

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Bakalářská práce

**Porovnání trhu stavebního spoření České republiky a
Německa**

Monika Rusá

© 2020 ČZU v Praze

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Monika Rusá

Provoz a ekonomika

Název práce

Porovnání trhu stavebního spoření České republiky a Německa

Název anglicky

Comparison of the building savings market in the Czech Republic and Germany

Cíle práce

Hlavním cílem této bakalářské práce je porovnání trhu stavebního spoření České republiky a Německa. Prvním dílčím cílem je popsat vývoj a současný stav trhu stavebního spoření obou vybraných zemí. Druhým dílčím cílem je popsat stavební spořitelny obou zemí a charakterizovat je z hlediska nabízených produktů, výše úroků a dosažených výsledků. Třetím dílčím cílem je ověřit výzkumnou otázku: Uzavření smlouvy o stavebním spoření v Německu je výhodnější než v České republice. Vedlejším cílem práce je popsat základní princip a fungování stavebního spoření.

Metodika

Pro naplnění cílů práce budou využita zejména sekundární data z oficiálních zdrojů Asociace českých stavebních spořitel, Sdružení Zemských německých stavebních spořitel, ministerstev, zákonů a jednotlivých stavebních spořitel.

V bakalářské práci budou sledována a vyhodnocena data z období let 2007 – 2018.

V analytické části práce budou analyzovány trhy stavebního spoření obou vybraných zemí a porovnány vybrané stavební spořitelny zejména z hlediska nabídky produktů, výše úroků, poplatků a ekonomických výsledků.

Jako metoda vědeckého zkoumání bude v práci použita zejména komparativní metoda, a dále metoda analýzy. Sledovaná data budou přehledně uspořádána do tabulek a grafů a následně vyhodnocena.

Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

Klíčová slova

Stavební spoření, stavební spořitelna, trh, státní podpora, Česká republika, Německo, cílová částka, překlenovací úvěr, úrok.

Doporučené zdroje informací

Bankovníctví ; Finanční trh ; Finanční konglomeráty ; Praní špinavých peněz ; Centrální evidence účtů : velká novela zákona o stavebním spoření, nový zákon o centrální evidenci účtů, zásadní změny v zákoně proti praní špinavých peněz ; Stavební spoření : redakční uzávěrka 13.2.2017. Ostrava: Sagit, 2017. ISBN 978-80-7488-217-3.

BRČÁK, J. – STARÁ, D. – SEKERKA, B. *Makroekonomie – teorie a praxe.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. ISBN 978-80-7380-492-3.

DOUCHA, R. *Stavební spoření. 2., aktualiz. vyd.* Praha : Grada, 2000. ISBN 80-7169-894-6.

KANTNEROVÁ, L. *Základy bankovníctví : teorie a praxe.* V Praze: C.H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-595-4.

LUKÁŠ, V. – KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny. Vyd. 1.* Praha : Ekopress, 2007. ISBN 978-80-86929-30-9.

POLOUČEK, S. *Bankovníctví.* V Praze: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-491-9.

PRČÍK, T. *Stavební spoření v kostce 1. vyd.* Brno: ERA, 2002. ISBN 80-86517-29-2.

RADOVÁ, J. – MÁLEK, J. – DVOŘÁK, P. *Finanční matematika pro každého.* Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4831-3.

REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví.* Praha: Management Press, 2014. ISBN 978-80-7261-279-6.

Předběžný termín obhajoby

2019/20 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Lenka Kopecká, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 29. 6. 2019

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 14. 10. 2019

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 19. 10. 2019

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Porovnání trhu stavebního spoření České republiky a Německa" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 14. 3. 2020

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí své bakalářské práce Ing. Lence Kopecké, Ph.D. za odborné vedení, konzultace a cenné rady, které mi v průběhu tvorby této práce poskytovala. Dále bych chtěla poděkovat své rodině a přátelům za veškerou podporu.

Porovnání trhu stavebního spoření České republiky a Německa

Abstrakt

Tato práce se zabývá komparací trhů stavebního spoření České republiky a Spolkové republiky Německo. První kapitoly teoretické části práce jsou věnovány historii stavebního spoření a jeho základnímu principu a fungování. Dále jsou popsány systémy stavebního spoření obou zemí. Práce blíže informuje o jejich legislativní úpravě a systémech státní podpory. V práci jsou také rozebrány fáze stavebního spoření, základní pojmy produktu a představeny stavební spořitelny. Na konci teoretické části jsou pak shrnuty zjištěné rozdíly. V praktické části práce jsou nejprve analyzovány trhy stavebního spoření v období let 2007-2018 a následně je provedena jejich komparace. Dále je zpracována aktuální nabídka stavebních spořitelen. Důležitou součástí práce je modelový příklad stavebního spoření řešený na stejném fiktivním klientovi pro obě prostředí. Ve výpočtech jednotlivých fází stavebního spoření jsou aplikovány poznatky z teoretické části práce.

Klíčová slova: stavební spoření, stavební spořitelna, Česká republika, Spolková republika Německo, trh, státní podpora, cílová částka, úvěr, úrok, tarif

Comparison of the building savings market in the Czech Republic and Germany

Abstract

The bachelor's thesis deals comparison of savings buildings of the Czech Republic and Federal Republic of Germany. First chapters of theoretical parts thesis are devoted history of building saving and its basic principle operation. Further, the building savings systems of both countries are described. The bachelor's thesis informs about their legislative adjustment and systems of state support. In this thesis are also discusses the phases buildings savings, basic concepts of product and introduced building societies. At the end of the theoretical part are summarized the found differences. In the practical part of the thesis are first analyzed the building savings markets in the period 2007-2018 and then is their comparison performed. Further is mapped actual offer building societies. An important part of thesis is a model example of building savings, which is solved on fictional client for both environments. In the calculations of the individual phases of building savings are applied knowledge from the theoretical part of thesis.

Keywords: building savings, Building Society, Czech Republic, the Federal Republic of Germany, market, state support, target amount, interest rate, credit, tariff

Obsah

1 Úvod.....	12
2 Cíl práce a metodika	14
2.1 Cíl práce	14
2.2 Metodika	14
3 Teoretická východiska	15
3.1 Historie stavebního spoření.....	15
3.1.1 Počátky stavebního spoření	15
3.1.2 Novodobá historie stavebního spoření.....	16
3.2 Základní princip a fungování stavebního spoření	17
3.2.1 Charakteristika produktu.....	17
3.2.2 Fáze stavebního spoření.....	17
3.3 Stavební spoření ve vybraných zemích.....	18
3.3.1 Stavební spoření v České republice	18
3.3.2 Stavební spoření v Německu	27
3.3.3 Rozdíly stavebního spoření v České republice a Německu.....	35
4 Vlastní práce	39
4.1 Srovnání České republiky a Spolkové republiky Německa v tržním prostředí	39
4.2 Porovnání trhů stavebního spoření podle počtu obyvatel	39
4.3 Porovnání trhů stavebního spoření podle počtu platných smluv	43
4.4 Porovnání trhů stavebního spoření podle nabízených produktů	45
4.4.1 Produkty českých stavebních spořitelen	46
4.4.2 Produkty vybraných německých stavebních spořitelen.....	53
4.4.3 Rozdíly v parametrech produktů českých a vybraných německých stavebních spořitelen	59
4.5 Modelový příklad pro Českou republiku a Spolkovou republiku Německo....	60
4.5.1 Výpočet modelového příkladu pro Českou republiku	61
4.5.2 Výpočet modelového příkladu pro Spolkovou republiku Německo	65
5 Výsledky a diskuse	70
5.1 Porovnání dosažených výsledků	70
5.2 Porovnání výsledků modelového příkladu.....	71
6 Závěr.....	74
7 Seznam použitých zdrojů	76
Literatura	76
Internetové zdroje.....	77

Seznam obrázků

Obrázek 1: Složení cílové částky	21
Obrázek 2: Překlenovací úvěr	25
Obrázek 3: Barometr obliby stavebního spoření na českém finančním trhu ke konci roku 2018.....	42

Seznam tabulek

Tabulka 1: Parametry stavebního spoření v jednotlivých letech od roku 2003 v České republice.....	20
Tabulka 2: Stavební spořitelny na českém trhu k datu 13.10. 2019	27
Tabulka 3: Limity a výše prémie na pořízení bydlení systému státní podpory ve Spolkové republice Německo	32
Tabulka 4: Limity a výše podpory příspěvku na spoření zaměstnanců systému státní podpory ve Spolkové republice Německo	33
Tabulka 5: Roční výše podpory z programu Riestr	34
Tabulka 6: Soukromé stavební spořitelny v SRN k datu 17.11. 2019	34
Tabulka 7: Zemské stavební spořitelny SRN k datu 17.11. 2019.....	35
Tabulka 8: Nejvýznamnější rozdíly českého a německého systému stavebního spoření	38
Tabulka 9: Přehled základních makroekonomických ukazatelů České republiky a Spolkové republiky Německa za rok 2018	39
Tabulka 10: Vývoj počtu obyvatel a počtu smluv o stavebním spoření v milionech v České republice a ve Spolkové republice Německo v letech 2007-2018	40
Tabulka 11: Vývoj objemu úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny v České republice a Spolkové republice Německo v miliardách za období 2007-2018	44
Tabulka 12: Parametry spořicíh tarifů ČMSS k datu 20.1.2020	46
Tabulka 13: Podmínky pro připsání úrokového bonusu v tarifu AktivPlus spořicí od ČMSS k datu 20.1.2020.....	47
Tabulka 14: Základní parametry úvěrových tarifů produktu ČMSS k datu 20.1.2020	47
Tabulka 15: Poplatky a úrokové sazby tarifu AktivPlus k datu 20.1.2020.....	48
Tabulka 16: Poplatky a úrokové sazby produktu SSČS k datu 22.1.2020.....	48
Tabulka 17: Parametry spořicíh tarifů od MPSS k datu 23.1. 2020.....	49
Tabulka 18: Rozdíly spořicíh tarifů od MPSS k datu 23.1.2020	49
Tabulka 19: Parametry úvěrového tarifu Alfa od MPSS k datu 23.1.2020	50
Tabulka 20: Parametry spořicíh tarifů nabízených RSTS k datu 23.1.2020	50
Tabulka 21: Parametry úvěrových tarifů RSTS k datu 23.1.2020	51
Tabulka 22: Parametry spořicíh tarifů nabízených WÜST k datu 24.1.2020	52
Tabulka 23: Parametry tarifů pro úvěrové účty nabízených WÜST k datu 24.1.2020.....	52
Tabulka 24: Akce pro klienty WÜST k datu 24.1.2020	53
Tabulka 25: Parametry a poplatky tarifů LBS Bayrische Landesbausparkasse k datu 29.1.2020.....	54
Tabulka 26: Parametry tarifů LBS Bayern Bausparkasse pro čerpání úvěru k datu 29.1.2020.....	55
Tabulka 27: Úrokový bonus z vkladů u jednotlivých tarifů LBS Bayern Bausparkasse k datu 29.1.2020.....	55
Tabulka 28: Parametry tarifních variant Schwäbisch Hall k datu 29.1.2020	56

Tabulka 29: Parametry tarifních variant Schwäbisch Hall pro čerpání úvěru k datu 29.1.2020	56
Tabulka 30: Možné bonusy u tarifních variant Schwäbisch Hall k datu 29.1.2020	57
Tabulka 31: Parametry spořicíh tarifů Wüstenrot Bausparkasse AG k datu 29.1.2020	57
Tabulka 32: Parametry tarifů Wüstenrot Bausparkasse AG pro čerpání úvěrů k datu 29.1.2020	58
Tabulka 33: Rozmezí hodnot parametrů produktu stavebního spoření v České republice a Spolkové republice Německo k datu 4.2.2020	59
Tabulka 34: Parametry uzavřené smlouvy klientem u ČMSS v tarifu AktivPlus k datu 1.1.2019	61
Tabulka 35: Modelový příklad pro Českou republiku-výpočet spořicí fáze	62
Tabulka 36: Modelový příklad pro Českou republiku – výpočet úvěrové fáze.....	64
Tabulka 37: Parametry uzavřené smlouvy klientem u Schwäbisch Hall v tarifu FuchsStart k datu 1.1.2019.....	66
Tabulka 38: Modelový příklad pro Spolkovou republiku Německo – výpočet spořicí fáze	67
Tabulka 39: Modelový příklad pro Spolkovou republiku Německo-výpočet úvěrové fáze	68
Tabulka 40: Srovnání výsledků modelového příkladu	72

Seznam grafů

Graf 1: Vývoj procentuálních podílů obyvatel České republiky s uzavřenou smlouvou o stavebním spoření a bez smlouvy ve sledovaném období let 2007-2018.....	41
Graf 2: Vývoj procentuálních podílů obyvatel Spolkové republiky Německo s uzavřenou smlouvou o stavebním spoření a bez smlouvy ve sledovaném období let 2007-2018	41
Graf 3: Vývoj počtu smluv v České republice a ve Spolkové republice Německo v letech 2007-2018	43
Graf 4: Vývoj objemu poskytnutých úvěrů stavebními spořitelny v miliardách českých korun v České republice a Spolkové republice Německo za období 2007-2018	45
Graf 5: Počet smluv o stavebním spoření nejoblíbenějších stavebních spořitelen ve Spolkové republice Německo za rok 2018	53

1 Úvod

Otázku bydlení řeší alespoň jednou v životě většina lidí. Každý by chtěl mít vlastní bydlení podle svých představ, kde by se cítil příjemně a v bezpečí. Ti šťastnější z nás ho mohou získat darem nebo dědickým řízením. Ostatní se musí rozhodnout, zda využijí možnosti nájemného bydlení nebo si pořídí bydlení vlastní.

Od roku 2000 zaznamenal vývoj cen nemovitostí realitního trhu v České republice tři výrazné vlny, kdy ceny prudce vzrostly, zastavily se a poté klesly. Poslední vlna začala v roce 2014, kdy ceny nabízených bytů v hlavním městě vzrostly o 56 % a v ostatních krajích o 48 %. Průměrná cena bytu 1 m² se pohybuje okolo 60 700 Kč. Většina lidí nemá k dispozici tak vysoké finanční prostředky, aby si mohla vlastní bydlení pořídít. I když se aktuálně trh nemovitostí nachází na cenovém vrcholu a podle dosavadního vývoje by se dalo předpokládat, že ceny bytů začnou klesat, prognózy budoucího vývoje žádný výrazný pokles cen nepředpokládají. Tato situace je způsobena nízkým procentem nezaměstnanosti, převyšující poptávkou, která je také způsobena zkupováním bytů za účelem poskytování jej ke krátkodobým pronájmům prostřednictvím společnosti Airbnb. Situaci nezlepšují ani regulace České národní banky, kdy řada lidí nedosáhne na hypoteční úvěry. Řešením pro ně může být právě produkt stavebního spoření, který je dostupný i nižším příjmovým skupinám obyvatel.

Produkt stavebního spoření byl na trh České republiky zaveden roku 1993 na základě německého modelu. Díky státní podpoře a předem stanoveným podmínkám, které platí po celou dobu trvání smlouvy, se stavební spoření těší vysoké oblibě a na finančním trhu si drží stálou pozici. O oblíbenosti produktu svědčí fakt, že přibližně třetina obyvatel České republiky vlastní smlouvu o stavebním spoření. Česká republika má tak třetí nejvyšší podíl obyvatel s uzavřenou smlouvou o stavebním spoření. Před Českou republikou už je jen Rakouská republika a Spolková republika Německo, která je považována za kolébku stavebního spoření. Hlavním tématem této práce je porovnání trhů stavebního spoření České republiky, a právě Spolkové republiky Německo.

Teoretická část práce seznamuje s historií produktu, jeho základním principem fungování, fázemi stavebního spoření, legislativní úpravou produktu v obou zemích a představuje rozdíly mezi oběma systémy. V praktické části práce jsou pak porovnány trhy stavebního spoření obou zemí na základě počtu obyvatel a počtu uzavřených smluv za období let 2007-2018. Dále jsou představeny české a 3 nejoblíbenější německé stavení

spořitelny, u kterých je zmapována aktuální nabídka produktu stavebního spoření. Pro ověření výzkumné otázky, v které zemi je uzavření smlouvy o stavebním spoření výhodnější je řešen modelový příklad na stejném fiktivním klientovi pro české i německé prostředí. Na základě zjištěných výsledků jsou pak zhodnoceny oba systémy.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem této bakalářské práce je porovnání trhů stavebního spoření České republiky a Spolkové republiky Německo. V práci je popsán vývoj a současný stav stavebního spoření v obou zemích. Větší pozornost je pak věnována především legislativní úpravě produktu a systémům státní podpory.

Dílčím cílem práce je představit stavební spořitelny působící v České republice a Spolkové republice Německo a vybrané stavební spořitelny charakterizovat z hlediska nabídky produktů, výše úroku, poplatků a dosažených výsledků.

Dalším dílčím cílem práce je na základě fiktivního klienta ověřit výzkumnou otázku, zda uzavření smlouvy o stavebním spoření je výhodnější v České republice nebo Spolkové republice Německo. Vedlejším cílem práce je popsat princip a fungování stavebního spoření.

2.2 Metodika

Bakalářská práce je zpracována na základě prostudování odborné literatury, webů k řešené problematice stavebního spoření a oficiálních zdrojů Asociace českých stavebních spořitelien, Sdružení Zemských německých spořitelien, ministerstev, zákonů a jednotlivých stavebních spořitelien. Práce je rozdělena na dvě části, teoretickou a praktickou.

V teoretické části práce je nejprve přiblížena historie produktu a jeho základní princip a fungování. Dále je rozebráno stavební spoření v České republice a následně ve Spolkové republice Německo, kde hlavní pozornost je věnována legislativní úpravě produktu a systémům státní podpory. Dále jsou vysvětleny základní pojmy související se stavebním spořením a představeny stavební spořitelny působící v obou zemích. Závěrem teoretické části jsou porovnány oba systémy a shrnuty jejich rozdíly.

