pan Novotný zaplatit. K pořízení bytové jednotky se také vážou nebankovní poplatky v podobě:

- Poplatek za návrh na vklad vlastnického/zástavního práva **2 000 Kč/vklad**
- Odhad zástavní hodnoty nemovitosti **3 000 Kč**

¹²⁰ Vlastní zpracování

- Služby právníka/notáře **8 000 Kč**
- Ověřování podpisů **30 Kč/ks**
- Provize realitní kanceláři **5 % z kupní ceny**

8.2.2 Daňové dopady – modelová situace č. 1

Tabulka 8: Daň z nabytí nemovitých věcí – modelová situace č. 1¹²¹

Daň z nabytí nemovitých věcí		
Popis výpočtu daňové povinnosti	Výpočet	Výsledná hodnota (Kč)
Cena zjištěná znaleckým posudkem		2 336 000,00
Srovnávací daňová hodnota ve výši 75% z ceny zjištěné	$2\,336\,000 \times 0,75$	1 752 000,00
Porovnání ceny sjednané a srovnávací daňové hodnoty	$1\,752\,000 < 2\,220\,000$	2 220 000,00
Základ daně snížený o odhad nemovitosti	$2\,220\,000 - 3\,000$	2 217 000,00
Daňová povinnost	$2\,217\,000 \times 0,04$	88 680,00

Nabytí vlastnického práva k bytové jednotce s sebou nese řadu povinností, mezi které patří i povinnost přiznat a následně uhradit daň z nabytí nemovitých věcí. Daňové přiznání musí pan Novotný podat nejpozději do 3 měsíců po začátku měsíce následujícího, ve kterém byl proveden vklad do katastru nemovitostí.

Tabulka 9: Daň ze staveb a jednotek – modelová situace č. 1¹²²

Daň ze staveb a jednotek		
Popis výpočtu daňové povinnosti	Výpočet	Výsledná hodnota (Kč)
Upravená podlahová plocha = základ daně	$58,40 \times 1,22$	71,25
Zaokrouhlený základ daně (na celé m ² nahoru)	$71,25 + 0,75$	72,00
Daňová povinnost dle základní sazby	$72,00 \times 2,00$	144,00
Daňová povinnost zvýšená o koeficient dle obce	$144,00 \times 3,50$	504,00
Daňová povinnost zvýšená o místní koeficient	$504,00 \times 2,00$	1 008,00

Panu Novotnému vzniká povinnost přiznat daň do 31. ledna dle stavu k 1. lednu daného roku. Následně je povinen uhradit celou výši daně do 31. května. **Povinnost podat daňové přiznání** má pan Novotný pouze v prvním roce, následně tato povinnost zaniká až do doby, kdy dojde ke změně v okolnostech rozhodných pro vyměření daně.

¹²¹ Vlastní zpracování

¹²² Vlastní zpracování

Tabulka 10: Daň z příjmů FO za první rok – modelová situace č. 1¹²³

Daň z příjmů FO za první rok	
Popis položek výpočtu	Kč
Příjmy z § 6	480 000
Příjmy z § 7 - 10	0
Základ daně	532 800
Nezdanitelné části základu daně	33 451
Upravený základ daně	499 349
Daň	74 902
Daňové slevy	24 840
Daň po slevách	50 062
Úhrn sražených záloh	55 080
Daňová povinnost	-5 018

Snížení daňového základu o sumu zaplacených úroků z úvěrů je jednou z forem, jak stát pomáhá svým občanům při řešení jejich bytové situace. Z toho vyplývá, že úvěry, kterých se tato možnost týká, musejí být čerpány na bydlení. Hypoteční úvěr mezi tyto produkty patří. Vynaložené prostředky na bydlení z úvěru byly doloženy. V prvním roce panu Novotnému vznikla vratka ve výši 5 018 Kč. S každým rokem se snižuje výše úroků a tím i částka, o kterou se poníží základ daně.

¹²³ Vlastní zpracování

8.2.3 Zhodnocení – modelová situace č. 1

Tabulka 11: Náklady na pořízení bytové jednotky – modelová situace č. 1¹²⁴

Náklady spojené s pořízením bytové jednotky po dobu splácení úvěrů	
Čerpání vlastní rezervy	444 000,00 Kč
Splacený úmor	1 776 000,00 Kč
Splacený úrok	398 492,01 Kč
Sjednání hypotečního úvěru	3 000,00 Kč
Vedení hypotečního úvěru	12 000,00 Kč
Živelné pojištění nemovitosti	96 000,00 Kč
Životní pojištění	212 400,00 Kč
Poplatek katastrální úřad	3 000,00 Kč
Služby právníka/notáře	8 000,00 Kč
Odhad zástavní hodnoty nemovitosti	3 000,00 Kč
Ověření podpisů	60,00 Kč
Provize realitní kanceláři	111 000,00 Kč
Daň z nabytí nemovité věci	88 680,00 Kč
Daň ze staveb a jednotek	20 160,00 Kč
Celkové náklady na pořízení bytové jednotky	3 175 792,01 Kč

Ve výše uvedené tabulce kalkuluje i s poplatky, kterým se dá při jednání s hypotečními poradci snadno vyhnout, např. vedení hypotečního úvěru. Některé bankovní společnosti dokonce nepovažují za nutné sjednávat životní pojištění. Při sjednávání nákup bytové jednotky lze vynechat realitní kancelář a tím neplatit provizi za zprostředkování prodeje.

Pořízení bytové jednotky v této modelové situaci patří mezi základní způsoby pořízení. Mnoho lidí také považuje tuto metodu jako jedinou možnost dosažení vlastního bydlení.

Mezi výhody patří:

- Rychlá dostupnost vyššího kapitálu
- Nízká úroková sazba
- Snížení základu daně o úrok z úvěru

¹²⁴ Vlastní zpracování

Mezi nevýhody patří:

- Vyšší kupní cena
- Dokládání bonity žadatele o hypoteční úvěr
- Daň z nabytí nemovitých věcí
- Dlouhá čekací lhůta při převodu práv k bytové jednotce

V celkovém součtu danou bytovou jednotku pan Novotný přeplatí o **958 792 Kč**.

Tento způsob pořízení bytové jednotky je vhodný pro fyzické osoby se stálým příjmem ze zaměstnání a s nižším vlastním kapitálem.

8.3 Modelová situace č. 2

Při této modelové situaci vycházíme z následujících skutečností:

- Fyzická osoba prodává svůj družstevní podíl spojený s nájemní smlouvou k výše zmíněné bytové jednotce, s možností převodu bytové jednotky do osobního vlastnictví po dvou letech od převodu podílu.
- Sjednaná kupní cena bytové jednotky činí 1 880 000 Kč.
- Pan Novotný disponuje finanční rezervou ve výši 444 000 Kč.
- K financování bytové jednotky pan Novotný využije předhypoteční úvěr po dobu dvou let a následně refinancuje pomocí hypotečního úvěru.
- Do kalkulace nezapočítáváme náklady na rekonstrukci, vybavení bytové jednotky, výdaje na energie a příspěvky do fondu oprav.
- V modelovém příkladu počítáme se zafixovanou úrokovou sazbou a zároveň nepočítáme s mimořádnými událostmi, které by mohly negativně nebo pozitivně změnit daňovou povinnost, popřípadě ovlivnit schopnost splácet úvěry.

8.3.1 Analýza pořízení – modelová situace č. 2

Panu Novotnému byl po jednání s bankou byl schválen předhypoteční úvěr a následně po dvou letech bude předhypoteční úvěr refinancován hypotečním úvěrem s následujícími podmínkami:

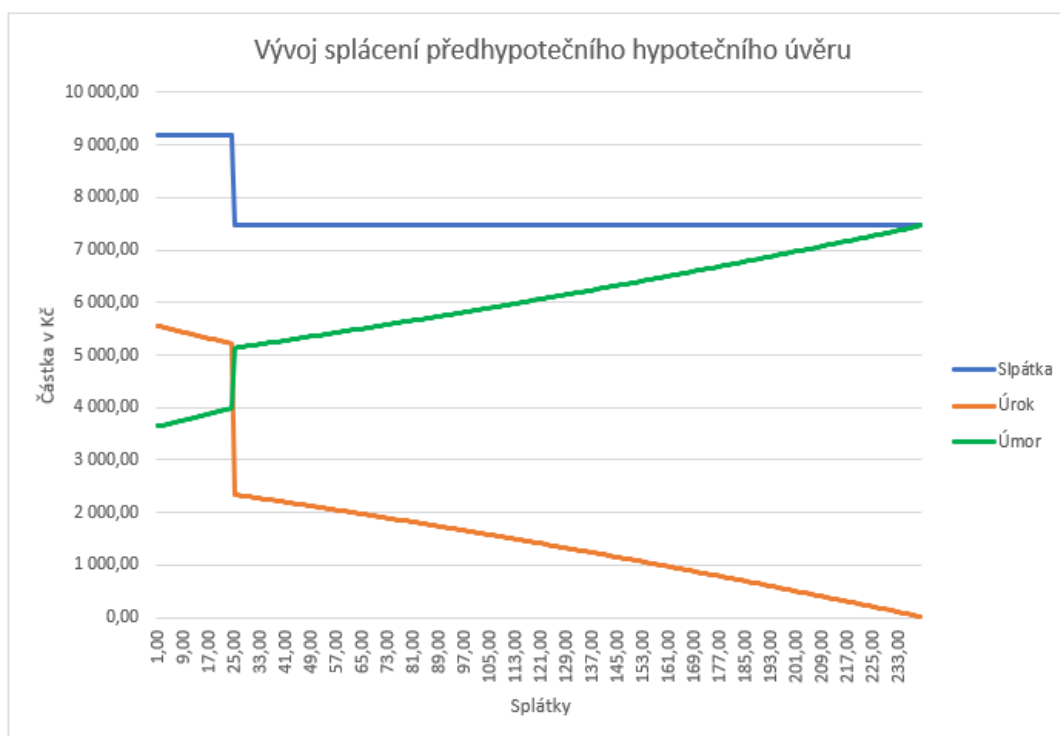
Tabulka 12: Analýza úvěrů – modelová situace č. 2¹²⁵

Předhypoteční úvěr	
Výše úvěru	1 436 000,00 Kč
Úroková sazba p.a.	4,64%
Počet období v letech	20
Počet splátek v roce	12
Anuitní měsíční splátka	9 193,72 Kč

Hypoteční úvěr	
Výše splaceného úmoru	91 386,89 Kč
Výše úvěru	1 344 613,11 Kč
Úroková sazba p.a.	2,09%
Počet období v letech	20
Počet splátek v roce	12
Anuitní měsíční splátka	7 474,60 Kč

Úrok celkem	399 162,00 Kč
Úmor celkem	1 436 000,00 Kč
Celkem zaplaceno	1 835 162,00 Kč

¹²⁵ Vlastní zpracování



Graf 2: Vývoj splácení úvěrů – modelová situace č. 2¹²⁶

Poplatků, které se přímo či nepřímo váží k předhypotečnímu a hypotečnímu úvěru, může být celá řada. Může jít o jednorázový poplatek za vyřízení hypotečního úvěru, měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu či poplatek za čerpání úvěru. Nabídky služeb jednotlivých bankovních společností se ve struktuře poplatků liší. Poplatky, které se vážou na poskytnutý předhypoteční a hypoteční úvěr zvolený panem Novotným:

- Vedení úvěrového účtu **50 Kč/měsíc**
- Sjednání hypotečního úvěru **3 000 Kč**
- Živelné pojištění nemovitosti **400 Kč/měsíc**
- Životní pojištění **885 Kč/měsíc**

Poplatky v bance nejsou poslední, které bude muset pan Novotný zaplatit. K pořízení bytové jednotky se také vážou nebankovní poplatky v podobě:

- Poplatek za návrh na vklad vlastnického/zástavního práva **2 000 Kč/vklad**
- Odhad zástavní hodnoty nemovitosti **3 000 Kč**

¹²⁶ Vlastní zpracování

- Služby právníka/notáře **8 000 Kč**
- Poplatek bytovému družstvu za převod do osobního vlastnictví **4 000 Kč**
- Poplatky družstvu **7 000 Kč**
- Ověřování podpisů **30 Kč/ks**
- Provize realitní kanceláři **5 % z kupní ceny**

8.3.2 Daňové dopady – modelová situace č. 2

Tabulka 13: Daň z nabytí nemovitých věcí – modelová situace č. 2¹²⁷

Daň z nabytí nemovitých věcí
Nákup družstevního podílu spojeného s nájemní smlouvou není předmětem daně z nabytí nemovitých věcí.
Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k jednotce, která zahrnuje družstevní byt, je-li nabyvatelem fyzická osoba, která je nájemcem tohoto družstevního bytu.

Tabulka 14: Daň ze staveb a jednotek – modelová situace č. 2¹²⁸

Daň ze staveb a jednotek		
Popis výpočtu daňové povinnosti	Výpočet	Výsledná hodnota (Kč)
Upravená podlahová plocha = základ daně	58,40 x 1,22	71,25
Zaokrouhlený základ daně (na celé m ² nahoru)	71,25 + 0,75	72,00
Daňová povinnost dle základní sazby	72,00 x 2,00	144,00
Daňová povinnost zvýšená o koeficient dle obce	144,00 x 3,50	504,00
Daňová povinnost zvýšená o místní koeficient	504,00 x 2,00	1 008,00

První dva roky přiznává a hradí daň ze staveb a jednotek bytové družstvo, které výši roční daně rozpočítá na měsíce a následně zahrne jako samostatnou položku v měsíčních předpisech, které hradí nájemce bytové jednotky bytovému družstvu. Po nabytí vlastnického práva k jednotce přechází povinnost přiznat a následně hradit daň ze staveb a jednotek na pana Novotného. **Povinnost podat daňové přiznání** má pan Novotný pouze v prvním roce po zápisu práva k bytové jednotce do katastru nemovitostí. Následně tato povinnost zaniká až do doby, kdy dojde ke změně v okolnostech rozhodných pro vyměření daně.

¹²⁷ Vlastní zpracování

¹²⁸ Vlastní zpracování

Tabulka 15: Daň z příjmů FO za první rok – modelová situace č. 2¹²⁹

Daň z příjmů FO za první rok	
Popis položek výpočtu	Kč
Příjmy z § 6	480 000
Příjmy z § 7 - 10	0
Základ daně	532 800
Nezdanitelné části základu daně	65 689
Upravený základ daně	467 111
Daň	70 067
Daňové slevy	24 840
Daň po slevách	45 227
Úhrn sražených záloh	55 080
Daňová povinnost	-9 853

Snížení daňového základu o sumu zaplacených úroků z úvěrů je jednou z forem, jak stát pomáhá svým občanům při řešení jejich bytové situace. Z toho vyplývá, že úvěry, kterých se tato možnost týká, musejí být čerpány na bydlení. Předhypoteční úvěr a následně hypoteční úvěr mezi tyto produkty patří. Vynaložené prostředky na bydlení z úvěrů byly doloženy. V prvním roce panu Novotnému vznikla vratka ve výši 9 853 Kč. S každým rokem se snižuje výše úroků a tím i částka, o kterou se poníží základ daně.