V praktické části práce jsou analyzovány trhy stavebního spoření za období let 2007-2018 a provedena jejich komparace na základě počtu obyvatel a počtu uzavřených smluv. Dále je rozebrána nabídka stavebních spořitelien platná k roku 2020, na jejíž vybraných tarifech je poté vypočten model stavebního spoření. Modelový příklad stavebního spoření je řešen pro stejného fiktivního klienta v českém i německém prostředí, kdy je pro srovnatelnost výsledků vycházeno z průměrné hrubé mzdy za rok 2018 v obou zemích. Zjištěné výsledky jsou pak vysvětleny a srovnány.

3 Teoretická východiska

V teoretické části práce je nejprve přiblížena historie produktu a jeho základní princip a fungování. Dále jsou rozebrány systémy stavebního spoření v České republice a následně ve Spolkové republice Německo. Dále jsou vysvětleny základní pojmy související se stavebním spořením a představeny stavební spořitelny působící v obou zemích. Na závěr jsou porovnány oba systémy a shrnuty jejich rozdíly.

3.1 Historie stavebního spoření

V následujících dvou kapitolách je popsána historie stavebního spoření. První kapitola je věnována počátkům vzniku produktu a šíření myšlenky stavebního spoření do dalších zemí. V druhé kapitole je popsán vývoj stavebního spoření ve 20. století.

3.1.1 Počátky stavebního spoření

Počátky stavebního spoření jsou datovány v Anglii, kde vznikla základní myšlenka a pravidla stavebního spoření. Roku 1775 v Birminghamu bylo založeno sdružení, které neslo název Ketley's Building Society a fungovalo na principu společného spoření členů do fondu, z kterého pak postupně financovali úvěry na svá bydlení (AČSS, 2019a).

Tato myšlenka se šířila do dalších zemí a v druhé polovině 19. století v Německu a Rakousko-Uhersku začaly vznikat svépomocná družstva a spolky. Na našem území vznikaly tzv. kampfeličky a raiffeisenky, které byly pojmenovány po svých průkopnících Františku Cyrilu Kampelíkovi a Fridrichu Wilhelmu Raiffeisenovi. Spolky byly založeny na vzájemné pomoci a sdružovali se v nich lidé, kteří se navzájem znali. Splácení úvěrů nebylo upraveno žádnými právními nástroji, ale bylo zajištěno osobními vztahy. Z tohoto důvodu byl přirozeně zpomalován rozvoj a rozšiřování činnosti mimo členy se vzájemnými kontakty (Lukáš, Kielar, 2014, s.14).

První stavební spořitelna v Německu byla založena roku 1885 v Bielefeldu pastorem von Bondeschwinghem pod názvem Baussparkasse für Jedermann v překladu Stavební spořitelna pro každého. K opravdovému rozkvětu stavebních spořitel v Německu došlo v období poválečné rekonstrukce v letech 1924–1929 (AČSS, 2019a). Za první stavební spořitelnu v moderním pojetí je považováno Společenství přátel Wüstenrot, které založil George Kropp roku 1924. Potřeba obnovy válkou zničené bytové výstavby vyvolala prudký rozvoj stavebního spoření v Německu. Než mohl být účastníkům vyplacen úvěr,

museli nejprve spořit. Zpočátku o tom, komu bude poskytnut úvěr, rozhodovalo losování. To ale se zvyšujícím se počtem účastníků začalo být problematické zejména pro fakt, že rychlost získání úvěru závisela na štěstí (Dvořáková, Smrčka, 2011, s.247).

3.1.2 Novodobá historie stavebního spoření

K vyřešení tohoto problému došlo ve 30.letech 20.století, kdy došlo k první zásadní změně, která přinesla konec období přidělování úvěru losováním. Byl vytvořen nový systém založený na bodovém hodnocení, kde bylo jako kritérium stanoveno tzv. hodnotící číslo. Tento systém se vyvíjel až do dnešní podoby (AČSS, 2019a).

Dalším podnětem podle Kielera, který pomohl k rozvoji stavebního spoření byla nepřímá státní podpora ve formě daňových výhod, kdy si účastníci mohli od svého daňového základu odečíst vklady na stavební spoření (Lukáš, Kielar, 2014, s.14).

Druhé období bouřlivého rozvoje přišlo po 2. světové válce, kdy bylo nutné obnovit zničené domy. Německo se potýkalo s nedostatkem bytů v počtu šesti milionů. V tomto období se po stavebním spoření rapidně zvýšila poptávka. Na počátku roku 1948 počet uzavřených smluv dosahoval lehce přes 300 tisíc, o 23 let později v roce 1971 jich bylo již uzavřeno přes 12 milionů (Dvořáková, Smrčka, 2011, s.248).

Díky zavedení přímé státní podpory v roce 1952 ve výši 25 % -35 % si stavební spoření vydobylo silnou pozici na finančním trhu. V roce 1973 byl stanoven přijetím zákona o stavebním spoření právní rámec pro podnikání v této oblasti. Dobrá ekonomická situace a uklidnění problémů s byty přineslo v 80. letech pokles zájmu o stavební spoření, ale ne na dlouho, v 90. letech došlo opět k růstu obliby (AČSS, 2019a).

Na základě pozitivních zkušeností s funkčností systému se od 90. let rozšiřuje zájem o stavební spoření do dalších zemí. V České republice byl roku 1993 schválen Zákon číslo 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, jehož přijetím stavební spoření vstoupilo na český trh, a přestože patří k nejmladším bankovním produktům na finančním trhu, od počátku si na něm drží významnou pozici. Postupně se tento systém rozšířil do dalších zemí, konkrétně se jedná o Slovensko, Maďarsko, Chorvatsko a Rumunsko (AČSS, 2019b).

3.2 Základní princip a fungování stavebního spoření

Stavební spoření vzniklo v reakci na potřebu financování vlastního bydlení. Náklady na koupi domu nebo bytu jsou pro mnohé značně vysoké. Díky svým vlastnostem je stavební spoření oblíbenou alternativou k hypotečním úvěrům (Kantnerová, 2016, s.110).

Základní princip stavebního spoření je postaven na myšlence vzájemné pomoci a kolektivního spoření. Pokud by si chtěl člověk pořídit dům a každý rok by ušetřil 10 % z potřebné částky, šetřil by na dům 10 let. Když se ale domluví s devíti svými přáteli, kteří jsou ve stejné situaci a všichni dají svých ušetřených 10 % dohromady, získají potřebnou částku na pořízení jednoho domu, o tom, který z nich peníze získá rozhodne losování. Tento proces se opakuje každý rok, po dobu 10 let, dokud dům nezískají všichni přátelé. Jen jeden z nich, ten který má nejméně štěstí získá prostředky až za 10 let, ostatní dříve. Jestliže by každý spořil sám, dům by si mohl koupit až po 10 letech (Lukáš, Kielar, 2014, s.11).

V dnešní době systém stavebního spoření funguje na podobném principu. Zásadní rozdíl spočívá v tom, že systém je otevřený a může se do něj tedy zapojit každý zájemce. Díky vysokému počtu účastníků se používají spravedlivější metody, než je losování. Na základě užívání systému přidělování cílových částek mají všichni klienti stejné benefity a potřebný obnos obdrží až po splnění předem sjednaných podmínek. (Lukáš, Kielar, 2014, s.11).

3.2.1 Charakteristika produktu

Stavební spoření je finanční produkt poskytovaný stavebními spořitelny. Je určen lidem, kteří chtějí získat finanční prostředky na investování do vlastního bydlení nebo na řešení své bytové situace. V rámci stavebního spoření mohou klienti spořit, ale i požádat o úvěr. (Kantnerová, 2016, s.110). Pro financování bydlení lidé využívají vlastních úspor i cizích zdrojů. Stavební spoření je spojením těchto zdrojů do jednoho produktu. Motivovat ke spoření může obyvatele i stát, který poskytuje určitou podporu (Lukáš, Kielar, 2014, s.12).

3.2.2 Fáze stavebního spoření

Stavební spoření je rozděleno na dvě fáze, spořicí a úvěrovou. První etapa začíná uzavřením smlouvy o stavebním spoření, její délka není časově vymezena, obvykle ale trvá několik let. O způsobu ukončení spořicího údobí rozhoduje sám účastník. Jestliže má

zájem o úvěr ze stavebního spoření, je mu přidělena cílová částka a vstupuje tak do fáze úvěrové. Následně je účastníkovi vyplacena naspořená suma a může čerpat úvěr, který smí použít pouze na financování bytových potřeb. Možná výše úvěru je určena rozdílem mezi cílovou a naspořenou částkou. Splácení úvěru probíhá v měsíčních splátkách, doba splácení je zpravidla delší než doba spoření. Výhodou u těchto úvěrů je, že úroková sazba je zákonem omezena (Lukáš, Kielar, 2014, s.13).

Druhá etapa stavebního spoření je pro účastníky dobrovolná. Účastník má právo smlouvu o stavebním spoření stavební spořitelně kdykoliv vypovědět a fázi spoření ukončit. Účastníci, kteří potřebují finanční prostředky dříve, před ukončením spořicí etapy, mohou využít překlenovací úvěr. Ten je splacen jednorázově přidělenou cílovou částkou (Prčík, 2002, s.2).

3.3 Stavební spoření ve vybraných zemích

V následujících dvou kapitolách jsou popsány systémy stavebního spoření v České republice a Spolkové republice Německo, jejich legislativní úprava, státní podpora, poplatky a stavební spořitelny. V poslední kapitole jsou pak shrnuty základní odlišnosti obou systémů.

3.3.1 Stavební spoření v České republice

Základy systému stavebního spoření vycházejí z německého modelu a jeho zavedení bylo pravděpodobně nejúspěšnějším počinem v bytové politice po roce 1989. Způsob financování bydlení prostřednictvím stavebního spoření je finančně dostupný širokým vrstvám obyvatel (Prčík, 2002, s.2). Základní právní normou, která upravuje stavební spoření v České republice je zákon č. 96/1993 Sb., Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření (Kantnerová, 2016, s.11). Pojem stavební spoření vymezuje §1 takto: „*Stavební spoření je účelové spoření spočívající a) v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, b) v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření, c) v poskytování příspěvku fyzickým osobám účastníkům stavebního spoření*“ (Sagit, 2011, s.386).

Zákon o stavebním spoření

Stavební spoření bylo zavedeno přijetím zákona č. 96/1993 Sb., Zákon o stavebním spoření, který nabyl účinnosti dne 1.4.1993 a stanovil základní vlastnosti stavebního spoření a povinnosti stavebních spořitel. Do roku 1994 na území České republiky

vzniklo šest stavebních spořitelen: Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. a HYPO stavební spořitelna, a.s. (Lukáš, Kielar, 2007, s.48). V roce 2008 došlo k fúzi stavební spořitelny Raiffeisen a HYPO stavební spořitelny. Na základě sloučení stavební spořitelna HYPO zanikla a od této doby existuje na českém trhu pouze pět stavebních spořitelen (AČSS, 2019c).

V průběhu let byl zákon o stavebním spoření několikrát novelizován. První zákon o stavebním spoření z roku 1993 zavedl státní podporu ve výši 25 % z roční uspořené částky, nejvýše však 4500 Kč za rok. Vázací lhůta neboli doba, kdy účastník nesměl manipulovat s vkladem, aby nepřišel o státní podporu, byla vymezena na pět let. Počet uzavřených smluv jedním klientem nebyl zákonem omezen, ale státní podporu mohl nárokovat pouze na jednu z uzavřených smluv. První novelizace zákona proběhla už v roce 1995 a přinesla stavebním spořitelnám možnost poskytnout klientům překlenovací úvěry. Další novela zákona zákonem č. 423/2003 Sb., nabyla účinnosti 1.1. 2004, při čemž došlo ke snížení státní podpory na 15 %. Maximální výše podpory, kterou bylo možné získat za rok, se tak snížila na 3000 Kč. Vázací lhůta se prodloužila na dobu šesti let a nově bylo možné čerpat státní podporu na více smluv (Lukáš, Kielar, 2007, s.49).

Další novela zákona z roku 2005 zavedla povinnost stavebním spořitelnám uvádět ve smlouvách výši poplatků nebo alespoň způsob, jakým budou účastníkům účtovány taxy za vedení účtu. Mezi lety 2006-2009 byl zákon několikrát novelizován, stavebního spoření se to ale příliš nedotklo. Významné změny přinesla novela č. 348/2010 Sb., snížila státní podporu na 10 % z naspořené částky za rok v maximální výši 2000 Kč, dále zrušila osvobození úrokových výnosů ze stavebního spoření od srážkové daně a také zavedla jednorázovou 50% daň na státní podporu za rok 2010. Novela nabyla účinnosti 1.1.2011, ale změny se vztahovaly i na smlouvy uzavřené dříve. Na návrh skupiny poslanců Ústavní soud tuto novelu zrušil ke dni 31.12.2011 s odůvodněním, že její přijetí nebylo v souladu s ústavním pořádkem (Lukáš, Kielar, 2014, s.50).

V roce 2011 byl ale přijat zákon č. 353/2011 Sb., který byl téměř totožný se zrušeným zákonem z roku 2010. Odlišoval se tím, že již neobsahoval 50% zdanění státní podpory za rok 2010. Od roku 2011 tedy platila 10% státní podpora v limitované výši 2000 Kč pro všechny uzavřené smlouvy bez ohledu na datum jejich uzavření. Také bylo zrušeno osvobození úrokových výnosů od srážkové daně, což znamenalo, že úroky účastníků začaly být daněny 15% sazbou stejně jako v bankách. Přijetí nového občanského zákoníku

přineslo i zákon č.303/2013 Sb., který upravoval zákon o stavebním spoření. Změněn byl postup při úmrtí účastníka, zákon již neumožňoval pozůstalým smlouvu o stavebním spoření zdědit a pokračovat ve spoření. Nově bylo stanoveno, že úmrtím účastníka smlouva o stavebním spoření zaniká, spadá do dědického řízení a naspořená částka včetně státní podpory bude vyplacena dědici. Další novinkou, kterou novela přinesla bylo rozhodnutí, že rodič při uzavření nebo změně smlouvy pro nezletilé dítě nepotřebuje rozhodnutí soudu (Lukáš, Kielar, 2014, s.52).

Mezi další právní normy, které upravují stavební spoření, patří zákon o bankách č.21/1992 Sb., který upravuje činnost stavebních spořitelů v oblastech, jež není vymezena v zákoně č.96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření (AČSS, 2019d).

V následující tabulce jsou shrnuty parametry stavebního spoření v jednotlivých letech, které ustanovil zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a jeho novelizace č. 423/2003 Sb. a č. 353/2011 Sb. Parametry, které uzákonila novelizace č. 353/2011 Sb. se vztahují na všechny smlouvy, včetně smluv uzavřených před tímto datem.

Tabulka 1: Parametry stavebního spoření v jednotlivých letech od roku 2003 v České republice

Parametry stavebního spoření v jednotlivých letech			
Platnost	do 31.12. 2003	od 1.1.2004	Od 1.1.2011
Zákon a novelizace	č.96/1993 Sb.	č.423/2003 Sb.	č.353/2011 Sb.
Státní podpora	25 %	15 %	10 %
Max. základ	18 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč
Max. státní podpora	4 500 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč
Vázací doba	5 let	6 let	6 let
Státní podpora na více smluv	Ne	Ano	Ano
Zdanění úroků	Ne	Ne	15 %

Zdroj: Lukáš, Kielar 2014, s.51, vlastní zpracování

Mezi další právní normy, které upravují stavební spoření patří zákon o bankách č.21/1992 Sb., který upravuje činnost stavebních spořitelů v oblastech, jež není vymezena v zákoně č.96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření (AČSS,2019d).

Smlouva o stavebním spoření

Uzavřením smlouvy o stavebním spoření vzniká vztah mezi stavební spořitelnou a jejím klientem. Náležitosti smlouvy, práva a povinnosti obou stran jsou upraveny v zákoně č.96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Uzavřením smlouvy je zahájena spořicí fáze stavebního spoření, účastník je povinen měsíčně spořit sjednanou částku a stavební spořitelna se zavazuje v budoucnu poskytnout účastníkovi úvěr. Součástí smlouvy o stavebním spoření jsou vždy Všeobecné obchodní podmínky, ve kterých je uveden podrobný popis produktu (Prčík, 2002, s.4)

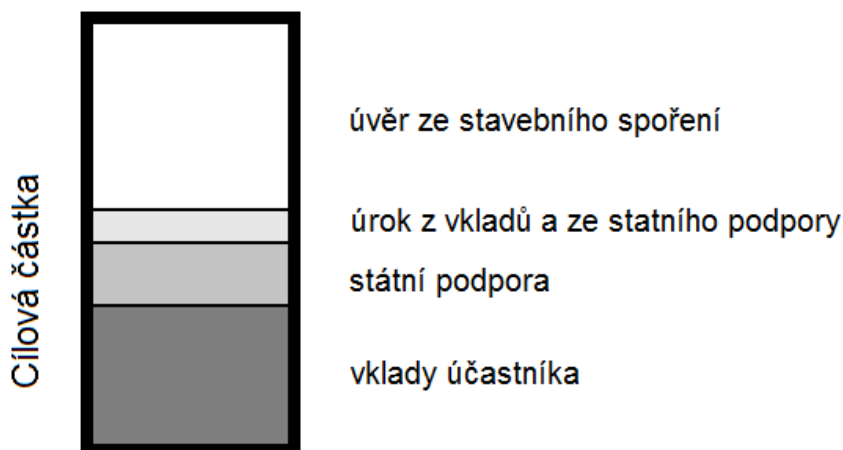
Účastník stavebního spoření

Uzavřít smlouvu o stavebním spoření může jak fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky, tak právnická osoba se sídlem na území České republiky. Účastníkem může být i nezletilá osoba, za kterou uzavírá smlouvu zákonný zástupce (Kalabis, 2012, s.147).