¹²⁹ Vlastní zpracování

8.3.3 Zhodnocení – modelová situace č. 2

Tabulka 16: Náklady na pořízení bytové jednotky – modelová situace č. 2¹³⁰

Náklady spojené s pořízením bytové jednotky po dobu splácení úvěrů	
Čerpání vlastní rezervy	444 000,00 Kč
Splacený úmor	1 436 000,00 Kč
Splacený úrok	399 162,00 Kč
Sjednání hypotečního úvěru	3 000,00 Kč
Vedení hypotečního úvěru	12 000,00 Kč
Živelné pojištění nemovitosti	86 400,00 Kč
Životní pojištění	212 400,00 Kč
Poplatek katastrální úřad	3 000,00 Kč
Odhad zástavní hodnoty nemovitosti	3 000,00 Kč
Služby právníka/notáře	8 000,00 Kč
Ověření podpisů	60,00 Kč
Poplatek za převod do osobního vlastnictví	4 000,00 Kč
Poplateky bytovému družstvu	7 000,00 Kč
Provize realitní kanceláři	111 000,00 Kč
Daň z nabytí nemovité věci	- Kč
Daň ze staveb a jednotek	20 160,00 Kč
Celkové náklady na pořízení bytové jednotky	2 749 182,00 Kč

Ve výše uvedené tabulce kalkulujeme i s poplatky, kterým se dá při jednání s hypotečními poradci snadno vyhnout, např. vedení hypotečního úvěru. Některé bankovní společnosti dokonce nepovažují za nutné sjednávat životní pojištění. Při sjednávání prodeje lze vynechat realitní kancelář, a tím se vyhnout provizi za zprostředkování prodeje.

Tento způsob pořízení bytové jednotky patří mezi méně rozšířené. Důvodem bývá, že původní majitelé bytové jednotky využijí možnost převést bytovou jednotku do osobního vlastnictví sami a následně bytovou jednotku nabízejí za vyšší prodejní cenu. Častěji se setkáváme s tím, že samo bytové družstvo prodává svůj podíl spojený s nájemní smlouvou na bytovou jednotku s možností převodu do osobního vlastnictví.

Mezi výhody patří:

- Rychlá dostupnost vyššího kapitálu v rámci hypotéky

¹³⁰ Vlastní zpracování

- Úspora na daních
- Nižší kupní cena
- Snížení základu daně o úrok z úvěru
- Rychlý převod podílu mezi prodávajícím a kupujícím

Mezi nevýhody patří:

- Vyšší úroková sazba u předhypotečního úvěru
- Poplatky spojené s převodem bytové jednotky do osobního vlastnictví
- Poplatky družstvu

V celkovém součtu danou bytovou jednotku pan Novotný přeplatí o **872 182 Kč**.

Tento způsob je jedním z nejvýhodnějších způsobů pořízení. Doporučil bych ho fyzické osobě se stálým příjmem ze zaměstnání bez ohledu na vlastní kapitál.

8.4 Modelová situace č. 3

Při této modelové situaci vycházíme z následujících skutečností:

- Bytové družstvo prodává svůj podíl, se kterým je spojena nájemní smlouva k výše zmíněné bytové jednotce.
- Bytové družstvo neumožňuje převod bytové jednotky do osobního vlastnictví. Současně neumožňuje zápis zástavního práva do katastru nemovitostí.
- Sjednaná kupní cena podílu činí 1 700 000 Kč. Cena určena dle stanov družstva.
- Při zápisu člena do bytového družstva musí být podíl splacen v plné výši.
- Pan Novotný disponuje finanční rezervou ve výši 444 000 Kč.
- K financování bytové jednotky pan Novotný využije úvěr ze stavebního spoření ve výši 1 700 000 Kč.
- Aby pan Novotný mohl využít úvěr ze stavebního spoření musí mít našetřeno alespoň 40 % z požadované částky. Potřebnou výši uspoří po 4 letech.

- V prvních 4 letech využívá pan Novotný sjednaný překlenovací úvěr, aby mohl zafinancovat nákup podílu v bytovém družstvu. Následně refinancuje úvěrem ze stavebního spoření.
- Do kalkulace nezapočítáváme náklady na rekonstrukci, vybavení bytové jednotky, výdaje na energie a příspěvky do fondu oprav.
- V modelovém příkladu počítáme se zafixovanou úrokovou sazbou a zároveň nepočítáme s mimořádnými událostmi, které by mohly negativně nebo pozitivně změnit daňovou povinnost, popřípadě ovlivnit schopnost splácet úvěr.

8.4.1 Analýza pořízení – modelová situace č. 3

Pan Novotný po jednání s bankou uzavřel novou smlouvu o stavebním spoření následně byl schválen překlenovací úvěr a po 4 letech až bude mít pan Novotný naspořeno 40 % z požadované částky, bude úvěr refinancován za pomoci úvěru ze stavebního spoření s následujícími podmínkami:

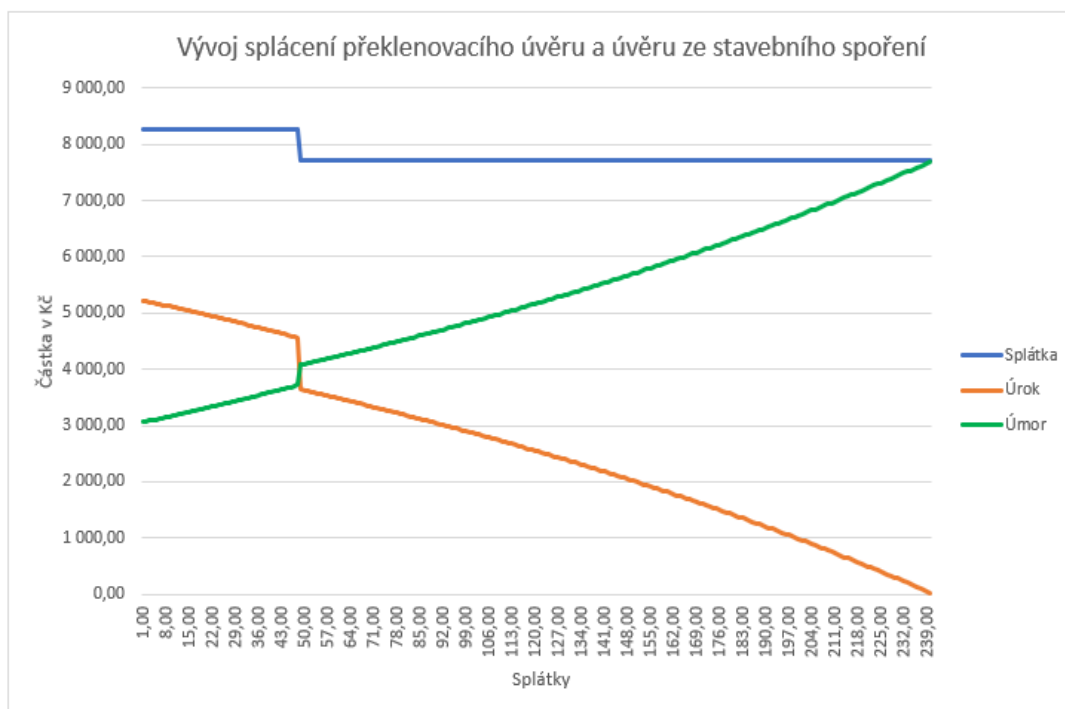
Tabulka 17: Analýza úvěrů – modelová situace č. 3¹³¹