Cílová částka

Cílová částka patří k nejdůležitějším parametrům stavebního spoření. Představuje obnos finančních prostředků, které účastníkovi poskytne stavební spořitelna na financování bydlení v okamžiku, kdy přechází do druhé fáze stavebního spoření a začíná splácet úvěr. Cílová částka je tvořena vklady účastníka, úroky z vkladů, částkou státní podpory, úroky ze státní podpory a výše úvěru. Cílovou částku si volí sám účastník, vypočítává se z ní výše poplatku za uzavření smlouvy, výše měsíčního vkladu a výše měsíční splátky. V případě, že účastník nepožádá o úvěr, může pokračovat ve spoření, to ale snižuje výnosnost celého spoření (Doucha, 2000, s.23).

Obrázek 1: Složení cílové částky



Zdroj: Prčík, 2002, s.7, vlastní zpracování

Tarif stavebního spoření

Tarif určuje parametry produktu stavebního spoření. Důležité je nastavit tarif tak, aby byl zajímavý pro klienty a současně zajišťoval rovnováhu mezi vklady účastníků a poskytovanými úvěry (Lukáš, Kielar, 2007, s.40).

Stavební spořitelny jsou povinny uvést podrobné informace o tarifech nebo někdy také variantách stavebního spoření ve všeobecných podmínkách. Stavební spořitelny mohou nabízet více variant stavebního spoření a klient si jednu z nich musí vybrat. Tarif určuje důležité parametry smlouvy například minimální výši vkladu účastníka, koeficient hodnotícího čísla, minimální splátku úvěru ze stavebního spoření a dobu splatnosti úvěru (Prčík, 2002, s.10).

Stavební spořitelny běžně nabízejí svým klientům několik různých tarifů produktu stavebního spoření, které lze rozdělit buď podle účelu použití na spořicí a úvěrové tarify nebo podle délky čekací doby na přidělení cílové částky na rychlé a dlouhodobé (pomalé) tarify (Stavebky, 2019a). Spořicí tarify jsou určeny pro klienty, jejichž hlavním záměrem je spořit. Úvěrové tarify pak klientům umožňují uzavřít smlouvu o stavebním spoření a následně požádat o úvěr (ČMSS, 2019a). Pro rychlé tarify je charakteristická kratší čekací doba na přidělení cílové částky, ovšem za cenu vyšší měsíční splátky poskytnutého úvěru. U pomalých tarifů je to naopak. Čekací doba na přidělení cílové částky je delší, ale klient má možnost splácet úvěr nižšími splátkami (Stavebky.cz, 2019a).

Státní podpora

Při splnění zákonných podmínek stavebního spoření má účastník, pokud jejím fyzická osoba právo na státní podporu. Ta je vyplácena z rozpočtu státu ve formě ročních záloh ve výši 10 % z naspořené částky, maximálně ze základu 20 000 Kč. Účastník má nárok žádat státní podporu na více smluv, ale celková výše záloh státní podpory nesmí přesáhnout 20 000 Kč (Sagit, 2011, s.391).

O státní podporu žádá za všechny své klienty stavební spořitelna Ministerstvo financí. Státní podpora je účastníkovi vyplacena pouze v případě, že po dobu šesti let se svým vkladem nenakládal nebo v případě, že přešel do druhé fáze a uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření. Jestliže účastník ukončí smlouvu o stavebním spoření před uplynutím vázací doby, obdrží svůj vklad s běžnými úroky (Doucha. 1995, s.21). V takovém případě je stavební spořitelna povinna zálohy státní podpory vrátit ministerstvu financí (Sagit, 2011, s.392).

Poplatky

Se stavebním spořením jsou spojeny i poplatky. První poplatek zaplatí účastník jednorázově za založení účtu u všech stavebních spořitelén. Druhý poplatek za vedení účtu je hrazen každý rok. Poslední poplatek, který může být stavební spořitelnou účastníkovi účtován, je poplatek za poskytnutí úvěru. Výše těchto poplatků je určena stavební spořitelnou a v čase se může měnit (Doucha, 1995, s.49).

Spořicí fáze

Spořicí fáze je zahájena uzavřením smlouvy o stavebním spoření. V průběhu doby spoření klient ukládá své vlastní finanční prostředky na účet stavebního spoření. Tyto vklady se mu úročí stanovenou úrokovou sazbou z vkladů (Kantnerová, 2016, s.111). Ve smlouvě není délka doby spoření stanovena, jsou zde uvedeny pouze situace, za kterých spořicí fáze končí. Běžným ukončením spoření je přidělení úvěru ze stavebního spoření. Dále může být doba spoření ukončena vypovězením smlouvy účastníka stavební spořitelně, přidělením cílové částky při volbě překlenovacího úvěru, vyplacením naspořené částky na základě přidělení cílové částky, smrtí účastníka nebo likvidací účastníka v případě právnické osoby (Prčík, 2002, s.19).

Minimální výše vkladů je vypočítána podle zvolené cílové částky účastníkem a vybraného tarifu stavebního spoření. Tyto pravidelné vklady, ke kterým se účastník stavebního spoření zavázal ve smlouvě, mohou být ukládány na spořicí účet měsíčně, čtvrtletně, pololetně i ročně. Bez jakýchkoliv omezení je umožněno účastníkům ukládat mimořádné vklady i vyšší částky, než ke kterým se zavázali ve smlouvě (Lukáš, Kielar, 2014, s.27). Klienti mohou také využít možnost svou povinnost pravidelných úložek splnit okamžitě při založení účtu stavebního spoření jednorázovým vkladem ve výši všech pravidelných úložek. V takovém případě už klient není povinen provádět žádné další platby na účet stavebního spoření (Prčík, 2002, s.20).

Úvěr ze stavebního spoření

Cílem smlouvy o stavebním spoření je poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, jehož přidělením končí spořicí fáze. Díky nízkým úrokovým sazbám patří úvěr ze stavebního spoření k nejlevnějším a nejdostupnějším úvěrovým nástrojům pro financování bydlení. (Prčík,2002, s.46). Právo na čerpání úvěru ze stavebního spoření vzniká účastníkovi až po splnění zákonem stanovených podmínek. Aby mohl požádat stavební spořitelnu o úvěr musí nejprve spořit alespoň 2 roky. Právo na čerpání úvěru získává v okamžiku dosažení

cílové částky. Účastník je povinen prokázat použití úvěru, který smí investovat pouze na území státu pro řešení svých bytových potřeb (Kantnerová, 2016, s.112).

Pevná úroková sazba i výše měsíční splátky je předem stanovena ve smlouvě o stavebním spoření, klient tak dopředu zná podmínky, za kterých bude úvěr splácet. Doba splácení úvěru ve smlouvě není upravena, protože se odvíjí od výše poskytnutého úvěru. Jestliže klient naspoří vyšší částku, než bylo požadováno, je mu poskytnut nižší úvěr s kratší dobou splácení (Lukáš, Kielar, 2007, s.17).

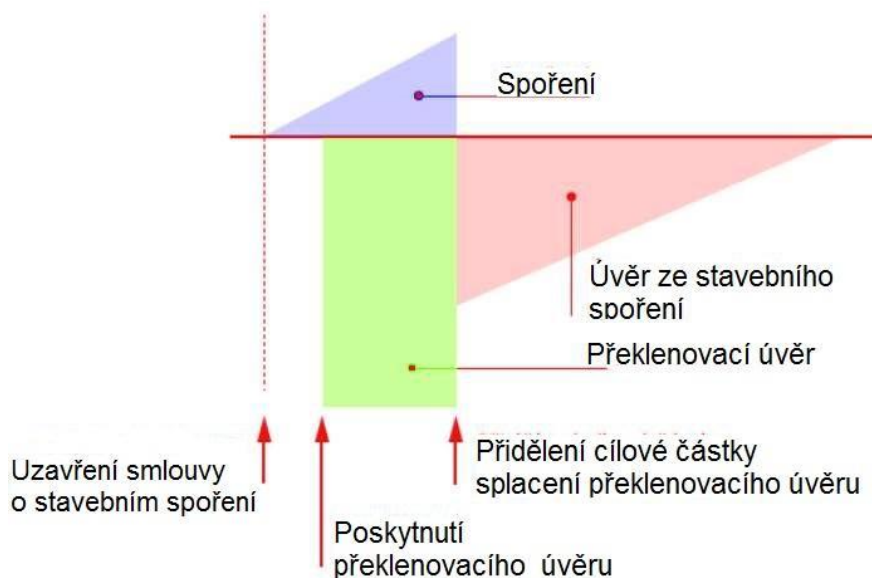
Velkou výhodou úvěru ze stavebního spoření je možnost odečíst si zaplacené úroky od daňového základu. Toto zvýhodnění mohou uplatnit lidé, kteří úvěrem řešili svou bytovou situaci. Odpočet úroků od základu daně se tak nevztahuje na objekty určené pro rekreaci (Ondráčková, 2019). Nárok na toto zvýhodnění musí poplatník plátcí daně prokázat předložením smlouvy o úvěru a potvrzením o zaplacených úrocích, které vystaví stavební spořitelna (Vybíhal a kol., 2016, s.295).

Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěry jsou upraveny zákonem č.96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře ze stavebního spoření. O překlenovací úvěr nebo též meziúvěr mohou požádat účastníci stavebního spoření, kteří nutně potřebují řešit svou bytovou situaci a zatím nesplnili podmínky pro přidělení cílové částky (Doucha, 2000, s.23).

Překlenovací úvěr je zpravidla poskytnut ve výši cílové částky a je splácen pouze úroky. Současně účastník vkládá finanční prostředky na svůj spořicí účet a jakmile dojde ke splnění podmínek pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, je překlenovací úvěr splácen naspořenými prostředky klientem ze spořicího účtu (Prčík, 2002, s.46). Obrázek 2 znázorňuje překlenovací úvěr.

Obrázek 2: Překlenovací úvěr



Zdroj: Stavebky.cz, 2019b, vlastní zpracování

Klient uzavřel se stavební spořitelnou smlouvu o stavebním spoření s cílovou částkou 500 000 Kč. Na spořicí účet vložil 150 000 Kč, ale nesplnil podmínky pro přidělení úvěru a finanční prostředky potřebuje ihned. Stavební spořitelna mu poskytne překlenovací úvěr ve výši 500 000 Kč, který použije na uspokojení svých bytových potřeb. Dále klient splácí na účet překlenovacího úvěru 2 500 Kč a na spořicí účet dospořuje 500 Kč měsíčně a čeká až splní všechny podmínky pro přidělení řádného úvěru. Klient musí spořit nejméně 2 roky, naspořit alespoň 40 % z cílové částky, v našem případě 200 000 Kč a splnit hodnotící číslo. Tyto podmínky klient splní za 24 měsíců (2 roky) a získává tak nárok na přidělení úvěru ze stavebního spoření. Stavební spořitelna však naspořené prostředky a klasický úvěr nevyplatí účastníkovi, ale splatí jimi překlenovací úvěr. Poté klient splácí pouze úvěr ze stavebního spoření měsíčními splátkami ve výši 3000 Kč po dobu 109 měsíců (9 let a 1 měsíc) (Syrový, 2009, str. 26).

Bonita klienta

Bonita klienta je hodnocení schopnosti klienta splácet úvěr prováděné poskytovatelem úvěru. Instituce, která úvěr poskytuje by měla mít zájem správně vyhodnotit klienta, aby se jí půjčené peníze vrátily. V případě, že není bonita klienta vyhodnocena zodpovědně a precizně vzrůstá pravděpodobnost, že klient nebude úvěr řádně splácet (Teplý a kol., 2013, str. 62). Při hodnocení bonity se posuzuje vysoké množství

parametrů. Mezi nejdůležitější patří stabilita a výše příjmů klienta, poměr mezi jeho výdaji a příjmy, ale i oblast, ve které je zaměstnán (Stavebky.cz, 2019d).

Stavební spořitelny

Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření definuje stavební spořitelnu jako banku, která vykonává povolené činnosti na základě udělené bankovní licence. V § 2 tohoto zákona se také uvádí, že při své činnosti stavební spořitelny podléhají bankovnímu dohledu podle zvláštního zákona (Sagit, 2011, s.386).

Hlavní činností stavebních spořitelen je přijímání vkladů od svých klientů a poskytování úvěrů ze stavebního spoření. Další činnosti stavebních spořitelen jsou uvedeny v § 9 zákona o stavebním spoření a patří mezi ně:

- poskytování úvěrů osobám, jejichž výrobky a služby slouží k uspokojování bytových potřeb
- přijímání vkladů od bank, finančních institucí a jejich poboček včetně zahraničních
- poskytování záruky za úvěry ze stavebního spoření
- obchodování na vlastní účet s hypotečními zástavními listy, dluhopisy a podobnými produkty vydanými členy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj
- obchodování na vlastní účet s dluhopisy vydanými Českou republikou a ČNB
- provádění platebního styku a jeho zúčtování, poskytování bankovních informací, uzavírání obchodů zajišťujících ochranu proti rizikům a vykonávání finančního makléřství (Sagit, 2012, s.389).

V České republice působí pět stavebních spořitelen, které sdružuje Asociace českých stavebních spořitelen. Asociace vznikla v roce 2000 za účelem ochrany a podpory společných zájmů stavebních spořitelen (Kalabis, 2012, s.147). Jejím hlavním cílem je vytvářet stabilní zázemí pro stavební spořitelny a upevňovat důvěru občanů v jejich spolehlivost a funkčnost (AČSS, 2019c). Mimo to spolupracuje s orgány státní správy a společně řeší otázky dalšího rozvoje stavebního spoření. Asociace je členem Evropského sdružení stavebních spořitelen, podílí se tak na jeho činnostech a komunikuje tak s dalšími evropskými organizacemi (Kalabis, 2012, s.148). Stavební spořitelny působící na českém trhu jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 2: Stavební spořitelny na českém trhu k datu 13.10. 2019

Stavební spořitelna	Základní kapitál [mil.Kč]	Akcionáři	Webové stránky
Českomoravská stavební spořitelna	1500	Československá obchodní banka, a.s.	www.cmss.cz
Stavební spořitelna České spořitelny	750	Česká spořitelna, a.s.	www.burinka.cz
Modrá pyramida stavební spořitelna	500	Komerční banka, a.s.	www.modrapyramida.cz
Raiffeisen stavební spořitelna	650	Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH (90%) Raiffeisenbank a.s. (10%)	www.rsts.cz
Wüstenrot-stavební spořitelna	1 070	Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart	www.wuestenrot.cz

Zdroj: AČSS, 2019c vlastní zpracování

3.3.2 Stavební spoření v Německu

Spolková republika Německo je považována za kolébku stavebního spoření, které má tak v zemi dlouholetou tradici. Produkt stavebního spoření má na německém trhu stále velmi silnou pozici i díky subvencím státu, který ho podpoří hned několika způsoby, které jsou více rozebrány v dalších kapitolách (Kielar, 2010, s.13).

Podle Jirouška němečtí občané hradí cenu až 80 % pořizovaných domů a bytů minimálně z části ze stavebních spoření, přestože na německém trhu existuje široká nabídka atraktivnějších, alternativních produktů (Jiroušek, 2008a).

O oblíbenosti stavebního spoření ve Spolkové republice Německo svědčí i statistiky, podle kterých má Spolková republika Německo přes 28 milionů uzavřených smluv o stavebním spoření, z čehož vyplývá, že téměř každá druhá německá domácnost má přinejmenším jednu smlouvu stavebního spoření. Stavební spořitelny tak pomáhají financovat bytové potřeby 36% obyvatel (AČSS, 2018).

Právní úprava stavebního spoření

Základní právní normou upravující stavební spoření ve Spolkové republice Německo je Gesetz über Bausparkassen z roku 1973, v překladu zákon o stavebních spořitelnách, jehož zavedením byl stanoven jednotný právní základ pro obchodní činnost zemských i soukromých stavebních spořitel. V roce 1991 proběhla významná novelizace zákona, která německým stavebním spořitelnám umožnila vstoupit na evropský trh (Jiroušek, 2008b).

Podmínky přidělení státní podpory a dalších prémie upravuje Wohnungsbauprämienengesetz, v překladu zákon o bydlení, který byl vytvořen zákonodárným sborem na podporu bytové výstavby. Ve Spolkové republice Německo pro účastníky stavebního spoření není nárok na státní podporu samozřejmostí, ale pro její získání musejí splnit hned několik podmínek, může nastat i případ, kdy účastník nebude mít na státní podporu nárok (LBS Bausparkasse der Sparkassen, 2019).

Další důležitou právní normou, která upravuje například smlouvy o stavebním spoření, poskytování úvěrů a překlenovacích úvěrů, je Vyhláška k zákonu o stavebních spořitelnách. Na základě zvláštních ustanovení Bausparkassengesetz je upraveno i podnikání ve stavebnictví. Všechny stavební spořitelny ve své činnosti kontroluje Federální úřad pro finanční dohled (Verband der Privaten Bausparkassen, 2019a).

Ve Spolkové republice Německo mají účastníci možnost využít produkt stavebního spoření vyjma financování vlastního bydlení, renovaci a modernizaci nemovitostí také na penzijní spoření, které upravuje zákon Einkommensteuergesetz, v překladu zákon o dani z příjmu (Bausparvertrag.com, 2018a).

Účastník stavebního spoření

Stejně jako v České republice i ve Spolkové republice Německo mohou být účastníky stavebního spoření fyzické i právnické osoby s trvalým pobytem na území státu. Věková hranice pro uzavření smlouvy o stavebním spoření je ve Spolkové republice Německo stanovena na šestnáct let, od tohoto věku mohou účastníci uplatňovat nárok na státní podporu. Výjimku tvoří sirotci, kteří ji mohou využít bez ohledu na věk. Velmi populární mezi německými rodiči a prarodiči je uzavírání smluv stavebního spoření pro děti, které nabízejí mnoho výhod a flexibilitu. Tyto smlouvy účastníci převádějí na své potomky ve chvíli, kdy dovrší věkovou hranici šestnácti let nebo později (Bausparvertrag.com, 2018b).