Překlenovací úvěr	
Výše úvěru	1 256 000,00 Kč
Úroková sazba p.a.	4,99%
Počet období v letech	20
Počet splátek v roce	12
Anuitní měsíční splátka	8 282,11 Kč

Úvěr ze stavebního spoření	
Výše splaceného úmoru	162 152,59 Kč
Výše úvěru	1 093 847,41 Kč
Úroková sazba p.a.	3,99%
Počet období v letech	20
Počet splátek v roce	12
Anuitní měsíční splátka	7 716,98 Kč

Úrok celkem	623 202,06 Kč
Úmor celkem	1 256 000,00 Kč
Celkem zapláceno	1 879 202,06 Kč

¹³¹ Vlastní zpracování



Graf 3: Vývoj splácení úvěrů – modelová situace č. 3¹³²

Poplatků, které se přímo či nepřímo vážou k úvěru ze stavebního spoření či k překlenovacímu úvěru je velké množství. Může jít o jednorázový poplatek za vyřízení úvěru, měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu či poplatek za čerpání úvěru. Nabídky jednotlivých bank se ve struktuře poplatků liší. Poplatky vážící se na poskytnuté úvěry zvolené panem Novotným:

- Sjednání překlenovacího úvěru **1 % z cílové částky**
- Sjednání stavebního spoření **1 % z cílové částky**
- Sjednání úvěru ze stavebního spoření **1 % z cílové částky**
- Vedení úvěrového účtu **30 Kč/měsíc**
- Vedení účtu stavebního spoření **30 Kč/měsíc**
- Vyhodnocení rizik **3 000 Kč**
- Životní pojištění **885 Kč/měsíc**

Poplatky v bance nejsou poslední, které bude muset pan Novotný zaplatit. K pořízení bytové jednotky se také vážou nebankovní poplatky v podobě:

¹³² Vlastní zpracování

- Poplatky družstvu **7 000 Kč**
- Služby právníka/notáře **8 000 Kč**
- Ověřování podpisů **30 Kč/ks**

8.4.2 Daňové dopady – modelová situace č. 3

Tabulka 18: Daň z nabytí nemovitých věcí – modelová situace č. 3¹³³

Daň z nabytí nemovitých věcí
Nákup družstevního podílu spojeného s nájemní smlouvou není předmětem daně z nabytí nemovitých věcí.

Tabulka 19: Daň ze staveb a jednotek – modelová situace č. 3¹³⁴

Daň ze staveb a jednotek		
Popis výpočtu daňové povinnosti	Výpočet	Výsledná hodnota (Kč)
Upravená podlahová plocha = základ daně	58,40 x 1,22	71,25
Zaokrouhlený základ daně (na celé m ² nahoru)	71,25 + 0,75	72,00
Daňová povinnost dle základní sazby	72,00 x 2,00	144,00
Daňová povinnost zvýšená o koeficient dle obce	144,00 x 3,50	504,00
Daňová povinnost zvýšená o místní koeficient	504,00 x 2,00	1 008,00

Daň ze staveb a jednotek přiznává a odvádí bytové družstvo, které výši roční daňové povinnosti rozpočítá na měsíce a následně zahrne jako samostatnou položku v měsíčních předpisech, jež hradí nájemce bytové jednotky bytovému družstvu.

¹³³ Vlastní zpracování

¹³⁴ Vlastní zpracování

Tabulka 20: Daň z příjmů FO za první rok – modelová situace č. 3¹³⁵

Daň z příjmů FO za první rok	
Popis položek výpočtu	Kč
Příjmy z § 6	480 000
Příjmy z § 7 - 10	0
Základ daně	532 800
Nezdanitelné části základu daně	61 823
Upravený základ daně	470 977
Daň	70 647
Daňové slevy	24 840
Daň po slevách	45 807
Úhrn sražených záloh	55 080
Daňová povinnost	-9 273

Snížení daňového základu o sumu zaplacených úroků z úvěru je jednou z forem, jak stát pomáhá svým občanům při řešení jejich bytové situace. Z toho vyplývá, že úvěry, kterých se tato možnost týká, musejí být čerpány na bydlení. Překlenovací úvěr a úvěr ze stavebního spoření patří mezi tyto produkty. Vynaložené prostředky na bydlení z úvěrů byly doloženy. V prvním roce panu Novotnému vznikla vratka ve výši 9 273 Kč. S každým rokem se snižuje výše úroků a tím i částka, o kterou se poníží základ daně.

¹³⁵ Vlastní zpracování

8.4.3 Zhodnocení – modelová situace č. 3

Tabulka 21 Náklady na pořízení bytové jednotky – modelová situace č. 3¹³⁶

Náklady spojené s pořízením bytové jednotky po dobu splácení úvěrů	
Čerpání vlastní rezervy	444 000,00 Kč
Splacený úmor	623 202,06 Kč
Splacený úrok	1 256 000,00 Kč
Sjednání překlenovacího úvěru	12 560,00 Kč
Sjednání stavebního spoření	12 560,00 Kč
Sjednání úvěru ze stavebního spoření	12 560,00 Kč
Vedení stavebního spoření	1 440,00 Kč
Vedení úvěru účtu	7 200,00 Kč
Vyhodnocení rizik	3 000,00 Kč
Životní pojištění	212 400,00 Kč
Odhad zástání hodnoty nemovivosti	3 000,00 Kč
Služby právníka/notáře	8 000,00 Kč
Ověření podpisů	60,00 Kč
Daň z nabytí nemovité věci	- Kč
Daň ze staveb a jednotek	20 160,00 Kč
Celkové náklady na pořízení bytové jednotky	2 616 142,06 Kč

Ve výše uvedené tabulce kalkulujeme i s poplatky, kterým se dá při jednání s úvěrovými poradci snadno vyhnout, např. vedení úvěrového účtu.

Pořízení družstevního podílu v bytovém družstvu s úhradou celého podílu je jednou z možností, jak dosáhnout na pořízení bytové jednotky. Ve snaze státu je podpořit osobního vlastnictví bytové jednotky, a proto prodej podílů v bytových družstvech v posledních dvou dekádách opadl. Bytová družstva na danou situaci reagují tím, že méně prodávají své podíly a spíše nabízejí pronájem nečlenů družstva. Aktuálně je prodej podílu bytového družstva spíše záležitostí nových developerských projektů, které mají ve snaze oslovit širší škálu zájemců o nové bydlení.

Způsob financování podílu v bytovém družstvu bývá složitý. Bankovní společnosti nechtějí poskytnout úvěr nad 1 000 000 Kč bez zajištění. Stavební spořitelny poskytují produkt, který umožní financovat družstevní podíl do 1 500 000 Kč bez zajištění. Úvěr

¹³⁶ Vlastní zpracování

není zajištěn, pro stavební spořitelnu je vysoce rizikový, a proto stavební spořitelny pečlivě vybírají klienty, kterým tento produkt poskytnou.

Mezi výhody patří:

- Nízká pořizovací cena
- Úspora na daních
- „Anonymita“ v rámci katastru nemovitostí
- Rychlý převod podílu bytové družstva

Mezi nevýhody patří:

- Vyšší úroková sazba
- Velké množství bankovních poplatků
- Měsíční poplatky družstvu
- Problematické získání úvěru

V této modelové situaci přeplatí pan Novotný podíl se započítáním všech nákladů na pořízení o **903 067,73 Kč**.

Vysoký úrok, poplatky při získání úvěru, a ještě vyšší poplatky při zpoždění se splácením radí tento způsob pořízení podílu v bytovém družstvu mezi rizikové. Toto pořízení bych doporučil fyzické osobě, která má větší vlastní kapitál a úvěr využije z co nejmenší částky s krátkou dobou splatnosti.

8.5 Modelová situace č. 4

Při této modelové situaci vycházíme z následujících skutečností:

- Bytové družstvo prodává svůj podíl, se kterým je spojena nájemní smlouva k výše zmíněné bytové jednotce.
- Bytové družstvo neumožňuje převod bytové jednotky do osobního vlastnictví.
- Sjednaná kupní cena podílu v bytovém družstvu činí 1 700 000 Kč.

- Pan Novotný disponuje finanční rezervou ve výši 444 000 Kč.
- Při zápisu člena do bytového družstva musí být splacen základní členský vklad ve výši 25 % z kupní ceny. Nesplacený podíl bude rozpočítán měsíčně po dobu 20 let a ponižován jako samostatná položka v rámci měsíčního vyúčtování.
- Do kalkulace nezapočítáváme náklady na rekonstrukci, vybavení bytové jednotky, výdaje na energie a příspěvky do fondu oprav.
- V modelovém příkladu nepočítáme s mimořádnými událostmi, které by mohly negativně nebo pozitivně změnit daňovou povinnost, popřípadě ovlivnit schopnost hradit měsíční vyúčtování.

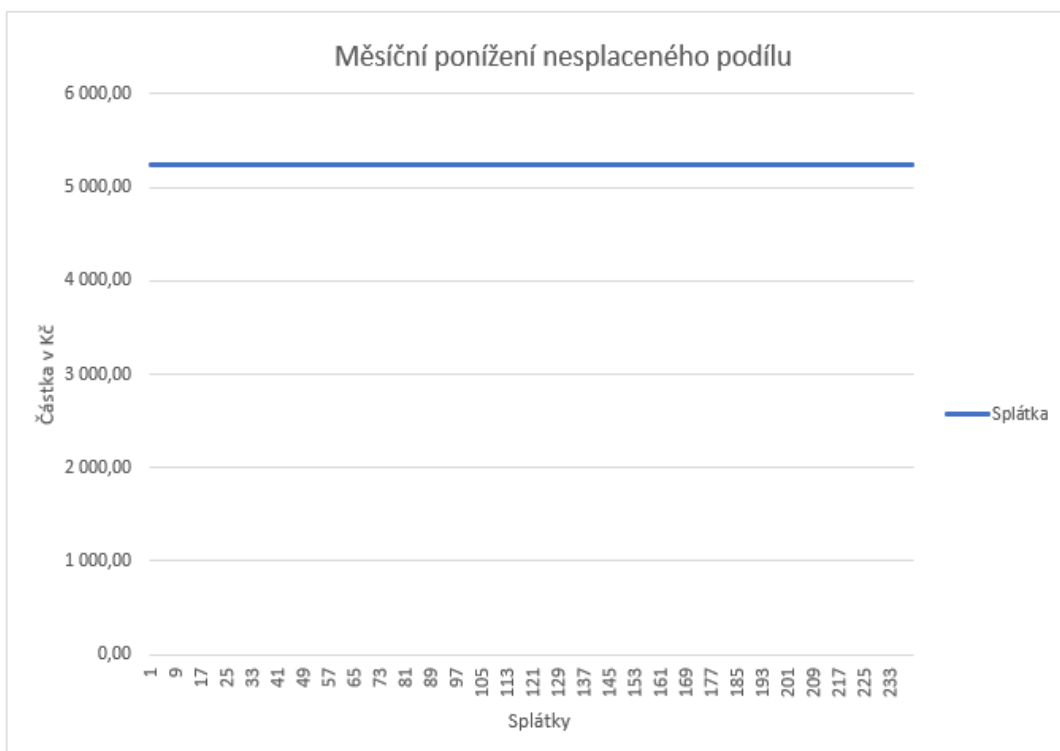
8.5.1 Analýza pořízení – modelová situace č. 4

V této modelové situaci nepotřebuje pan Novotný zřizovat úvěr k uhrazení podílu ve výši 25 % z kupní ceny. Měsíční vyúčtování je schopen hradit z vlastních příjmů a rezerv:

Tabulka 22: Analýza splácení podílu – modelová situace č. 4¹³⁷

Cena podílu v bytovém družstvu	1 700 000,00
Úroková sazba p.a.	0,00%
Počet období v letech	20
Počet splátek v roce	12
Nultá splátka /uhrazeno 25 % ceny podílu	440 000,00
Měsíční ponižení nesplaceného podílu	5 250,00
Celkem zapláceno	1 700 000,00

¹³⁷ Vlastní zpracování



Graf 4: Vývoj splácení podílu – modelová situace č. 4¹³⁸

S pořízením podílu v bytovém družstvu jsou přímo spajty poplatky:

- Poplatky družstvu **7 000 Kč**
- Služby právníka/notáře **8 000 Kč**

8.5.2 Daňové dopady – modelová situace č. 4

Tabulka 23: Daň z nabytí nemovitých věcí – modelová situace č. 4¹³⁹

Daň z nabytí nemovitých věcí
Nákup družstevního podílu spojeného s nájemní smlouvou není předmětem daně z nabytí nemovitých věcí.

¹³⁸ Vlastní zpracování

¹³⁹ Vlastní zpracování

Tabulka 24: Daň ze staveb a jednotek – modelová situace č. 4¹⁴⁰

Daň ze staveb a jednotek		
Popis výpočtu daňové povinnosti	Výpočet	Výsledná hodnota (Kč)
Upravená podlahová plocha = základ daně	58,40 x 1,22	71,25
Zaokrouhlený základ daně (na celé m ² nahoru)	71,25 + 0,75	72,00
Daňová povinnost dle základní sazby	72,00 x 2,00	144,00
Daňová povinnost zvýšená o koeficient dle obcí	144,00 x 3,50	504,00
Daňová povinnost zvýšená o místní koeficient	504,00 x 2,00	1 008,00

Daň ze staveb a jednotek přizná a následně uhradí bytové družstvo, které výši roční daňové povinnosti rozpočítá na měsíce a následně zahrne jako samostatnou položku v měsíčních předpisech, které hradí nájemce bytové jednotky bytovému družstvu.

Tabulka 25: Daň z příjmů FO za první rok – modelová situace č. 4¹⁴¹

Daň z příjmů FO za první rok	
Popis položek výpočtu	Kč
Příjmy z § 6	480 000
Příjmy z § 7 - 10	0
Základ daně	532 800
Nezdanitelné části základu daně	0
Upravený základ daně	532 800
Daň	79 920
Daňové slevy	24 840
Daň po slevách	55 080
Úhrn sražených záloh	55 080
Daňová povinnost	0

Daňový základ nelze snížit o splátky podílu bytovému družstvu.

¹⁴⁰ Vlastní zpracování

¹⁴¹ Vlastní zpracování

8.5.3 Zhodnocení – modelová situace č. 4

Tabulka 26: Náklady na pořízení bytové jednotky – modelová situace č. 4¹⁴²

Náklady spojené s pořízením bytové jednotky po dobu splácení podílu	
Čerpání vlastní rezervy	444 000,00 Kč
Splacení zbylého podílu	1 260 000,00 Kč
Poplateky bytovému družstvu	7 000,00 Kč
Služby právníka/notáře	8 000,00 Kč
Daň z nabytí nemovité věci	- Kč
Daň ze staveb a jednotek	20 160,00 Kč
Celkové náklady na pořízení bytové jednotky	1 739 160,00 Kč

Pořízení podílu v bytovém družstvu postupnou úhradou ceny podílu, patří mezi méně rozšířené způsoby. Tento prodej podílu bytového družstva je spíše záležitostí nových developerských projektů než u bytových družstev které působí dlouho na trhu.