Smlouva o stavebním spoření

Při uzavření smlouvy o stavebním spoření vzniká smluvní vztah mezi účastníkem a stavební spořitelnou, na jejímž základě vzniká účastníkovi právo na úvěr po splnění předem určených podmínek. Součástí smlouvy o stavebním spoření jsou vždy Všeobecné obchodní podmínky schválené Federálním úřadem (Verband der Privaten Bausparkassen, 2019b).

Ve Spolkové republice Německo jsou smlouvy o stavebním spoření uzavírány hned z několika důvodů. Stále nejčastějším důvodem uzavření smlouvy o stavebním spoření je

zajištění finančních prostředků na stavební projekty prostřednictvím výhodného úvěru. Řada stavebních spořitelen nabízí klientům také překlenovací úvěry. Dalším důvodem je výhodné spoření obohacené o státní podporu bez nutnosti čerpání úvěru a v neposlední řadě je to možnost využití produktu jako spoření na důchod (Bausparvertrag.com, 2019).

Fáze spořicí

Po uzavření smlouvy o stavebním spoření následuje spořicí fáze. Výše cílové částky a úrokových sazeb jsou klientům předem známy. Během spořicí fáze vkládá klient peněžní prostředky na spořicí účet stavebního spoření, zároveň ale není zavázán vkládat úložky ve stejné výši ani s měsíční pravidelností. To umožňuje účastníkovi přizpůsobit stavební spoření své aktuální finanční situaci. Klient spoří tak dlouho, dokud nedosáhne na minimální částku potřebnou pro přidělení úvěru, obvykle se tato částka pohybuje v rozmezí 40-50 % v závislosti na stanovených podmínkách ve smlouvě. Účastníkům není umožněno uzavřít smlouvu, vložit potřebnou částku a žádat o úvěr. Ve smlouvě je vždy stanovena minimální doba spořicí fáze, která musí být dodržena. Od okamžiku naplnění minimální částky může klient požádat o úvěr nebo smlouvu ukončit a nechat si vyplatit našetřenou částku včetně úroků a státní podpory (Bausparvertrag.com, 2018c).

Úvěr ze stavebního spoření

Aby mohl účastník stavebního spoření čerpat úvěr, musí být splněny tři základní podmínky. Prvním krokem pro přidělení úvěru je dosažení minimální částky úspor, druhým uplynutí minimální doby spoření. Dalším důležitým kritériem je ratingové (hodnotící) číslo, které určuje, jak budou úvěry vypláceny v rámci celého systému. Pravidla a vzorce pro výpočet tohoto čísla má každá stavební spořitelna jiná. Výše splátek úvěru je stanovena ve smlouvě a je klientovi předem známa stejně jako úroková sazba z úvěru, která je fixní po celou dobu splácení úvěru (Bausparvertrag.com, 2018d).

Překlenovací úvěr

V České republice je překlenovací úvěr znám také pod pojmem meziúvěr. Meziúvěr je překladem původního německého výrazu Zwischendarlehen, jejich význam se, ale podstatně liší. Zwischendarlehen mohou využít účastníci, kteří již naspořili minimální požadovanou částku, ale nesplnily další podmínky pro přidělení úvěru. Klienti, kteří nemají naspořenou minimální částku a potřebují půjčit peníze okamžitě, mohou využít Bausparsofortdarlehen v překladu předúvěr (Stavebky.cz, 2019c).

Předúvěr je nabízen také klientům, kteří nemají se stavební spořitelnou uzavřenou smlouvu o stavebním spoření a potřebují finanční prostředky na řešení svých bytových

potřeb. V takovém případě klient uzavře se stavební spořitelnou smlouvy dvě, smlouvu o stavebním spoření a tzv. zálohovou půjčku. Klient spoří na účet stavebního spoření a zároveň splácí úroky z půjčky. Jakmile naspoří minimální požadovanou částku je mu přidělen běžný úvěr ze stavebního spoření, z kterého je splacen předúvěr a poté už klient splácí jen úvěr ze stavebního spoření (Bausparvertrag.com, 2018e).

Poplatky

Při uzavření smlouvy o stavebním spoření je důležité znát podmínky produktu i náklady s ním spojené. Ve Spolkové republice Německo každý účastník při uzavření smlouvy uhradí závěrečný poplatek, jehož výše se pohybuje mezi 1-1,6% cílové částky v závislosti na zvoleném tarifu a stavební spořitelně (Krajdl, 2004). Vzhledem k tomu, že tento poplatek je účtován za zpracování smlouvy jeho vrácení není možné v žádném případě (Bausparvertrag.com, 2018f).

Po uzavření smlouvy o stavebním spoření je účastníkovi zřízen spořicí účet vedený jako běžný účet, na který měsíčně vkládá úložky. Za vedení tohoto účtu si stavební spořitelny účtují poplatek, jehož výše závisí na stavební spořitelně. V květnu roku 2017 Spolkový soudní dvůr rozhodl, že stavební spořitelny nesmějí svým klientům účtovat poplatky za vedení úvěrového účtu. Účastníci, kteří uhradili nepřípustné úvěrové poplatky, mají právo požadovat jejich vrácení. Některé stavební spořitelny očekávaly zakázání úvěrového poplatku, a tak ještě před vyhlášením rozsudku zavedly tzv. agio nebo zvýšily závěrečný poplatek. Agio mohou účtovat jen ty stavební spořitelny, které ho uvádí ve smlouvě jako procento půjčky. Tato prémie pro stavební spořitelnu se připočítává z úvěru ze stavebního spoření. Čím vyšší úvěr účastník získá, tím vyšší agio zaplatí (Bausparvertrag.com, 2018g).

Další poplatek, který v důsledku zrušení úvěrového poplatku začaly německé stavební spořitelny zavádět, je servisní poplatek, který může dosahovat výše až 24 € ročně. Poplatek se dotkne i klientů se staršími smlouvami, v kterých nebyl uveden. Tyto zákazníky stavební spořitelny informují o poplatku prostřednictvím dopisu. Pokud na něj klienti nebudou reagovat a nevznesou proti poplatku námitku do uvedeného termínu, stavební spořitelny jim odečtou poplatek z účtu stavebního spoření (Bausparvertrag.com, 2018h).

Státní podpora

Podle Jirouška začal stát podporovat obyvatele, kteří si spořili na zlepšení svých bytových potřeb za vlády kancléře Konráda Adenauera na základě jeho myšlenky, že majitelé domů nikdy nejdou do revoluce (Jiroušek, 2008a).

V průběhu let se systém státní podpory vyvíjel až do dnešní podoby, kdy soukromé vlastnictví bytů a domů je jedním z vyšších cílů hospodářské a sociální politiky státu. Díky podpoře účastníků stavebního spoření stát zlepšuje nabídku bydlení, podporuje zaměstnanost, zvyšuje míru úspor a přispívá k ochraně penzistů prostřednictvím bydlení bez nájemného. Státní podpora ve Spolkové republice Německo má tři formy, kterými jsou Wohnungsbauprämie neboli prémie na pořízení bydlení, Arbeitnehmersparzulage v překladech příspěvek od zaměstnavatele a státní podpora programu Riester (Verband der Privaten Bausparkassen, 2019c).

Nárok na prémie na pořízení bydlení má každý občan s uzavřenou smlouvou o stavebním spoření, který dosáhl věku šestnácti let a je plátcem daně z příjmu. Výjimku tvoří sirotci, kteří mají na tuto podporu právo vždy. Pro přiznání prémie je důležité, aby v prvním roce spoření bylo na spořicí účet vloženo alespoň 50 €. To je v přepočtu na CZK podle kurzu ČNB k datu 1.11.2019 1 275,75 Kč. Dalším rozhodujícím kritériem pro přiznání této podpory je výše zdanitelných ročních příjmů žadatele. Pro svobodné účastníky je limit stanoven na 25 600 €, pro manžele nebo partnery pak na 51 600 €. V přepočtu na CZK podle kurzu ČNB k datu 1.11.2019 je limit pro svobodného 653 184 Kč a pro manžele/páry 1 316 547 Kč. V případě překročení limitu ztrácí žadatelé nárok na tuto formu podpory. Tato omezení jsou nastavena státem proto, aby podporu nečerpali lidé s vysokými příjmy. Státní podpora pro obě skupiny je vyplácena ročně ve výši 8,8 % z částky úložek na účet stavebního spoření. Maximální roční prémie pro svobodné klienty činí 45,06 € a pro manžele a partnery 90,11 €. V přepočtu na CZK podle kurzu ČNB k datu 1.11.2019 je to pro svobodného 1 149,71 Kč a pro manžele/páry pak 2 299,16 Kč ročně. V následující tabulce jsou shrnuty výše prémie a limity pro obě skupiny účastníků (Bausparvertrag.com, 2018i).

Tabulka 3: Limity a výše prémie na pořízení bydlení systému státní podpory ve Spolkové republice Německo

	Svobodní	Manželé/Partneři
Výše prémie	8,8 %	8,8 %
Maximální roční prémie	45,06 €	90,11 €
Maximální roční úspory	512 €	1 024 €
Maximální zdaněný příjem	25 600 €	51 600 €

Zdroj: Bausparvertrag.com, 2018i, vlastní zpracování

Pro vyplacení prémie musí účastník dodržet vázací dobu 7 let. Vyplacení prémie po uplynutí kratší doby je možné pouze v případě, že vyplacené finanční prostředky budou ihned použity na financování bytových potřeb, dále jestliže účastník nebo jeho partner zemřel, stal se zdravotně postiženým nebo je nezaměstnaný po dobu delší než jeden rok. Klienti, kteří uzavřeli smlouvu o stavebním spoření do konce roku 2008, mohou po uplynutí vázací doby použít finance i na jiné účely, než je financování bydlení. Zákazníci s uzavřenými smlouvami od roku 2009 musejí doložit použití finančních prostředků na financování bytových potřeb, jestliže chtějí využít státní podporu. Pouze účastníci do 25 let mají výjimku a vyplacenou částku mohou použít dle svého uvážení (Bausparvertrag.com, 2018i).

Příspěvek na spoření zaměstnanců je další z forem státní podpory, kterou mohou získat pouze zaměstnanci, kteří mají uzavřenou smlouvu o stavebním spoření a požádali o kapitálové výhody u svého zaměstnavatele. Tyto výhody spočívají v dobrovolných platbách zaměstnavatele na účet stavebního spoření zaměstnance a obvykle nepřesahují částku 40 € měsíčně. V přepočtu na CZK podle kurzu ČNB k datu 1.11.2019 je to 1 020,6 Kč. Poskytnutí státního příspěvku na spoření zaměstnanců je také podmíněno výší ročního zdanitelného příjmu zaměstnance. Příspěvek není vyplácen zaměstnancům, kteří překročí limit zdanitelného příjmu stanovený pro svobodné na 17 900 € a pro páry/manžele na 35 800 €. V přepočtu na CZK podle kurzu ČNB k datu 1.11.2019 je limit pro svobodného stanoven na 456 718,5 Kč a pro manžele/páry na 913 437 Kč. Výše státní podpory činí 9 % z ročního příspěvku od zaměstnavatele. V následující tabulce jsou uvedeny limity a výše podpory (Bausparvertrag.com, 2018j).

Tabulka 4: Limity a výše podpory příspěvku na spoření zaměstnanců systému státní podpory ve Spolkové republice Německo

	Svobodní	Manželé/Páry (jeden pracující u zaměstnavatele)	Manželé/Páry (oba pracující u zaměstnavatele)
Výše podpory	9 %	9 %	9 %
Max. výše příspěvku od zaměstnavatele	470 €	470 €	940 €
Limit zdanitelného příjmu	17 900 €	35 800 €	35 800 €
Max. výše podpory	43 €	43 €	86 €

Zdroj: Bausparvertrag.com, 2018j, vlastní zpracování

Poslední možností, jak mohou klienti využít státní podpory je zapojení se do programu Riester. Tento důchodový systém nese jméno po ministru práce a sociálních věcí Walterovi Riesterovi, za jehož působení byl zaveden v roce 2002 (Škrabánek, 2012).

Ve Spolkové republice Německo je soukromé vlastnictví nemovitosti považováno za důležitý prvek penzijního spoření. Stát podpoří občany, kteří se aktivně snaží zajistit si na stáří vlastní bydlení, tak aby jim odpadly platby nájemného a finance mohly použít na jiné potřeby. Podmínkou pro získání podpory je to, že účastníci užívají nemovitost, která byla financována ze stavebního spoření, a mají ji v soukromém vlastnictví. Do programu Riestr se mohou zapojit občané s povinným důchodovým pojištěním s výjimkou osob samostatně výdělečně činných, právníků, lékařů a dalších profesí, které jsou zapojeny do profesního důchodového systému. Tyto osoby mohou čerpat výhody Riestru pouze pokud podmínky splňuje jejich manžel/ka nebo partner/ka. Uzavře-li klient smlouvu o stavebním spoření Riestr musí za rok vložit na účet alespoň čtyři procenta ze svého ročního hrubého příjmu. Po splnění všech podmínek je každý klient oprávněn čerpat podporu 154 € ročně. Pokud má klient manžela/ku, partnera/ku nebo děti, podpora je vyplácena i na ně. Pro partnera je výše příspěvku také 154 €, pro dítě narozené před rokem 2008 je to 185 € a pro dítě narozené po roce 2008 je to 300 € ročně. Maximální výše podpory, kterou mohou rodiny čerpat, dosahuje výše 2100 € ročně. V přepočtu na CZK podle kurzu ČNB k datu 1.11.2019 je příspěvek na klienta a také pro jeho partnera 3 775,31 Kč, na dítě narozené před rokem 2008 je to 4 720,275 Kč, na dítě narozené po roce 2008 je to 7 654,5 Kč a maximální příspěvek pro rodinu dosahuje výše 53 581,5 Kč. V následující tabulce jsou uvedeny výše podpory Riestr (Bausparvertrag.com, 2018a).

Tabulka 5: Roční výše podpory z programu Riestr

	Roční výše podpory v €
Klient	154 €
Manžel/Partner	154 €
Dítě narozené před r. 2008	185 €
Dítě narozené po r. 2008	300 €
Max. výše podpory	2 100 €

Zdroj: Bausparvertrag.com, 2018a, vlastní zpracování

Stavební spořitelny

Ve Spolkové republice Německo existuje devatenáct stavebních spořitelen. Na základě právní formy je lze rozdělit na soukromé a zemské. Soukromé stavební spořitelny působí jako akciové společnosti, jejich vlastníky jsou banky a pojišťovny (Bausparvertrag.com, 2018k). Těchto stavebních spořitelen je nyní na trhu jedenáct a sdružuje je Asociace soukromých stavebních spořitelen. V tabulce číslo 6 jsou uvedeny názvy soukromých stavebních spořitelen, jejich rok vzniku, sídlo a počet klientů (Verband der Privaten Bausparkassen, 2019d).

Tabulka 6: Soukromé stavební spořitelny v SRN k datu 17.11. 2019

Soukromé stavební spořitelny	Počet klientů	Rok založení	Sídlo
Alte Leipziger Bauspar AG	-	1986	Oberursel
Aachener Bausparkasse AG	-	1926	Aachen
BHW Bausparkasse AG	2,8 mil	1928	Hamelin
Bausparkasse Mainz AG	0,5 mil	1930	Mainz
BSQ Bauspar AG	40 tis.	1990	Norimberk
Deutsche Bausparkasse Badenia AG	1,1 mil	1925	Karlsruhe
Debeka Bausparkasse AG	1,03 mil	1947	Koblenz
Deutsche Ring Bausparkasse AG	2,8 mil	1972	Hamburk
Signal Iduna Bauspar AG	-	1969	Hamburk
Schwäbisch Hall Bausparkasse	7,2 mil	1931	Schwäbisch Hall
Wüstenrot Bausparkasse AG	3 mil	1921	Ludwigsburg

Zdroj: Verband der Privaten Bausparkassen, 2019d, vlastní zpracování

Stavební spořitelna BSQ Bauspar AG v roce 2009 v rámci přeskupení společnosti ukončila svou obchodní činnost a stará se jen o stávající zákazníky. Stát se novým klientem spořitelny už není možné (Bausparvertrag.com, 2020).

Druhou skupinu tvoří osm zemských stavebních spořitel, které vystupují pod názvem LBS Bausparkesse. LBS se přezdívá stavební spořitelna spořitel a je ve Spolkové republice Německo velmi populární, o čem vypovídá i fakt že se stará o 8,5 milionu zákazníků. Názvy stavebních spořitel tvoří zkratka LBS, která je spojena buď s geografickým umístěním spořitelny nebo se spolkovým státem, ve kterém stavební společnost působí. Těchto osm zemských stavebních společností si rozdělilo obchodní oblasti a pokrývá tak celé území Spolkové republiky Německo. Díky tomu, že každá působí v jiné oblasti vzájemně si nekonkurují. Členové LBS vystupují jako sjednocená stavební společnost a svým zákazníkům nabízejí celou řadu tarifů. V následující tabulce číslo 7 jsou uvedeny názvy zemských stavebních spořitel spolu se státem, ve kterém působí (Bausparvertrag.com, 2018l).