Mezi výhody patří:

- Nízká celková cena pořízení
- „Anonymita“ v rámci katastru nemovitostí
- Rychlý převod družstevního podílu

Mezi nevýhody patří:

- Poplatky družstvu
- Nelze snížit základ daně z příjmu o úrok z úvěru

V této modelové situaci přeplatí bytovou jednotku pan Novotný o **39 160 Kč**.

Tento způsob je jedním z nejvýhodnějších způsobů pořízení. Doporučil bych ho fyzické osobě se stálým příjmem ze zaměstnání a s nižším vlastním kapitálem.

8.6 Modelová situace č.5

Při této modelové situaci vycházíme z následujících skutečností:

¹⁴² Vlastní zpracování

- Společnost s ručením omezeným prodává svůj podíl ve společnosti, se kterým je spojena nájemní smlouva k výše zmíněné bytové jednotce.
- Společnost s ručením omezeným převod bytové jednotky do osobního vlastnictví neumožňuje. Současně neumožňuje zápis zástavního práva do katastru nemovitostí.
- Sjednaná kupní cena činí 1 700 000 Kč.
- Při zápisu společníka do společnosti musí být podíl splacen v plné výši.
- Pan Novotný disponuje finanční rezervou ve výši 444 000 Kč.
- K financování bytové jednotky pan Novotný využije nebankovní úvěr ve výši 1 260 000 Kč.
- Do kalkulace nezapočítáváme náklady na rekonstrukci, vybavení bytové jednotky, výdaje na energie a příspěvky do fondu oprav.
- V modelovém příkladu počítáme se zafixovanou úrokovou sazbou a zároveň nepočítáme s mimořádnými událostmi, které by mohly negativně nebo pozitivně změnit daňovou povinnost, popřípadě ovlivnit schopnost splácet úvěr.

8.6.1 Analýza pořízení – modelová situace č. 5

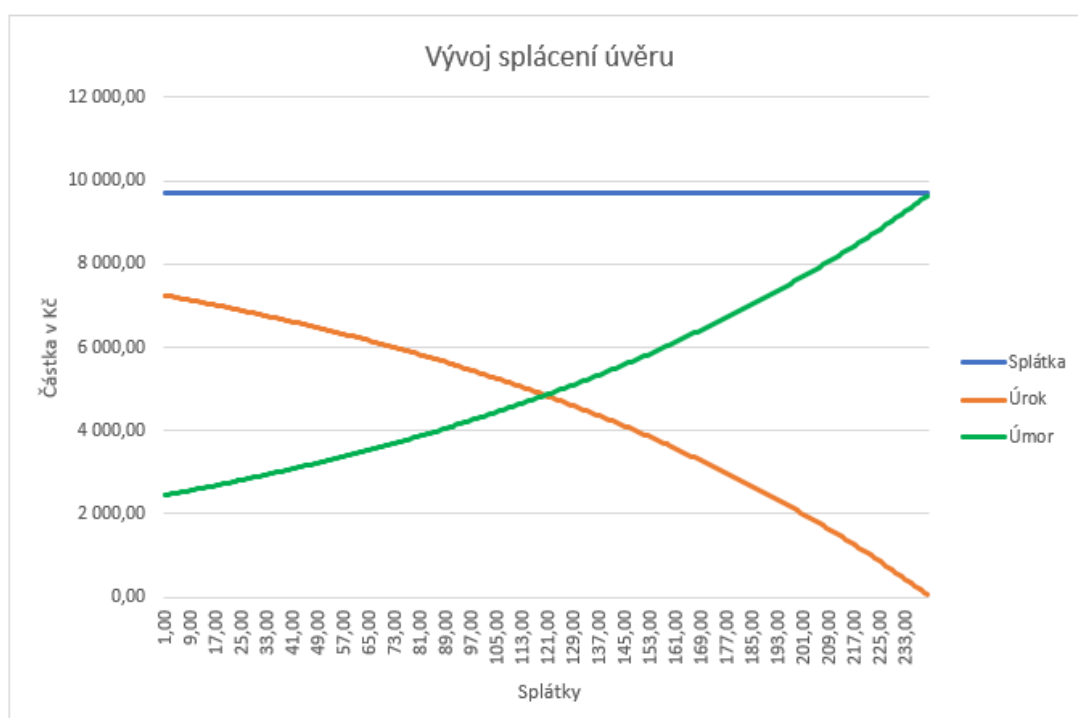
Panu Novotnému při jednání s bankovními společnostmi nebyl nabídnut žádný produkt, proto se musel obrátit na licencovanou nebankovní společnost. Po jednání s licencovanou nebankovní společností mu byl poskytnut úvěr za následujících podmínek:

Tabulka 27: Analýza úvěru – modelová situace č. 5¹⁴³

Výše úvěru	1 260 000,00
Úroková sazba p.a.	6,90%
Počet období v letech	20
Počet splátek v roce	12

Anuitní měsíční splátka	9 693,28
-------------------------	----------

Úrok celkem	1 066 386,79
Úmor celkem	1 260 000,00
Celkem zapláceno	2 326 386,79



Graf 5: Vývoj splácení úvěru – modelová situace č. 5¹⁴⁴

Poplatky, které se přímo či nepřímo vážou k nebankovnímu úvěru je velké množství. Může jít o jednorázový poplatek za vyřízení úvěru, měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu či poplatek za čerpání úvěru. Nabídky jednotlivých licencovaných nebankovních společností se ve struktuře a výši poplatků liší, mnohem

¹⁴³ Vlastní zpracování

¹⁴⁴ Vlastní zpracování

více než u bankovních společností. Poplatky, které se vážou na poskytnutý úvěr zvolený panem Novotným:

- Sjednání úvěru **3 % z výše úvěru**
- Vedení úvěrového účtu **350 Kč/měsíc**
- Vyhodnocení rizik **3 000 Kč**

Ostatní poplatky:

- Ověření podpisů **30 Kč/ks**
- Služby právníka/notáře **8 000 Kč**

8.6.2 Daňové dopady – modelová situace č. 5

Tabulka 28: Daň z nabytí nemovitých věcí – modelová situace č. 5¹⁴⁵

Daň z nabytí nemovitých věcí
Nákup podílu ve společnosti s ručením omezeným spojeného s nájemní smlouvou není předmětem daně z nabytí nemovitých věcí.

Tabulka 29: Daň ze staveb a jednotek – modelová situace č. 5¹⁴⁶

Daň ze staveb a jednotek		
Popis výpočtu daňové povinnosti	Výpočet	Výsledná hodnota (Kč)
Upravená podlahová plocha = základ daně	58,40 x 1,22	71,25
Zaokrouhlený základ daně (na celé m ² nahoru)	71,25 + 0,75	72,00
Daňová povinnost dle základní sazby	72,00 x 2,00	144,00
Daňová povinnost zvýšená o koeficient dle obce	144,00 x 3,50	504,00
Daňová povinnost zvýšená o místní koeficient	504,00 x 2,00	1 008,00

Daň ze staveb a jednotek mám povinnost priznat a odvést společnost s ručením omezeným. Výši roční daně společnost rozpočítává do měsíčních poplatků, které následně hradí nájemce bytové jednotky společnosti s ručením omezeným.