Tabulka 7: Zemské stavební spořitelny SRN k datu 17.11. 2019

Zemská stavební spořitelna	Stát
LBS Bayern	Bavorsko
LBS Hessen-Thüringen	Hesensko a Durynsko
LBS Nord	Berlín, Dolní Sasko
LBS Ost	Braniborsko, Meklenbursko-Přední Pomořansko, Sasko, Sasko-Anhaltsko
LBS Saar	Sársko
LBS Schleswig-Holstein-Hamburg	Hamburk, Šlesvicko-Holštýnsko
LBS Südwest	Bádensko-Württembersko, Porýní-Falc
LBS West	Brémy, Severní Porýní-Vestfálsko

Zdroj: Bausparvertrag.com, 2018l, vlastní zpracování

3.3.3 Rozdíly stavebního spoření v České republice a Německu

Spolková republika Německo je považována za kolébku stavebního spoření, v průběhu času se odtud produkt začal šířit do okolních států. Systém stavebního spoření České republiky vychází z německého modelu, ale přesto mezi systémy existují rozdíly, které jsou shrnuty v následujícím textu (Prčík, 2002, s.2).

V České republice je systém stavebního spoření upraven zákonem o stavebním spoření, který byl několikrát novelizován a dále zákonem o bankách (Lukáš, Kielar, 2007,

s.49). Německý systém stavebního spoření je mnohem složitější, je upraven hned několika právními normami, mezi které patří zákon o stavebních spořitelkách (Jiroušek, 2008b), vyhláška k zákonu o stavebních spořitelkách (Verband der Privaten Bausparkassen, 2019a), zákon o bydlení (LBS Bausparkasse der Sparkassen, 2019) a dále zákon o dani z příjmu. Tento zákon rozšiřuje německým občanům možnosti použití produktu stavebního spoření. Mimo financování bytových potřeb ho mohou využít jako penzijní spoření, což v České republice není možné (Bausparvertrag.com, 2018a).

Ve Spolkové republice Německo platí přísnější podmínky pro uzavření smlouvy o stavebním spoření než v České republice. Účastníky stavebního spoření mohou být v obou zemích právnické i fyzické osoby s trvalým pobytem nebo sídlem na území státu (Kalabis, 2012, s.147). Němečtí občané jsou dále limitováni věkem, kdy je možné smlouvu o stavebním spoření uzavřít, až od šestnácti let (Bausparvertrag.com, 2018b). Německá a česká smlouva se od sebe nijak zásadně neliší, obě musí obsahovat Všeobecné obchodní podmínky a dopředu musejí být známy parametry produktu (Prčík, 2002, s.4, Verband der Privaten Bausparkassen, 2019b).

Největší a nejzásadnější odlišnost německého a českého systému stavebního spoření spočívá ve státní podpoře. Ve Spolkové republice Německo je pro čerpání státní podpory stanovena věková hranice šestnácti let, vyjma sirotků, ti mají na státní podporu právo vždy. Další podmínkou je, že klient musí být plátcem daně z příjmu a v prvním roce spoření vložit vklady ve stanovené výši (Bausparvertrag.com, 2018i). Naopak v České republice není pro čerpání státní podpory stanovena žádná věková hranice, proto velmi často rodiče zakládají stavební spoření i svým dětem. Pro vyplacení státní podpory musí být dodržena vázací lhůta, která je v České republice stanovena na 6 let (Doucha, 1995, s.21) a ve Spolkové republice Německo dokonce na 7 let (Bausparvertrag.com, 2018i). Český systém stavebního spoření je podpořen pouze jedinou formou státní podpory, zatímco ten německý má hned tři složky státní podpory (Verband der Privaten Bausparkassen, 2019c). Za dodržení podmínek mají účastníci stavebního spoření v České republice právo na státní podporu ve výši 10 % z naspořené částky. Maximální výše ročního příspěvku činí 2000 Kč (Sagit, 2011, s.391). První forma státní podpory německého systému je založena na podobných principech. Účastníci, kteří splňují zákonné podmínky, získají státní podporu ve výši 8,8 % z ročních vkladů na spořicí účet, maximální vyplacená částka pro jednotlivce je 45,06 € a pro páry pak 90,11 €. Avšak pro přiznání státní podpory existuje další důležité omezení, které v České republice není zavedeno. Pro přiznání státní podpory

nesmějí účastníci překročit stanovenou hranici zdanitelného příjmu, tímto opatřením se stát snaží podpořit účastníky s nižšími příjmy (Bausparvertrag.com, 2018i). Podpora od zaměstnavatele ani žádný podobný program, jako je Riester ve Spolkové republice Německo, nejsou v České republice zavedeny.

V obou vybraných zemích se se stavebním spořením pojí poplatky. Klienti českých stavebních spořitelén hradí celkem tři poplatky, za založení účtu, za vedení účtu a někdy i za poskytnutí úvěru (Doucha, 1995, s.49). Stejně tak ve Spolkové republice Německo je hrazen poplatek za uzavření smlouvy a za vedení účtu (Krajdl, 2004). Klienti německých stavebních spořitelén nejsou zatíženi poplatkem za poskytnutí úvěru, ale za to hradili poplatky za vedení úvěrového účtu. Účtování těchto poplatků Spolkový soudní dvůr stavebním spořitelénám zakázal a z toho důvodu stavební spořitelny zavedly další poplatky jako agio a servisní poplatek zaplatí (Bausparvertrag.com, 2018g).

Průběh fází stavebního spoření v obou sledovaných zemích se výrazně neliší. Ve Spolkové republice Německo jsou stavební spořitelny rozděleny na soukromé a zemské. Soukromých stavebních spořitelén je nyní na trhu jedenáct a zemských je osm. Celkem si tak zájemci o produkt stavebního spoření mohou vybrat z devatenácti společností (Bausparvertrag.com, 2018k). V České republice vystupuje na finančním trhu pouze pět stavebních spořitelén. Nicméně v obou zemích mohou zájemci o stavební spoření využít široké nabídky a variant produktu, které stavební společnosti nabízejí (Kalabis, 2012, s.147).

V následující tabulce jsou uvedeny základní rozdíly systémů stavebního spoření v České republice a ve Spolkové republice Německo.

Tabulka 8: Nejvýznamnější rozdíly českého a německého systému stavebního spoření

	Český systém	Německý systém
Právní normy	<ul style="list-style-type: none"> • Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření • Zákon o bankách 	<ul style="list-style-type: none"> • Zákon o stavebních spořitelnách • Vyhláška k zákonu o stavebních spořitelnách • Zákon o bydlení • Zákon o dani z příjmu
Účastníci	Právnícké i fyzické osoby s trvalým pobytem nebo sídlem na území státu	Právnícké i fyzické osoby s trvalým pobytem nebo sídlem na území státu
Věkové omezení pro uzavření smlouvy	Bez omezení	Od 16 let s výjimkou sirotků
Počet složek státní podpory	Jedna forma	Tři formy
Výše státní podpory	10 % z cílové částky, max. 2000 Kč ročně	8,8 % z ročních vkladů, pro jednotlivce 45,06 € a pro páry 90,11 €
Omezení pro čerpání státní podpory		<ul style="list-style-type: none"> • Věková hranice • Výše vkladu v prvním roce spoření • Výše zdanitelných ročních příjmu
Vázací lhůta	6 let	7 let
Podpora od zaměstnavatele	NE	ANO
Program Riester	NE	ANO
Poplatek za založení účtu	ANO	ANO
Poplatek za vedení účtu	ANO	ANO
Poplatek za poskytnutí úvěru	V závislosti na stavební spořitelně	NE
Agio	NE	ANO
Počet stavebních spořitelen	5	19

Zdroj: Bausparvertrag.com, 2018a, 2018b, 2018g, 2018i, 2018k, Doucha, 1995, s.21, s.49, Jiroušek, 2008b, Kalabis, 2012, s.147, Krajdl, 2004, LBS Bausparkasse der Sparkassen, 2019, Lukáš, Kielar, 2007, s.49, Sagit, 2011, s.391, Verband der Privaten Bausparkassen, 2019a, 2019c, vlastní zpracování

4 Vlastní práce

V praktické části práce jsou nejprve uvedeny základní makroekonomické ukazatele obou zemí. Následně jsou porovnány trhy stavebního spoření České republiky a Spolkové republiky Německo na základě počtu obyvatel a počtu uzavřených smluv. Dále budou analyzovány nabízené produkty českých a vybraných německých stavebních spořitelén. Pro ověření výzkumné otázky je sestaven modelový příklad.

4.1 Srovnání České republiky a Spolkové republiky Německa v tržním prostředí

Tabulka číslo 9 je přehledem základních makroekonomických ukazatelů obou sledovaných zemí. Rozloha Spolkové republiky Německo je přibližně 4,5× větší než území České republiky a také její počet obyvatel několikanásobně převyšuje počet obyvatel českého státu. Nezaměstnanost v České republice je o celá 3% nižší než ve Spolkové republice Německo. Průměrná hrubá mzda v České republice činí 31 885 Kč, v přepočtu na euro je to 1 263,7. Ve Spolkové republice Německo dosahuje průměrná hrubá mzda výše 3 880 €, což je v přepočtu na českou korunu 97 892. Tempo růstu HDP je v České republice 2× vyšší než ve Spolkové republice Německo.

Tabulka 9: Přehled základních makroekonomických ukazatelů České republiky a Spolkové republiky Německa za rok 2018

	Česká republika	Spolková republika Německo
Rozloha	78 867 km ²	357 023 km ²
Počet obyvatel	10,626 mil	83,019 mil
Nezaměstnanost	2,2 %	5,2 %
Průměrná hrubá mzda	31 885 Kč	3 880 €
Míra inflace	2,1 %	1,8 %
Tempo růstu HDP	3 %	1,5 %

Zdroj: czso.cz, 2020, destatis.de, 2020, vlastní zpracování

4.2 Porovnání trhů stavebního spoření podle počtu obyvatel

V tabulce číslo 10 je uveden vývoj počtu obyvatel a vývoj počtu platných smluv o stavebním spoření (v mil.) v obou sledovaných zemích za období let 2007-2018. Počet obyvatel v České republice ve sledovaném období nejprve nepatrně kolísá a od roku 2013 mírně roste. Ve Spolkové republice Německo počet obyvatel v období let 2007-2011 klesá

a poté začíná mít rostoucí tendenci. Počet uzavřených smluv v České republice dlouhodobě klesá. Ve Spolkové republice Německo počet uzavřených smluv také dlouhodobě klesá s výjimkou v roce 2013, kdy stavební spořitelny zaznamenaly nárůst počtu smluv o 305 tisíc.

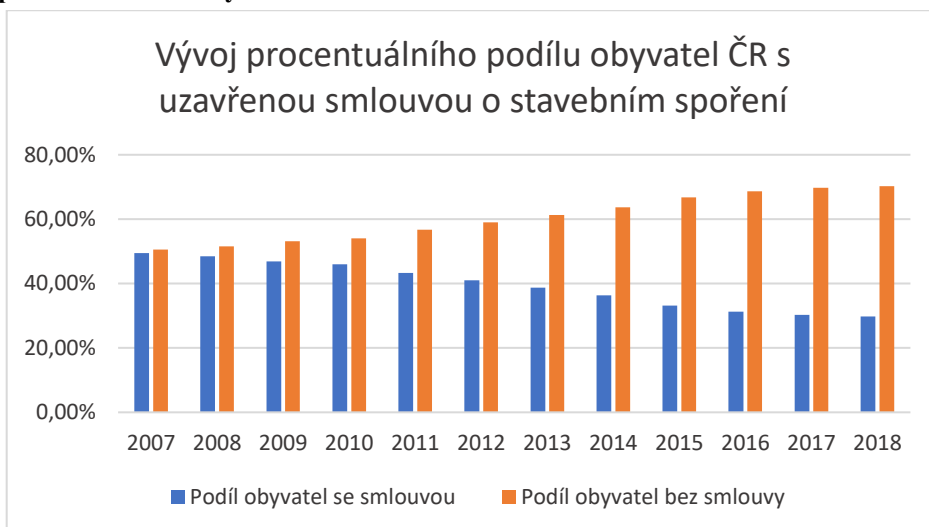
Tabulka 10: Vývoj počtu obyvatel a počtu smluv o stavebním spoření v milionech v České republice a ve Spolkové republice Německo v letech 2007-2018

Rok	Počet obyvatel ČR [mil.]	Počet smluv v ČR [mil.]	Počet smluv na 1 obyvatele v ČR	Počet obyvatel SRN [mil.]	Počet smluv v SRN [mil.]	Počet smluv na 1 obyvatele v SRN
2007	10,38	5,132	0,49	82,22	30,932	0,38
2008	10,46	5,070	0,48	82,00	30,407	0,37
2009	10,51	4,926	0,47	81,80	29,992	0,37
2010	10,53	4,845	0,46	81,75	29,858	0,37
2011	10,51	4,550	0,43	80,33	29,828	0,37
2012	10,52	4,316	0,41	80,52	29,788	0,37
2013	10,51	4,066	0,39	80,77	30,093	0,37
2014	10,54	3,825	0,36	81,20	29,985	0,37
2015	10,55	3,503	0,33	82,18	29,439	0,36
2016	10,58	3,312	0,31	82,52	28,657	0,35
2017	10,61	3,212	0,30	82,79	27,772	0,34
2018	10,65	3,166	0,30	83,02	26,941	0,32

Zdroj: vbd.czso.cz, 2020a, de.statista.com, 2020a a 2020b, stavebky.cz, 2020, vlastní zpracování

Na základě údajů z výše uvedené tabulky jsou sestaveny dva následující grafy, které znázorňují vývoj procentuálního podílu obyvatel s uzavřenou smlouvou o stavebním spoření a bez smlouvy o stavebním spoření.

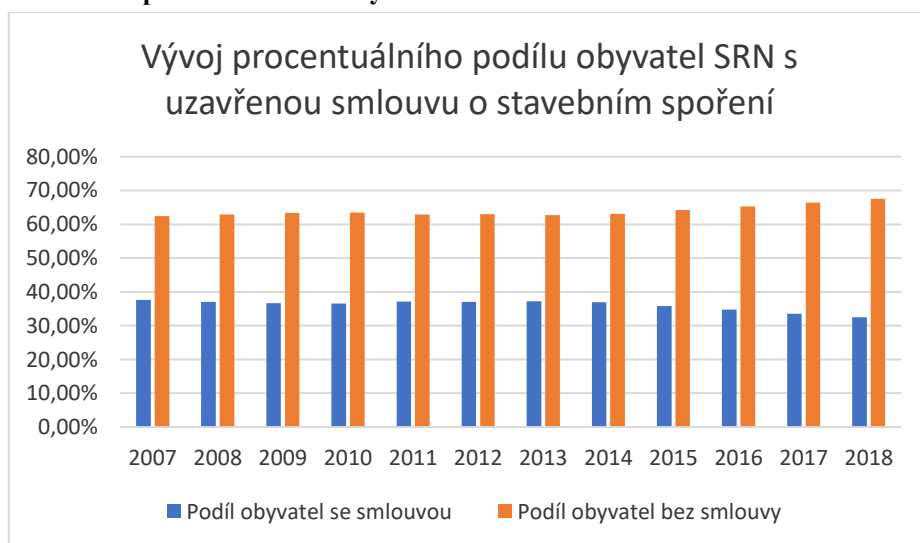
Graf 1: Vývoj procentuálních podílů obyvatel České republiky s uzavřenou smlouvou o stavebním spoření a bez smlouvy ve sledovaném období let 2007-2018



Zdroj: vdb.czso.cz, 2020a, stavebky.cz, 2020, vlastní zpracován

Z grafu 1 vyplývá, že procentuální podíl obyvatel České republiky s uzavřenou smlouvou o stavebním spoření dlouhodobě klesá. Nejlepšího výsledku dosáhly stavební spořitelny v roce 2007, kdy zaznamenaly 5,132 milionu uzavřených smluv. V tomto roce, tak smlouvu o stavebním spoření vlastnila téměř polovina obyvatel. Do roku 2018 hodnota procentuálního podílu obyvatel, kteří vlastní smlouvu o stavebním spoření klesla na 29,73%. Na grafu číslo 2 je znázorněn procentuální vývoj podílu obyvatel s uzavřenou smlouvou o stavebním spoření ve Spolkové republice Německo.

Graf 2: Vývoj procentuálních podílů obyvatel Spolkové republiky Německo s uzavřenou smlouvou o stavebním spoření a bez smlouvy ve sledovaném období let 2007-2018



Zdroj: de.statista.com, 2020a a 2020b, vlastní zpracování

Z grafu číslo 2 vyplývá, že hodnota procentuálního podílu obyvatel, kteří vlastní smlouvu o stavebním spoření se dlouhodobě pohybuje mezi 30-40 %. Produkt stavebního spoření si tak na německém finančním trhu drží stálou pozici. Ve Spolkové republice Německo žije 83,02 milionu obyvatel. Podle statistik federálního statistického úřadu měli občané ke konci roku 2018 uzavřených 26,941 milionu smluv o stavebním spoření. Ze zveřejněných statistik vyplývá, že smlouvu o stavebním spoření má ve Spolkové republice Německo uzavřenou 32,45 % obyvatel.

Jak je vidět z výše uvedených grafů, německý trh se stavebním spořením je v tomto ohledu stále před Českou republikou, to je způsobeno dlouholetou historií stavebního spoření ve Spolkové republice Německo, vyšším počtem stavebních spořitelen a jejich širokou nabídkou produktů. Vzhledem k rozloze a počtu potenciálních klientů, kdy německý trh je několikrát větší než trh České republiky i na českém finančním trhu patří produkt stavebního spoření k velmi oblíbeným. Pro zajímavost, následující obrázek znázorňuje barometr oblíbenosti stavebního spoření v porovnání s dalšími produkty na finančním trhu v České republice v roce 2018.

Obrázek 3: Barometr oblíbenosti stavebního spoření na českém finančním trhu ke konci roku 2018



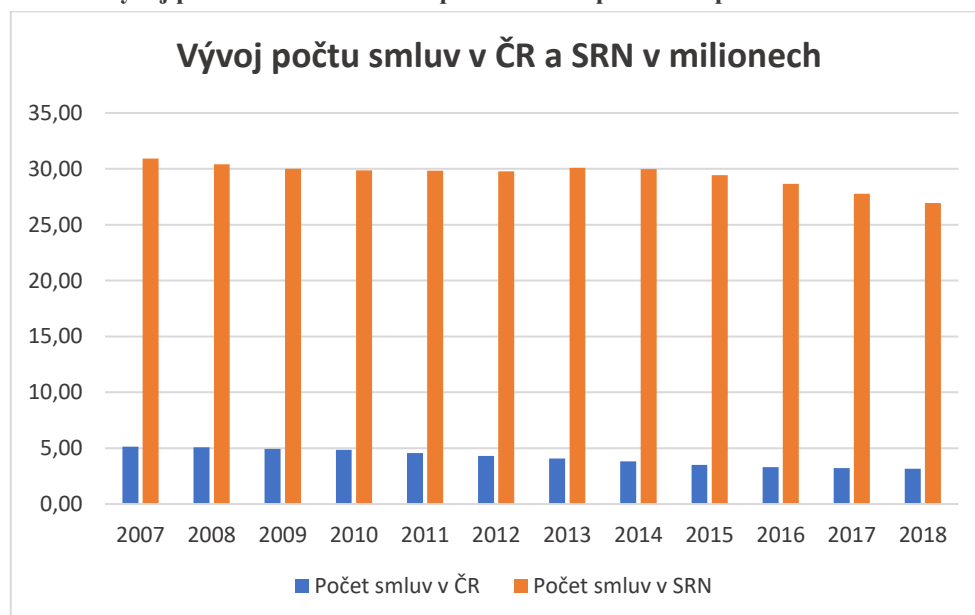
Zdroj: AČSS, 2018

4.3 Porovnání trhů stavebního spoření podle počtu platných smluv

Z tabulky č. 10 uvedené v předchozí kapitole lze také vyčíst, že počet platných smluv o stavebním spoření v obou zemích klesá. V České republice od roku 2009 klesá i počet smluv na obyvatele. Ve sledovaném období ani u jedné ze zemí nedosahuje počet smluv na obyvatele hodnoty 1. Důvodem je několásobně vyšší počet obyvatel, který se zvyšuje, oproti celkovému počtu smluv o stavebním spoření. Ve Spolkové republice Německo se počet smluv na obyvatele dlouho držel na hodnotě 0,37, od roku 2015 ale začíná mírně klesat. V roce 2018 vykazuje Česká republika 0,30 smluv na obyvatele a Spolková republika Německo 0,32 smluv na obyvatele.

Ve sledovaném období zaznamenala Česká republika nejvyšší počet smluv v roce 2007. Od 1.1.2011 vstoupila v platnost novela zákona, která přinesla snížení státní podpory na 10 % a od této doby počet smluv o stavebním spoření klesá. Německý trh v letech 2007-2014 vykazuje relativně stabilní výsledky. Ke změně došlo až v roce 2015, kdy počet smluv poklesl o více než půl milionu. Od tohoto roku má počet smluv ve Spolkové republice Německo klesající tendenci. Na následujícím grafu je znázorněn vývoj počtu smluv České republiky a Spolkové republiky Německo.

Graf 3: Vývoj počtu smluv v České republice a ve Spolkové republice Německo v letech 2007-2018



Zdroj: de.statista.com, 2020b, stavebky.cz, 2020, vlastní zpracování

V následující tabulce jsou uvedeny objemy poskytnutých úvěrů klientům stavebními společnostmi ve sledovaném období 2007-2018. Částky jsou uvedeny v domácích měnách, tedy v české koruně a v eurech.

Tabulka 11: Vývoj objemu úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny v České republice a Spolkové republice Německo v miliardách za období 2007-2018

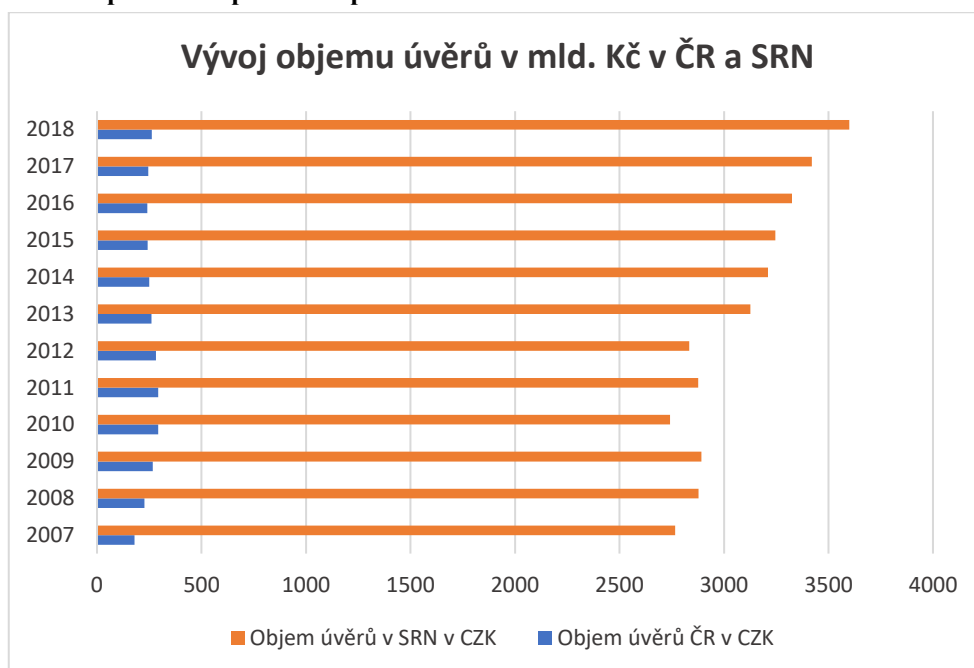
Rok	Objem úvěrů v ČR [mld. Kč]	Objem úvěrů v SRN [mld €]
2007	179,3	103,9
2008	227,4	106,9
2009	267,5	109,3
2010	293,4	109,4
2011	293,1	111,5
2012	282,2	112,7
2013	261,4	114,0
2014	249,6	115,8
2015	242,7	120,1
2016	240,6	123,1
2017	245,7	133,9
2018	262,9	139,9

Zdroj: stavebky.cz, 2020, de.statista.com, 2020c, vlastní zpracování

Tabulka číslo 1 porovnává vývoj objemu všech úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny na českém a německém finančním trhu. Ve Spolkové republice Německo od roku 2007 objem poskytnutých úvěrů mírně stoupá, za sledované období se zvýšil o 35,4 miliard €. V roce 2018 německé stavební spořitelny poskytli klientům úvěry v hodnotě 139,9 miliard €. V České republice má vývoj objemu poskytnutých úvěrů stavebními spořitelny kolísavý charakter. Z tabulky vyplývá, že objem poskytnutých úvěrů od roku 2007 stoupá až do roku 2010, kdy se zastavil na rekordní hodnotě 293,4 miliard Kč. Následujících šest let má klesající tendenci, od roku 2016 ale opět roste.

Pro srovnatelnost údajů, jsou hodnoty objemu úvěrů spolkové republiky Německo přepočítány na měnu korunu českou, dále Kč, a to vždy kurzem Kč vůči Euru vyhlášeným ČNB k datu 31.12. příslušného roku. Tuto situaci znázorňuje následující graf.

Graf 4: Vývoj objemu poskytnutých úvěrů stavebními spořitelny v miliardách českých korun v České republice a Spolkové republice Německo za období 2007-2018



Zdroj: de.statista.com, 2020c, stavebky.cz, 2020, kurzy.cz, 2020, vlastní zpracování

Z výše uvedeného grafu je patrné, že objem poskytnutých úvěrů německými stavebními spořitelny v českých korunách je několikanásobně větší než objem úvěrů poskytnutých českými stavebními spořitelny. Zatímco vývoj objemu úvěrů v eurech má rostoucí charakter po celé sledované období, po převodu hodnot na české koruny do roku 2012 mírně kolísá, což je způsobeno vývojem kurzu eura. V roce 2018 poskytly české stavební spořitelny klientům na úvěrech 262,9 miliard Kč. V porovnání s německými stavebními spořitelny je to o 3 336 miliard Kč méně.

4.4 Porovnání trhů stavebního spoření podle nabízených produktů

V následujících dvou kapitolách je analyzována nabídka českých a vybraných německých stavebních spořitelen zejména z hlediska úroků a poplatků. Dále jsou také uvedeny akce či bonusy, které mohou klienti získat. Na závěr jsou pro porovnání shrnuty parametry nabízených produktů v České republice a ve Spolkové republice Německo do přehledné tabulky.

4.4.1 Produkty českých stavebních spořitelen

Běžně nabídku produktů stavebních spořitelen tvoří několik tarifů stavebního spoření. Ty mohou být u jednotlivých stavebních spořitelen různé, ale vždy musí být v souladu se zákonem o stavebním spoření (Doucha, 2000, s. 19).

Českomoravská stavební spořitelna

Českomoravská stavební spořitelna, a.s. dále jen ČMSS, se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 17, Praha 10 byla založena v roce 1993 Investiční bankou, a.s. (45 %), největší německou stavební spořitelnou Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (45 %) a Poštovní bankou, a.s. (10 %). V roce 1994 došlo k fúzi Investiční a Poštovní banky a jejich podíl na ČMSS tak činil 55 %. V roce 2000 převzala podíl Československá obchodní banka, a.s., která v roce 2019 odkoupila podíl německé stavební spořitelny a stala se tak jediným akcionářem společnosti (Stavebky.cz, 2020). ČMSS od doby svého vzniku uzavřela s klienty 8 milionů smluv a poskytla 1,1 milionu úvěrů, což z ní dělá největší stavební spořitelnu na českém trhu (ČMSS, 2020).

V následující tabulce jsou uvedeny parametry nabízených spořicíh tarifů ČMSS.

Tabulka 12: Parametry spořicíh tarifů ČMSS k datu 20.1.2020

	AktivPlus spořicí	AktivPlus Sleva pro děti
Úroková sazba vkladů	0,6 % + úrokový bonus až 0,6 % za prvních 6 let	
Poplatek za uzavření smlouvy	1% cílové částky, max. 15 000Kč	1% cílové částky nad 150 000Kč
Poplatek za vedení účtu	360 Kč/rok	360 Kč/rok
Poplatek za výpis z účtu	Zdarma	Zdarma

Zdroj: ČMSS, 2020a, Stavebky.cz, 2020a, vlastní zpracování

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že ČMSS nabízí svým klientům jediný spořicí tarif stavebního spoření AktivPlus spořicí. Dočasnou nabídku tarifu AktivPlus Sleva pro děti mohou využít zákonní zástupci dětí, kterým nebylo 7 let do 30.6.2020. (Stavebky.cz, 2020a). Z tabulky lze vyčíst, že pokud dítěti uzavrou smlouvu o stavebním spoření s cílovou částkou 150 000 Kč poplatek za uzavření je zdarma. Jestliže cílová částka bude vyšší například 300 000 Kč, od cílové částky se odečte 150 000 Kč a z rozdílu se vypočte 1%. V tomto případě by byl poplatek za uzavření smlouvy 1 500 Kč. Účastníci v tomto

tarifu mohou získat úrokový bonus až 0,6 % za prvních 6 let spoření. Podmínky, které musí klient splnit, aby mu byl úrokový bonus připsán uvádí následující tabulka.

Tabulka 13: Podmínky pro připsání úrokového bonusu v tarifu AktivPlus spořicí od ČMSS k datu 20.1.2020

Podmínky pro získání úrokového bonusu
Dodržení vázací lhůty
Měsíční vklad min. 0,5 % cílové částky
Smlouva ukončena výpovědí

Zdroj: Stavebky.cz, 2020b, vlastní zpracování

Jednou z podmínek pro přiznání úrokového bonusu je, že klient musí smlouvu o stavebním spoření ukončit výpovědí, což znamená, že nemůže přejít do úvěrové fáze a žádat o úvěr. Tarif AktivPlus spořicí je díky svým parametrům vhodný pro klienty, kteří chtějí pouze spořit. V následující tabulce jsou uvedeny parametry úvěrových tarifů.

Tabulka 14: Základní parametry úvěrových tarifů produktu ČMSS k datu 20.1.2020

Tarifní varianta	Úroková sazba vkladů	Úroková sazba úvěru	Minimální procento naspoření pro přidělení úvěru	Minimální splátka úvěru ze stavebního spoření	Hodnotící číselný faktor
AktivPlus spořicí	0,6 %	3,6 %	35,00 %	2 %	63
AktivPlus 15	0,6 %	3,6 %	35,00 %	0,93 %	45
AktivPlus 20	0,6 %	3,6 %	35,00 %	0,72 %	33
AktivPlus 25	0,6 %	3,6 %	35,00 %	0,60 %	26
AktivPlus 30	0,6 %	3,6 %	35,00 %	0,56 %	22

Zdroj: Stavebky.cz, 2020b, vlastní zpracování

Z tabulky je zřejmé, že uvedené úvěrové tarify mají úrokové sazby ve stejné výši. Minimální procento naspoření pro přidělení úvěru je u všech stanoveno na 35 %. Tarify se liší pouze v procentu minimální splátky úvěru a hodnotícím čísle. Čím je toto číslo vyšší, tím nižší je čekací doba na přidělení úvěru (Stavebky.cz, 2020b)

V následující tabulce jsou shrnuty poplatky a úrokové sazby základního produktu AktivPlus ČMSS ve spořicím i úvěrovém tarifu. Uvedené poplatky i úrokové sazby platí i pro varianty AktivPlus 15-30.

Tabulka 15: Poplatky a úrokové sazby tarifu AktivPlus k datu 20.1.2020

AktivPlus	Spořicí tarif	Úvěrový tarif
Úroková sazba	0,6 % + úrokový bonus až 0,6 %	3,6 %
Poplatek za uzavření smlouvy/poskytnutí úvěru	1 % cílové částky, max. 15 000 Kč	zdarma
Poplatek za vedení účtu	360 Kč/rok	360 Kč/rok
Poplatek za výpis z účtu	Zdarma	zdarma

Zdroj: ČMSS, 2020a, Stavebky.cz,2020b, vlastní zpracování

Stavební spořitelna České spořitelny

Stavební spořitelna České spořitelny, dále jen SSČS byla založena v roce 1994 Českou spořitelnou, a.s., a německou spořitelnou Bayerische Landesbank Girozentrale. Sídli na adrese Vinohradská 1180/1632, 130 11 Praha 3. V roce 2004 odkoupil vlastník České spořitelny podíl od Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG a stal se jediným akcionářem společnosti (Stavebky.cz, 2020c).

Bylo zjištěno, že k datu 22.1.2020 nabízí SSČS jediný produkt stavebního spoření. Jeho parametry pro spořicí i úvěrový účet uvádí následující tabulka.

Tabulka 16: Poplatky a úrokové sazby produktu SSČS k datu 22.1.2020

	Spořicí tarif	Úvěrový tarif
Úroková sazba	1,00 %	3,99 %
Poplatek za uzavření smlouvy/poskytnutí úvěru	1% cílové částky	zdarma
Poplatek za vedení účtu	325 Kč/rok	zdarma
Poplatek za výpis z účtu	Zdarma	
Minimální procento naspoření pro přidělení úvěru	35 %	

Zdroj: SSČS, 2019, vlastní zpracování

Klientům, kteří uzavřou smlouvu od 20.1.2020 do 29.2.2020 poskytne spořitelna bonus ve výši poplatku za uzavření smlouvy, maximálně však 2 000 Kč. Aby klient bonus získal musí během prvních 4 měsíců vložit na spořicí účet minimálně 3 000Kč (Stavebky.cz, 2020d).

Modrá pyramida stavební spořitelna

Modrou pyramidu stavební spořitelnu, dále jen MPSS založila roku 1993 Komerční banka a.s., německý BHW holding AG a Česká pojišťovna a. s. Od roku 2006 se po

odkoupení podílů od BHW holdingu AG (50 %) a České pojišťovny (10 %) jediným akcionářem společnosti stala Komerční banka (Stavebky.cz, 2020e).

MPSS nabízí klientům hned několik variant produktu stavebního spoření, zvýhodnění a bonusů. V následující tabulce jsou uvedeny spořicí tarify MPSS a jejich základní parametry.

Tabulka 17: Parametry spořicíh tarifů od MPSS k datu 23.1. 2020

	Moudré spoření	Pohoda	Start
Úroková sazba vkladů	0,5 %		
Poplatek za uzavření smlouvy	1% cílové částky, max. 10 000 Kč		
Poplatek za vedení účtu	300 Kč/rok		
Poplatek za výpis z účtu	25 Kč		
Minimální procento naspoření pro přidělení úvěru	25 %		

Zdroj: MPSS, 2017, vlastní zpracování

Z tabulky vyplývá, že všechny tři tarify mají stejné základní parametry. Z uveřejněných informací MPSS bylo zjištěno, že každý z tarifů je zaměřen na jinou cílovou skupinu, rozdíly jsou tak v podmínkách uzavření a také v možných bonusech. Tyto odlišnosti jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 18: Rozdíly spořicíh tarifů od MPSS k datu 23.1.2020

	Moudré spoření	Pohoda	Start
Cílová skupina klientů	nemají zájem o úvěr	nad 55 let, bez smlouvy ve fázi spoření	do 21 let, bez smlouvy ve fázi spoření
Úrokový Bonus	Úročení zůstatku sazbou 0,5 % po dobu 6 let + úročení zůstatku nižšího než 300 000 Kč sazbou 0,5 %		
Ztráta bonusu Nedodržení:	vázací lhůty, obrátové podmínky, uzavření úvěru během prvních 6 let		
Prémie za uzavření smlouvy	2 000 Kč	Max. 2 000 Kč	Max 1 500 Kč

Zdroj: MPSS, 2020, 2020a, 2020b, vlastní zpracování

Z tabulky je zřejmé, že účastníci ve všech třech tarifech mohou získat úrokový bonus, kdy je po dobu 6 let úročen zůstatek na spořicíh účtu úrokovou sazbou 0,5 % a navíc zůstatek nižší než 300 000 Kč úročen sazbou 0,5 %. Prémii za uzavření smlouvy mohou obvykle získat pouze účastníci v tarifech Pohoda a Start. V případě Moudrého spoření je možné získat prémii ve výši 2 000 Kč, jestliže klient uzavře smlouvu v období platnosti akce od 15.1. do 28.2. 2020 (MPSS, 2020c).