¹⁴⁵ Vlastní zpracování

¹⁴⁶ Vlastní zpracování

Tabulka 30: Daň z příjmů FO za první rok – modelová situace č. 5¹⁴⁷

Daň z příjmů FO za první rok	
Popis položek výpočtu	Kč
Příjmy z § 6	480 000
Příjmy z § 7 - 10	0
Základ daně	532 800
Nezdanitelné části základu daně	0
Upravený základ daně	532 800
Daň	79 920
Daňové slevy	24 840
Daň po slevách	55 080
Úhrn sražených záloh	55 080
Daňová povinnost	0

Daňový základ nelze snížit o splátky nebankovní společnosti.

8.6.3 Zhodnocení – modelová situace č. 5

Tabulka 31: Náklady na pořízení bytové jednotky – modelová situace č. 5¹⁴⁸

Náklady spojené s pořízením bytové jednotky po dobu splácení úvěrů	
Čerpání vlastní rezervy	444 000,00
Splacený úmor	1 260 000,00
Splacený úrok	1 066 386,79
Sjednání úvěru	37 800,00
Vedení hypotečního úvěru	84 000,00
Vyhodnocení rizik	3 000,00
Ověření podpisů	60,00
Daň z nabytí nemovité věci	0,00
Daň ze staveb a jednotek	20 160,00
Celkové náklady na pořízení bytové jednotky	2 915 406,79

Pořízení podílu ve společnosti s ručením omezeným, které zaručuje svým členům bydlení formou nájmu, patří mezi velmi málo rozšířené způsoby. Tento způsob pořízení podílu v s .r. o. vázaného na nájemní smlouvu vznikl v 90. letech 20. století jako jiný způsob bydlení.

¹⁴⁷ Vlastní zpracování

¹⁴⁸ Vlastní zpracování

Mezi výhody patří:

- „Anonymita“ v rámci katastru nemovitostí
- Rychlý převod podílu
- Práva společníků v s. r. o.

Mezi nevýhody patří:

- Vysoký úrok
- Nelze snížit základ daně z příjmu o úrok z úvěru
- Povinnost a ručení v s. r. o.

V této modelové situaci přeplatí bytovou jednotku pan Novotný o **1 215 406,79 Kč**.

Tento způsob je jedním z nejméně vhodných způsobů pořízení. Doporučil bych pouze fyzické osobě s vysokým vlastním kapitálem, která nepotřebuje úvěr k financování pořízení podílu v s.r.o.

ZÁVĚR

Vlastní bytová jednotka je pro mnoho lidí synonymem pro největší životní investici. Přesto daná problematika není v České republice dostatečně řešena. Lidé se bojí investovat do vlastního bydlení buď už ze strachu ze zadlužení či z nechuti jednat s bankovními společnostmi. Tato skupina lidí si neuvědomuje, že vlastní bydlení je základem spokojeného života a určitých záruk na stáří.

Základním motivem a důvodem výběru tématu souvisejícího s pořízením vlastního bydlení fyzické osoby bylo zkompletovat a zjednodušit danou problematiku i pro daňové neodborníky či osoby bez znalosti bankovních produktů. Přehledně srovnat jednotlivé způsoby pořízení a podrobně popsat dopady související s vybraným způsobem pořízení.

Za účelem objasnění dané problematiky tedy pořízení bytové jednotky z hlediska formy vlastnictví, způsobu financování a daňových dopadů byly v rámci předložené bakalářské práce vytvořeny modelové příklady, které postupně a přehledně popisují zvolenou problematiku.

Ke splnění vytyčeného cíle bylo třeba provést analýzu problémů souvisejících s formami vlastnictví, bankovních produktů a daňovým zatížením při pořízení bytové jednotky. V tomto kontextu se autor v práci snaží postihnout možné situace zohledňující postupy při pořízení bytové jednotky, jejich financování, poplatky a daňové dopady.

Na základě získaných teoretických poznatků, dílčích analytických údajů a logické úvahy dospěl autor práce v rámci zobecnění ke zpracování modelových příkladů. Praktické příklady jsou základním elementem předložené bakalářské práce, jelikož jsou shrnutím teoretických informací, které jsou aplikovány do praktické podoby. V rámci praktické části bakalářské práce autor aplikoval pět modelových příkladů, které odrážejí nejčastější způsoby pořízení bytové jednotky, financování a dopady na jejich pořízení.

Modelové příklady jasně ukazují, že každá z forem vlastnictví má své výhody a rizika. Jako nejvýhodnější forma vlastnictví vychází družstevní podíl spojený s nájemní smlouvou k bytové jednotce s možností převodu do osobního vlastnictví. Tento způsob pořízení přináší výhody obou forem vlastnictví, jako je nižší cena či možnost financování pomocí hypotečního úvěru, a současně eliminuje některé rizikové faktory,

mezi které mimo jiné patří i možná situace kdy družstvo skončí v insolvenční. Mezi nejčastější modelové příklady rozhodně patří nákup družstevního podílu spojeného nájemní smlouvou k bytové jednotce s možností postupného splácení podílu v rámci měsíčního vyúčtování.

V praxi se nelze setkat s tím že by jedna bytová jednotka byla prodávána v různých variantách vlastnictví, zároveň také vždy záleží na individuální situaci kupujícího. Ovšem i tak existuje odrazový můstek, který by měl určit, jakým směrem pořízení se vydat. Osoba s vyšší vlastním kapitálem by se měla spíše orientovat na pořízení družstevních podílů, zatím co osoba s nižším základním kapitálem by se měla orientovat na pořízení bytové jednotky do osobního vlastnictví financované prostřednictvím hypotečního úvěru.

Literatura

Tištěné knihy:

BONĚK, Václav. Daňové pojmy. Ostrava: Sagit, 2001. Lexikony. ISBN 80-7208-265-5.

DUŠEK, Jiří. Daně z příjmů 2017: přehledy, daňové a účetní tabulky. Praha: Grada, 2006, 2017. Účetnictví a daně (Grada). ISBN 978-80-271-0421-5.

DVOŘÁKOVÁ, Veronika, Marcel PITTERLING a Hana SKALICKÁ. Zdaňování příjmů fyzických a právnických osob ... Praha: Wolters Kluwer, 2016-. Daně (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7598-315-2.

JURČÍK, Radek. Daňové systémy v České republice a v mezinárodním srovnání se zaměřením na aktuální trendy. Ostrava: Key Publishing, 2015. ISBN 978-80-7418-176-4.

KALABIS, Zbyněk. Bankovní služby v praxi. Brno: Computer Press, 2005. Finance (Computer Press). ISBN 80-251-0882-1.

KALABIS, Zbyněk. Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8.

KUBÁTOVÁ, Květa. Daňová teorie a politika. 5., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010. ISBN 978-80-7357-574-8.

KUBÁTOVÁ, Květa. Daňová teorie: úvod do problematiky. 2., aktualiz. vyd. Praha: ASPI, c2009. Vzdělávání a certifikace účetních. ISBN 978-80-7357-423-9.

MELUZÍN, Tomáš a Václav ZEMAN. Bankovní produkty a služby. 2. aktualizované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2018. ISBN 978-80-214-5678-5.

NERUDOVÁ, Danuše. Daňová politika v Evropské unii. Praha: Wolters Kluwer, 2017. Daně (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7552-682-3.

NOVOTNÝ, Marek. Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář. Praha: C.H. Beck, 2016. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-602-9.

PRAŽÁK, Zbyněk. Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. Praha: Leges, 2014. Komentátor. ISBN 978-80-7502-025-3.

SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUL a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. Vlastnictví bytu. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7552-679-3.

ŠIROKÝ, Jan. Základy daňové teorie s praktickými příklady. 2., aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Vzdělávání a certifikace účetních. ISBN 978-80-7552-315-0.

VANČUROVÁ, Alena a Hana ZÍDKOVÁ. Daně v podnikání. Praha: VOX, 2019. ISBN 978-80-87480-71-7.

VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. Daňový systém ČR. V Praze: 1. VOX, 1997, 2016 (13. aktualizované vydání). Ekonomie (1. VOX). ISBN 978-80-87480-44-1.

VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. Daňový systém ČR. V Praze: 1. VOX, 1997, 2018 (14. aktualizované vydání). Ekonomie (1. VOX). ISBN 978-80-87480-63-2.

Právní předpisy:

Obchodní korporace: zákon o obchodních korporacích, zákon o evropské společnosti, zákon o přeměnách, rejstřík ZOK : redakční uzávěrka .. Ostrava: Sagit, 2014, 2019. ÚZ. ISBN 978-80-7488-039-1.

Občanský zákoník: novelizované znění : rejstřík : redakční uzávěrka ... Ostrava: Sagit, 2012-, 2019. ÚZ. ISBN 978-80-7208-920-8.

Daňový řád: Daňové poradenství ; Finanční správa ČR ; Mezinárodní spolupráce : redakční uzávěrka .. Ostrava: Sagit, 2009-, 2019. ÚZ. ISBN 978-80-7488-350-7.

Daně z příjmů: Evidence tržeb. Ostrava: Sagit, 1994, 2019. ÚZ. ISBN 978-80-7488-272-2.

Daň silniční: Daň z nemovitých věcí ; Daň z nabytí nemovitých věcí : redakční uzávěrka .. Ostrava: Sagit, 2013, 2019. ÚZ. ISBN 978-80-7488-385-9.

Elektronické zdroje:

Finanční správa. Finanční správa [online]. Copyright © 2013 [cit. 21.04.2020]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/>

Jak jsou pojištěny vklady u bank a družstevních záložen v ČR - Česká národní banka. [online]. Copyright © ČNB 2020 [cit. 29.02.2020]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-jsou-pojisteny-vklady-u-bank-a-druzstevnich-zalozen-v-CR/>

Stavební spořitelny | Stavební spoření | Ministerstvo financí ČR. Ministerstvo financí ČR [online]. Copyright © 2005 [cit. 21.04.2020]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/stavebni-sporitelny>

PMS. PMS [online] [cit. 21.04.2020]. Dostupné z: <http://www.pms.cz/sluzby-a-produkty-financniho-poradce-a-pojistovaciho-maklere/osobni-financni-poradenstvi/financovani-bydleni-hypoteky/stavebni-sporeni-uvery/>

K čemu slouží předhypoteční úvěr | GEPARD FINANCE. Hypotéky s nejnižším úrokem | GEPARD FINANCE [online]. Copyright © 2020 GEPARD FINANCE a.s., Sokolovská 192 [cit. 29.02.2020]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/k-cemu-slouzi-predhypotecni-uver>

Mapy Google . Google [online]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps>

Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. Copyright © 2004 [cit. 22.04.2020]. Dostupné z: <https://nahliznidokn.cuzk.cz/>

Stavební spoření - Aktuality. stavebky.cz - stavební spoření přesně a objektivně [online] [cit. 29.02.2020] Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/category/aktuality/>

Sněmovní tisky | Parlament České republiky, Kancelář Poslanecké sněmovny [online]. Copyright © 1995-2018 [cit. 29.02.2020]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=7&t=3>

Vláda schválila zrušení daně z nabytí nemovitých věcí | 2020 | Ministerstvo financí ČR. Ministerstvo financí ČR [online]. Copyright © 2005 [cit. 10.05.2020]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/zruseni-dane-z-nabyti-nemovitych-veci-pr-38157>

Seznam obrázků

Obrázek 1: Klasifikace částí staveb	12
Obrázek 2: Aktuálně působící stavební spořitelny v ČR	18
Obrázek 3: Princip stavebního spoření	20
Obrázek 4: Daňová soustava ČR	24
Obrázek 5: Předmět daně z pozemku	30
Obrázek 6: Předmětem daně ze staveb a jednotek	34
Obrázek 7: Poplatník daně z nabytí nemovitých věcí	37
Obrázek 8: Základ daně z nabytí nemovitých věcí	39
Obrázek 9: Vypořádání daně z nabytí nemovitých věcí	40
Obrázek 10: Panelový dům, jehož součástí je vybraná bytová jednotka	57
Obrázek 11: Výpis z katastru nemovitostí	57

Seznam tabulek

Tabulka 1: Reálně vyplacená státní podpora 2010-2019	19
Tabulka 2: Vývoj státní podpory stavebního spoření	19
Tabulka 3: Základní koeficienty dle velikosti obce.....	32
Tabulka 4: Měsíční mzda + Roční daňová povinnost.....	55
Tabulka 5: Měsíční výdaje a úspora + Roční výdaje a úspora	56
Tabulka 6: Rozloha bytové jednotky	58
Tabulka 7: Analýza úvěru – modelová situace č. 1	59
Tabulka 8: Daň z nabytí nemovitých věcí – modelová situace č. 1.....	61
Tabulka 9: Daň ze staveb a jednotek – modelová situace č. 1.....	61
Tabulka 10: Daň z příjmů FO za první rok – modelová situace č. 1	62
Tabulka 11: Náklady na pořízení bytové jednotky – modelová situace č. 1	63
Tabulka 12: Analýza úvěrů – modelová situace č. 2	65
Tabulka 13: Daň z nabytí nemovitých věcí – modelová situace č. 2.....	67
Tabulka 14: Daň ze staveb a jednotek – modelová situace č. 2.....	67
Tabulka 15: Daň z příjmů FO za první rok – modelová situace č. 2	68
Tabulka 16: Náklady na pořízení bytové jednotky – modelová situace č. 2	69
Tabulka 17: Analýza úvěrů – modelová situace č. 3	71
Tabulka 18: Daň z nabytí nemovitých věcí – modelová situace č. 3.....	73
Tabulka 19: Daň ze staveb a jednotek – modelová situace č. 3.....	73
Tabulka 20: Daň z příjmů FO za první rok – modelová situace č. 3	74
Tabulka 21 Náklady na pořízení bytové jednotky – modelová situace č. 3	75
Tabulka 22: Analýza splácení podílu – modelová situace č. 4.....	77
Tabulka 23: Daň z nabytí nemovitých věcí – modelová situace č. 4.....	78
Tabulka 24: Daň ze staveb a jednotek – modelová situace č. 4.....	79
Tabulka 25: Daň z příjmů FO za první rok – modelová situace č. 4	79
Tabulka 26: Náklady na pořízení bytové jednotky – modelová situace č. 4	80
Tabulka 27: Analýza úvěru – modelová situace č. 5	82
Tabulka 28: Daň z nabytí nemovitých věcí – modelová situace č. 5.....	83
Tabulka 29: Daň ze staveb a jednotek – modelová situace č. 5.....	83
Tabulka 30: Daň z příjmů FO za první rok – modelová situace č. 5	84

Tabulka 31: Náklady na pořízení bytové jednotky – modelová situace č. 5 84

Seznam grafů

Graf 1: Vývoj splácení úvěru – modelová situace č. 1	60
Graf 2: Vývoj splácení úvěrů – modelová situace č. 2	66
Graf 3: Vývoj splácení úvěrů – modelová situace č. 3	72
Graf 4: Vývoj splácení podílu – modelová situace č. 4	78
Graf 5: Vývoj splácení úvěru – modelová situace č. 5	82

Seznam zkratk

obč. zák.	zákon č. 40/1964 Sb.,
NOZ	zákon č. 89/2012 Sb., NOZ
ZOK	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech
DPFO	Daň z příjmů fyzické osoby