Klientům, kteří chtějí žádat o úvěr nabízí MPSS jediný úvěrový tarif ALFA.

V následující tabulce jsou uvedeny parametry úvěrového tarifu Alfa.

Tabulka 19: Parametry úvěrového tarifu Alfa od MPSS k datu 23.1.2020

	Spořicí tarif	Úvěrový tarif Alfa
Úroková sazba	0,5 %	3,49 %
Poplatek za uzavření smlouvy/poskytnutí úvěru	1% cílové částky, max. 10 000 Kč	zdarma
Poplatek za vedení účtu	300 Kč/rok	
Poplatek za výpis z účtu	25 Kč	
Minimální procento naspoření pro přidělení úvěru	25 %	

Zdroj: MPSS, 2017, vlastní zpracování

Stavební spořitelna informuje klienta písemně o splnění podmínek pro přidělení úvěru, jestliže naspořil 25 % z cílové částky a spoří 2 roky. V případě, že chce účastník začít čerpat úvěr musí stavební spořitelně potvrdit svůj záměr do 4 týdnů a předložit potřebné dokumenty. Pokud tak neučiní může o úvěr požádat později, ale stavební spořitelna mu už není povinna úvěr poskytnout.

Raiffeisen stavební spořitelna

Raiffeisen stavební spořitelna, dále jen RSTS, se sídlem Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3, byla založena Agrobankou Praha a německou Raiffeisen Bausparkasse GmbH. Na český trh vstupuje roku 1993 pod názvem AR stavební spořitelna.

V roce 1998 došlo k navýšení vlastnického podílu Raiffeisen Bausparkasse GmbH na 75 %, zbylých 25% přešlo do rukou Raiffeisenbank a. s. Od roku 2005 společnost nese název Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH. V roce 2008 došlo k fúzi s HYPO stavební spořitelnou a k úpravě podílů. Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH vlastní 90 % a Raiffeisenbank a.s. zbylých 10 % (Stavebky.cz, 2020f).

V následující tabulce jsou uvedeny parametry nabízených spořicíh tarifů RSTS.

Tabulka 20: Parametry spořicíh tarifů nabízených RSTS k datu 23.1.2020

	S 191	Junior S 181	Reko U 172	Hypo U 173
Úroková sazba vkladů	1,2 %	1,5 %	0,1 %	0,1 %
Poplatek za uzavření smlouvy	1% cílové částky, max. 15 000 Kč			
Poplatek za vedení účtu	80 Kč/čtvrtletně. Po 6 letech 88 Kč/ čtvrtletně			
Poplatek za výpis z účtu	Elektronicky zdarma			
Minimální procento naspoření pro přidělení úvěru	40 %	40 %	40 %	35 %

Zdroj: RSTS, 2019, vlastní zpracování

Z tabulky vyplývá, že jednotlivé tarify se liší v úrokové sazbě vkladů. Varianty produktu S 191 a Junior S 181 jsou vhodné pro spoření. Tarify Reko U 172 a Hypo U 173 mají nízké úrokové sazby a nejsou vhodné pro klienty, kteří mají zájem o spoření a nechtějí žádat o úvěr.

Tarif Junior S 181 je určen pro klienty, kteří nedosáhli 26 let. V tomto tarifu není možné žádat o překlenovací úvěr. Klienti, kteří uzavřou smlouvu v tarifu S 191 nebo Junior S 181 v období od 2.1.2020 do 31.3.2020 s cílovou částkou minimálně 150 000 Kč získají slevu na poplatek za uzavření smlouvy 1 500 Kč (Stavebky.cz, 2020g).

Ve všech čtyřech tarifních variantách mají klienti možnost žádat o úvěr. Parametry úvěrových tarifů nabízených RSTS jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 21: Parametry úvěrových tarifů RSTS k datu 23.1.2020

	S 191	Junior S 181	Reko U 172	Hypo U 173
Úroková sazba	4,20 %	4,5 %	3,1 %	2,99 %
Poplatek za poskytnutí úvěru	Zdarma			
Poplatek za vedení účtu	90 Kč /čtvrtletně			
Poplatek za výpis z účtu	Elektronicky zdarma			

Zdroj: RSTS, 2019, vlastní zpracování

Z tabulky lze vyčíst, že jednotlivé varianty se od sebe odlišují pouze úrokovou sazbou z úvěru. Nejnižší úrokovou sazbou má tarif Hypo U 173 a to 2,99 %. Za vedení úvěrového účtu uhradí klienti RSTS 360 Kč ročně.

Wüstenrot stavební spořitelna

Wüstenrot stavební spořitelna, dále WÜST se sídlem Na Hřebenech II 1718/8, 140 23, Praha 4 působí na trhu od roku 1993, kdy získala bankovní licenci. Jejími zakladateli byli Bausparkasse Wüstenrot Ludwigsburk s 45 %, Bausparkasse Wüstenrot Salzburg s 35 %, Svaz českých a moravských bytových družstev s 10 % a Československá družstevní pojišťovna Bratislava s 10 %. V roce 2016 se stal jediným akcionářem Wüstenrot & Württembergische AG (Stavebky.cz, 2020h). V prosinci roku 2019 oznámila MONETA Money bank, že podepsala smlouvu a kupuje 100 % podíl ve stavební spořitelně Wüstenrot (MONETA MONEY BANK, 2019).

WÜST nabízí svým klientům čtyři tarifní varianty a zároveň několik akčních zvýhodnění. V následující tabulce jsou uvedeny parametry spořicíh účtů jednotlivých tarifů.

Tabulka 22: Parametry spořicíh tarifů nabízených WÜST k datu 24.1.2020

	Pro Spoření OF-S	Pro Spoření eOF-S	Pro Úvěr OY-U	Pro Úvěr OZ-U
Úroková sazba vkladů	0,5 % + úrokový bonus 0,7 %	1,2 %	0,5 %	0,5 %
Poplatek za uzavření smlouvy	1 % cílové částky, max. 30 000 Kč			
Poplatek za vedení účtu	27 Kč/ měsíc			
Poplatek za výpis z účtu	Elektronicky zdarma			
Minimální procento naspoření pro přidělení úvěru	40 %	40 %	50 %	40 %

Zdroj: Wüstenrot, 2019 a 2019a vlastní zpracování

Z uvedené tabulky vyplývá, že tarif Pro Spoření eOF-S nejlépe zúročí vklady klientů a je tak vhodným tarifem pro spoření. Klienti v tarifu Pro Spoření OF-S, kteří nebudou žádat o úvěr a splní další podmínky, mohou získat úrokový bonus 0,7 %, který se vztahuje na prvních 7 let spoření. Bez úrokového bonusu by se vklady klientů úročily 0,5 % úrokovou sazbou stejně jako u tarifů Pro Úvěr OY-U a Pro Úvěr OZ-U. Tarif Pro Spoření OF-S tedy může být vhodnou volbou pro klienty, kteří v době uzavření smlouvy nejsou rozhodnutí, zda v budoucnu budou žádat o úvěr.

V následující tabulce jsou uvedeny parametry tarifů pro úvěrové účty.

Tabulka 23: Parametry tarifů pro úvěrové účty nabízených WÜST k datu 24.1.2020

	Pro Spoření OF-S	Pro Spoření eOF-S	Pro Úvěr OY-U	Pro Úvěr OZ-U
Úroková sazba	3,49 %	4,19 %	1,99 %	3,49 %
Poplatek za poskytnutí úvěru	Zdarma			
Poplatek za vedení účtu	27 Kč/měsíc			
Poplatek za výpis z účtu	Elektronicky zdarma			

Zdroj: Wüstenrot, 2019 a 2019a, vlastní zpracování

Z tabulky lze vyčíst, že tarif Pro Úvěr OY-U má velmi dobrou úrokovou sazbu z úvěru, proto by ho měli volit klienti, kteří ví, že budou žádat o úvěr. Naopak tarif Pro Spoření eOF-S má ze všech tarifů nejvyšší úrokovou sazbu z úvěru a zároveň nejvyšší úrokovou sazbu z vkladů, proto by ho měli volit klienti, kteří chtějí pouze spořit.

WÜST nabízí potenciálním klientům i zvýhodnění, která se týkají především poplatku za uzavření smlouvy. Tyto akce jsou časově omezené a WÜST má právo je kdykoliv ukončit. Nabízená zvýhodnění jsou uvedena v následující tabulce.

Tabulka 24: Akce pro klienty WÜST k datu 24.1.2020

Akce	Věk	Cílová částka	Minimální vklad (do 4 měsíců)	Poplatek za uzavření smlouvy
eOF-S Kamarád	<24 let	200 000 Kč	2 000 Kč	Zdarma
eOF-S Kamarád +	<24let	500 000 Kč	5 000 Kč	Zdarma
eOF-S 55+ (200 tis.)	≥55 let	200 000 Kč	2 000 Kč	Zdarma
eOF-S 55+ (500 tis.)	≥ 55 let	500 000 Kč	5 000 Kč	Zdarma

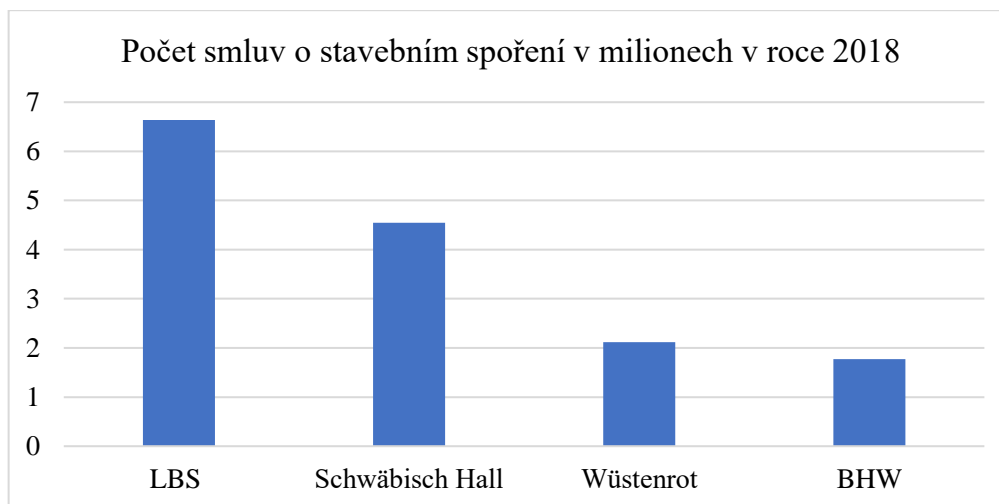
Zdroj: Stavebky.cz, 2020i a 2020j, vlastní zpracování

Z tabulky vyplývá že, klientům mladším 24 let a starším 55 let nabízí WÜST za uzavření smlouvy s cílovou částkou 200 000 Kč nebo 500 000 Kč nulový poplatek za uzavření smlouvy, pokud během prvních 4 měsíců splní podmínku minimálního vkladu.

4.4.2 Produkty vybraných německých stavebních spořitelen

Pro vysoký počet stavebních spořitelen ve Spolkové republice Německo je pro účely práce zpracována nabídka tří nejoblíbenějších stavebních spořitelen roku 2018. Následující graf uvádí počet smluv o stavebním spoření uzavřených u nejúspěšnějších stavebních spořitel.

Graf 5: Počet smluv o stavebním spoření nejoblíbenějších stavebních spořitel v Spolkové republice Německo za rok 2018



Zdroj: de.statista.com, 2019, vlastní zpracování

Z uvedeného grafu lze vyčíst, že nejvyšší počet uzavřených smluv v roce 2018 zaznamenala zemská stavební společnost LBS (zahrnuje všech 8 stavebních spořitel skupiny LBS) a stala se tak nejoblíbenější na německém trhu. Pokud by byl ale celkový počet uzavřených smluv skupiny LBS rozdělen mezi všech jejích 8 stavebních spořitel,

na jednu by průměrně připadlo 0,83 milionu uzavřených smluv. S takovým počtem by se jednotlivé stavební spořitelny LBS neumístily na předních příčkách. Další tři místa obsadily soukromé stavební spořitelny, z nichž je u klientů nejoblíbenější společnost Schwäbisch Hall. V roce 2018 vykazoval německý trh 26,941 milionu uzavřených smluv o stavebním spoření. Uvedené stavební spořitelny dohromady zaznamenaly 15,080 milionu smluv, což znamená že se společně starají o 55,97 % všech klientů.

Informace o nabídce německých stavebních spořitelen byly poskytnuty zaměstnanci společností prostřednictvím online chatu na webových stránkách jednotlivých spořitel. V příloze číslo 1 je uvedena žádost o poskytnutí informací pro účely této práce.

LBS Bayerische Landesbausparkasse

Z osmi zemských stavebních spořitel skupiny LBS byla pro zpracování nabídky vybrána stavební spořitelna LBS Bayerische Landesbausparkasse, která sídlí na adrese Arnulfsstrase 50, 80335 München (LBS Bausparkasse der Sparkassen, 2020).

Nabídka tarifů je velmi rozsáhlá, parametry a poplatky tarifních variant pro spořicí účet jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 25: Parametry a poplatky tarifů LBS Bayerische Landesbausparkasse k datu 29.1.2020

	LBS W4	LBS W6	LBS W9	LBS WF
Minimální smluvní částka	10 000 €			
Možné využití Riestr	ANO		NE	
Úroková sazba vkladů	0,10 %	0,10 %	0,10 %	0,25 %
Poplatek za uzavření smlouvy	1,1 % z cílové částky			
Poplatek za vedení účtu	Max. 30 nebo 40 €/rok		Max. 30 €/rok	
Cena zvolené varianty	Zdarma			
Poplatek za výpis z účtu	Elektronicky zdarma			
Minimální procento naspoření pro přidělení úvěru	45 %	45 %	45 %	40 %

Zdroj: online komunikace z 29.1.2020 s pracovníkem společnosti, vlastní zpracování

Z uvedené tabulky vyplývá, že pouze v tarifech LBS W4 a LBS W6 se mohou klienti zapojit do programu Riestr. Jestliže se rozhodnou čerpat výhod Riestru, poplatek za vedení účtu může činit až 40 € ročně. U tarifů LBS W4, LBS W6 a LBS W9 je roční úroková sazba vkladů 0,1 %. Vyšší úročení vkladů nabízí pouze tarif LBS WF, v kterém je ale možné uzavřít smlouvu max. na 50 000 €. V následující tabulce jsou uvedeny parametry tarifů pro čerpání úvěru.

Tabulka 26: Parametry tarifů LBS Bayern Bausparkasse pro čerpání úvěru k datu 29.1.2020

	LBS W4	LBS W6	LBS W9	LBS WF
Úroková sazba	1,5 %	1,25 %	1%	2,5 %
Poplatek za výpis z účtu	Elektronicky zdarma			
Agio	1 %		NE	

Zdroj: online komunikace z 29.1.2020 s pracovníkem společnosti, vlastní zpracování

Z uvedené tabulky lze vyčíst, že tarif LBS WF má nejvyšší úrokovou sazbu úvěru a to 2,5 %. Nejméně na úrocích zaplatí klienti v tarifu LBS W9, kde je úroková sazba 1 %. V těchto dvou tarifních variantách navíc klienti nemusí hradit agio, které je u ostatních tarifů stanoveno na 1 %. Následující tabulka uvádí, u kterých tarifů mohou klienti získat úrokový bonus.

Tabulka 27: Úrokový bonus z vkladů u jednotlivých tarifů LBS Bayern Bausparkasse k datu 29.1.2020

	LBS W4	LBS W6	LBS W9	LBS WF
Úrokový bonus	NE	NE	NE	0,25 %

Zdroj: online komunikace z 29.1.2020 s pracovníkem společnosti, vlastní zpracování

Úrokový bonus mohou získat klienti, kteří mají uzavřenou smlouvu o stavebním spoření v tarifu LBS WF ve výši 0,25 %. Při splnění podmínek úvěrového bonusu, tak mohou být jejich vklady úročeny 0,5 % úrokovou sazbou.

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG

Stavební spořitelna Schwäbisch Hall byla založena roku 1931. Její ústřední centrum sídlí na adrese Crailsheimer Strasse 52, 74523, Schwäbisch Hall (Schwäbisch Hall, 2020). V roce 1975 představila v televizní reklamě motiv chytré lišky, která se rychle stala důležitou součástí společnosti. O rok později společnost zaznamenala 2,8 milionu uzavřených smluv a stala se tak nejúspěšnější stavební spořitelnou na německém trhu. Od roku 1991 začala jako první německá spořitelna zakládat dceřiné společnosti v zahraničí, první byla otevřena v Lucemburku. V roce 1992 založila Schwäbisch Hall dceřinou společnost na Slovensku, která nesla výstižný název Prvá stavebná sporiteľ'ňa, as. V dalším roce ji následovala Českomoravská stavební spořitelna v České republice. Schwäbisch Hall také jako první společnost překročila evropské hranice, když v roce 2004 založila společně s čínskou bankou China Construction Bank Corporation první stavební spořitelnu v zemi Sino-German. V roce 2019 Schwäbisch Hall prodala svůj podíl v ČMSS ČSOB (Schwäbisch Hall, 2020a).

Na základě informací poskytnutých stavební spořitelnou bylo zjištěno, že od roku 2020 Schwäbisch Hall nabízí již po čtvrté upravené varianty produktu Fuchs. Zákazníci si

mohou vybrat mezi FuchsImmo1 (v tarifech XS, XL a XV), FuchsImmo2 v tarifu XJ a FuchsStart v tarifu XX. Jednotlivé varianty a jejich parametry jsou shrnuty v následující tabulce.

Tabulka 28: Parametry tarifních variant Schwäbisch Hall k datu 29.1.2020

Varianta Fuchs 04	FuchsImmo1			FuchsImmo2	FuchsStart
	XS	XL	XV	XJ	XX
Minimální smluvní částka	10 000 €			25 000 €	10 000 €
Možné využít Riestr	ANO				
Úroková sazba vkladů	0,10 %				
Poplatek za uzavření smlouvy	1 % z cílové částky				
Poplatek za vedení účtu	12 nebo 18 €/rok				
Cena zvolené varianty	Zdarma				
Poplatek za výpis z účtu	Elektronicky zdarma				
Minimální procento naspoření pro přidělení úvěru	40 %			40 %	50 %

Zdroj: online komunikace z 29.1.2020 s pracovníkem společnosti, vlastní zpracování

Z uvedené tabulky vyplývá, že tarifní varianty FuchsImmo1 mají ve spořicí fázi stavebního spoření stejné parametry i poplatky, lze proto předpokládat, že se budou odlišovat jejich úrokové sazby z úvěru. Tarifní varianta FuchsImmo2 se od variant FuchsImmo1 a FuchsStart liší v minimální smluvní částce, která je stanovena na 25 000 €. Ve všech tarifních variantách mají klienti možnost zapojit se do programu Riestr, v takovém případě je poplatek za vedení účtu stanoven na 18 € ročně. Klienti v tarifní variantě FuchsStart pro přidělení úvěru musejí naspořit 50 % cílové částky, klienti v ostatních tarifech pouze 40 %. V následující tabulce jsou uvedeny parametry produktů pro čerpání úvěru.

Tabulka 29: Parametry tarifních variant Schwäbisch Hall pro čerpání úvěru k datu 29.1.2020

Varianta Fuchs 04	FuchsImmo1			FuchsImmo2	FuchsStart
	XS	XL	XV	XJ	XX
Úroková sazba	1,4%	2%	2,35%	2,25%	2,65%
Poplatek za výpis z účtu	Elektronicky zdarma				
Agio	NE				

Zdroj: online komunikace z 29.1.2020 s pracovníkem společnosti, vlastní zpracování

Z tabulky lze vyčíst, že nejnižší úrokovou sazbu má varianta FuchsImmo1 XS, a to ve výši 1,4 %. Agio klientům Schwäbisch Hall není účtováno. V následující tabulce jsou uvedeny bonusy, které mohou klienti v jednotlivých tarifních variantách získat.

Tabulka 30: Možné bonusy u tarifních variant Schwäbisch Hall k datu 29.1.2020

Varianta Fuchs 04	FuchsImmo1			FuchsImmo2	FuchsStart
	XS	XL	XV	XJ	XX
Bonus pro mladé do 24 let	Do výše 100 €				
Úrokový bonus	NE			NE	0,15 %

Zdroj: online komunikace z 29.1.2020 s pracovníkem společnosti, vlastní zpracování

Z tabulky je zřejmé, že ve všech tarifech mohou klienti, kterým nebylo 25 let získat bonus do výše 100 €. Tento bonus je limitován dalšími podmínkami, a to že vlastník smlouvy je jejím jediným držitelem po celou dobu jejího trvání a dříve neměl uzavřenou smlouvu, ke které by bonus již získal. V tarifní variantě FuchsStart mohou klienti získat úrokový bonus ve výši 0,15 %, podrobnější podmínky nebyly poskytnuty.

Wüstenrot Bausparkasse AG

Wüstenrot Bausparkasse byla založena roku 1921 Georgem Kroppem a je nejstarší soukromou německou stavební spořitelnou. Společnost sídlí na adrese Hohenzollernstraße 12-14, 71638 Ludwigsburg Deutschland.

Na základě poskytnutých údajů stavební spořitelnou bylo zjištěno, že klientům jsou nabízeny 3 varianty produktu stavebního spoření. V následující tabulce jsou uvedeny parametry jednotlivých variant pro spoření.

Tabulka 31: Parametry spořicíh tarifů Wüstenrot Bausparkasse AG k datu 29.1.2020

	Start-Wohnsparen (Kompakt)	Modernisierung-Wohnsparen (Komfort)	Eigenheim-Wohnsparen (Premium)
Smluvní částka	10 000-60 000 €	Od 30 000 €	Od 50 000 €
Minimální smluvní částka	10 000 €	30 000 €	50 000 €
Možné využití Riestr	NE	NE	ANO
Úroková sazba vkladů	0,20 %	0,10 %	
Poplatek za uzavření smlouvy	1 % z cílové částky		
Poplatek za vedení účtu	15 €/rok	15 €/rok	15 € nebo 20 €/rok
Cena zvolené varianty	Zdarma	0,1 % z cílové částky	
Poplatek za výpis z účtu	Elektronicky zdarma		
Minimální procento naspoření pro přidělení úvěru	50 %	40 %	30 % nebo 40 %

Zdroj: online komunikace z 29.1.2020 s pracovníkem společnosti, vlastní zpracování

Z uvedené tabulky vyplývá, že tarifní varianty se od sebe liší ve výši minimální smluvní částky. Díky nižší minimální smluvní částce je tarif Kompakt vhodný pro klienty, kteří zatím nemají žádné plány na rekonstrukci bydlení, ale chtějí spořit. Pro klienty, kteří se v blízké době chystají modernizovat své bydlení WÜST nabízí tarif Komfort s minimální smluvní částkou 30 000 €. Tarif Premium je vhodný pro klienty, kteří jsou rozhodnutí koupit nemovitost nebo si postavit vlastní dům. Tarifní varianta Premium jako jediná umožňuje zapojení se do programu Riestr. V případě, že je klient zapojen do tohoto programu zvyšuje se mu roční poplatek za vedení účtu na 20 €. U tarifu Premium jsou uvedeny dvě hodnoty minimálního procenta naspoření pro přidělení úvěru. Toto procento se odvíjí od klientem zvolené úrokové sazby z úvěru. Pokud klient zvolí vyšší úrokovou sazbu, pro přidělení úvěru mu bude stačit naspořit 30 %. Tyto sazby a další parametry tarifů pro úvěrové účty jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 32: Parametry tarifů Wüstenrot Bausparkasse AG pro čerpání úvěrů k datu 29.1.2020

	Start- Wohnsparen (Kompakt)	Modernisierung- Wohnsparen (Komfort)	Eigenheim- Wohnsparen (Premium)
Úroková sazba	1,75 %	1 % nebo 2,5 %	1,5 % nebo 2,25 % Od 100 000 € 1,25 % nebo 2 %
Poplatek za výpis z účtu	Elektronicky zdarma		
Agio	2 % úvěru		

Zdroj: online komunikace z 29.1.2020 s pracovníkem společnosti, vlastní zpracování

Z uvedené tabulky vyplývá, že v tarifních variantách Komfort a Premium si klienti mohou zvolit ze dvou úrokových sazeb. Výše agia je u všech tarifů ve výši 2 % z poskytnutého úvěru.

Wüstenrot Bausparkasse AG také nabízí svým klientům určitá zvýhodnění. Ve všech třech tarifních variantách je nabízen bonus pro mládež ve výši 200 €. Podmínkou pro získání bonusu je dodržení vázací lhůty a klient nesmí dosáhnout 25 let během roku, ve kterém uzavřel smlouvu. Klienti v tarifu Premium s uzavřenou smlouvou od 100 000 € mohou získat úrokový bonus.

4.4.3 Rozdíly v parametrech produktů českých a vybraných německých stavebních spořitelén

V následující tabulce je uvedeno rozmezí hodnot, v kterém se pohybují parametry produktu stavebního spoření nabízeného českými a třemi nejoblíbenějšími německými stavebními spořitelnyami.

Tabulka 33: Rozmezí hodnot parametrů produktu stavebního spoření v České republice a Spolkové republice Německo k datu 4.2.2020

	Česká republika	Spolková republika Německo
Úroková sazba z vkladů	0,1-1,5 %	0,1-0,25 %
Poplatek za uzavření smlouvy	1 % cílové částky	1-1,1 % cílové částky
Poplatek za vedení spořicího účtu	300-360 Kč/rok	12-40 €/rok
Poplatek za výpis ze spořicího účtu	0-25 Kč	Elektronicky zdarma
Cena zvolené varianty	0 Kč	0-0,1 % cílové částky
Minimální procento naspoření pro přidělení úvěru	25-50 %	30-50 %
Úroková sazba z úvěru	1,99-4,19 %	1-2,65 %
Poplatek za vedení úvěrového účtu	0-360 Kč/rok	Zakázán
Poplatek za výpis z úvěrového účtu	0-25 Kč	Elektronicky zdarma
Agio	Není zavedeno	0-2 % úvěru

Zdroj: ČMSS, 2020a, Stavebky.cz, 2020a, 2020b, SSČS, 2019, MPSS, 2017, RSTS, 2019, Wüstenrot, 2019 a 2019a, online komunikace z 29.1.2020 s pracovníky společností LBS Bayerische Landesbausparkasse, Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Wüstenrot Bausparkasse AG, vlastní zpracování

Po porovnání údajů v uvedené tabulce lze říct, že české stavební spořitelny oproti těm německým nabízejí klientům tarify s vyšším zúročením vkladů. Úrokové sazby z vkladů stavebního spoření se v České republice pohybují v rozmezí 0,1-1,5 %. U stavebních spořitelén zastupujících německý trh, mohou klienti úročit své vklady nejvýše 0,25 % sazbou. Poplatek za uzavření smlouvy se u produktu příliš neliší, většinou je to 1 % z cílové částky. Za vedení účtu, pak klienti v České republice uhradí 300-360 Kč ročně v závislosti na zvolené stavební spořitelně. U německých stavebních spořitelén se může poplatek výrazně lišit. Jeho výše závisí na stavební spořitelně a také na tom, zda klient čerpá výhod programu Riestr. Ročně mohou klienti za vedení účtu uhradit stavební spořitelně až 40 €, což je v přepočtu na českou korunu podle kurzu ČNB k datu 4.2.2020 1005,8 Kč. Poplatek za výpis ze spořicího účtu je klientům německých stavebních

spořítelny poskytovan v elektronické formě zdarma. České stavební spořitelny poskytují výpis ze spořicího účtu také zdarma nebo za poplatek 25 Kč. Minimální procento naspoření pro přidělení úvěru se pohybuje na podobné úrovni, většinou od 30 do 50 %. Úrokové sazby z úvěru ze stavebního spoření jsou v České republice vyšší, pohybují se mezi 1,99- 4,19 %. Stavební spořitelny ve Spolkové republice Německo nabízejí klientům nízké úrokové sazby z úvěru v rozmezí 1-2,65 %. Sazby pro vedení a výpis z úvěrového účtu jsou u většiny českých stavebních spořítelny ve stejné výši jako poplatky pro spořicí účty. Ve Spolkové republice Německo je poplatek za vedení úvěrového účtu zakázán a poplatek za výpis z účtu je v elektronické formě zdarma. Některé německé stavební spořitelny účtují klientům tzv. agio, které se pohybuje mezi 1-2 % z úvěru.

4.5 Modelový příklad pro Českou republiku a Spolkovou republiku Německo

V této kapitole je pro ověření výzkumné otázky, zda uzavření smlouvy o stavebním spoření ve Spolkové republice Německo je výhodnější než v České republice, řešen modelový příklad, který je zaměřen na klienta ve věku 33 let. Klient je rozvedený a bezdětný. Klient má zájem využít úvěr ze stavebního spoření pro rekonstrukci obývacího pokoje s kuchyní ve vlastním bytě. Klient je zaměstnán a má zajištěn stálý příjem. Do tří let očekává povýšení na vyšší pracovní pozici a zvýšení svého čistého příjmu o 20 %. Cena rekonstrukce dosahuje výše dvaceti jeho měsíčních platů. Klient je schopen měsíčně ukládat na účet stavebního spoření 15 % svého měsíčního příjmu.

Ve výpočtech modelového příkladu pro české i německé prostředí se vychází z průměrné hrubé mzdy za rok 2018, která v České republice činila 31 885 Kč a ve Spolkové republice Německo 3 880 €. To znamená, že u modelových klientů je uvažován jejich příjem ve výši měsíční průměrné mzdy v roce 2018 v příslušné zemi. Pro zjednodušení výpočtů je dále počítáno se zaokrouhlenými částkami. Dále je počítáno s 6 letou dobou spoření a snahou klienta dosáhnout maximální možné výše státní podpory.

Řešení modelového příkladu je provedeno na výše uvedených stavebních spořítelnách a jejich tarifech. Pro Českou republiku byl vybrán tarif AktivPlus od ČMSS. Pro Spolkovou republiku Německo tarif FuchsStart od stavební spořitelny Schwäbisch Hall.

4.5.1 Výpočet modelového příkladu pro Českou republiku

Pro výpočet modelového příkladu stavebního spoření jsou nejprve definovány vstupní informace. Následně je proveden výpočet spořicí a úvěrové fáze stavebního spoření. Nakonec jsou zhodnoceny dosažené výsledky.

Vstupní informace

Hrubý měsíční příjem klienta je 31 885 Kč, po zdanění a odvodu sociálního a zdravotního pojištění je čistý příjem klienta 24 027 Kč. Po zaokrouhlení a pro potřeby dalších výpočtů je to 24 000 Kč. Cena rekonstrukce byla vypočtena na dvacet měsíčních platů klienta, cílová částka tak byla stanovena na 480 000 Kč. Finanční možnosti klienta dovolují ukládat na účet stavebního spoření 15 % příjmu, tedy 3600 Kč měsíčně. Klient se rozhodl uzavřít smlouvu u ČMSS v tarifu AktivPlus k datu 1.1.2019. Parametry smlouvy jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 34: Parametry uzavřené smlouvy klientem u ČMSS v tarifu AktivPlus k datu 1.1.2019

Tarif AktivPlus	
Měsíční vklad	3 600 Kč
Roční vklad klienta	43 200 Kč
Výše úložek za 6 let spoření	259 200 Kč
Cílová částka	480 000 Kč
Poplatek za uzavření smlouvy	4 800 Kč
Poplatek za vedení účtu	360 Kč/rok
Úroková sazba vkladů	0,6 %

Zdroj: ČMSS, 2020a, vlastní zpracování

Spořicí fáze

Během spořicí fáze ukládá klient na účet stavebního spoření 3 600 Kč měsíčně. Ročně tedy vloží 43 200 Kč a za celých šest let naspoří 259 200 Kč. Poplatek za uzavření smlouvy ve výši 4 800 Kč uhradí klient ČMSS speciálním vkladem na účet stavebního spoření. Za vedení účtu zaplatí 360 Kč ročně. Vklady klienta jsou zhodnocovány 0,6 % roční úrokovou sazbou. Tyto úrokové výnosy jsou ale ze zákona zdaněny 15 %. Protože roční vklady klienta přesahují 20 000 Kč má klient nárok na státní podporu ve výši 2000 Kč ročně, která je vyplacena ČMSS vždy k 30.4. následujícího roku.

Tabulka 35: Modelový příklad pro Českou republiku-výpočet spořicí fáze

Datum	Vklady	Poplatky	Státní podpora	Úrok z vkladu	Daň z úroku	Úrok po odečtu daně	Stav účtu
31.12.2019	43 200	5 160		91,20	13,68	77,52	38 117,52
31.12.2020	43 200	360	2 000	353,35	53,00	300,35	83 257,87
31.12.2021	43 200	360	2 000	624,19	93,63	530,56	128 628,43
31.12.2022	43 200	360	2 000	896,41	134,46	761,95	174 230,38
31.12.2023	43 200	360	2 000	1 170,02	175,50	994,52	220 064,90
31.12.2024	43 200	360	2 000	1 445,03	216,75	1 228,27	266 133,17
30.4.2025			2 000				268 133,17
Celkem	259 200	6 960	12 000	4 580,19	687,02	3 893,17	268 133,17

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka č. 35 zachycuje průběh spoření v jednotlivých letech, podrobný výpočet lze nalézt v příloze č.2. Během spořicí fáze ukládal klient na spořicí účet každý měsíc 3600 Kč a celkem tak naspořil 259 200 Kč. Na poplatcích za uzavření smlouvy a za vedení účtu uhradil stavební spořitelně celkem 6 960 Kč. Díky pravidelným měsíčním vkladům byla klientovi poskytnuta maximální výše státní podpory 12 000 Kč za 6 let spoření. Po odečtu srážkové daně ve výši 687,02 Kč získal na úrocích 3 893,17 Kč. Celkem tak klient naspořil 268 133,17 Kč, což je 55,86 % cílové částky a splnil tak jednu z podmínek pro přidělení úvěru. Dále musí klient splnit podmínku hodnotícího čísla, které musí dosahovat alespoň hodnoty 64.

Výpočet hodnotícího čísla

$$\text{Hodnotící číslo} = \frac{\left(\frac{\text{výkon úspor}}{k \text{ rozhodnému dni}} \right) \times \left(\frac{\text{hodnotící číselný faktor}}{\text{tarifní varianty}} \right) \times \left(\frac{\text{výkonnostní faktor}}{k \text{ rozhodnému dni}} \right)}{\text{cílová částka}}$$

$$\text{Výkonnostní faktor} = \frac{\text{Zůstatek na účtu k rozhodnému dni}}{\text{Minimální procento naspoření}}$$

Výkon úspor k rozhodnému dni se vypočte jako podíl sumy úroků před zdaněním k úrokové sazbě z vkladů vyjádřené prostým číslem. Rozhodný den je definován jako poslední den v měsíci, od něhož zbývají do případného přidělení úvěru 3 měsíce. V případě, že takto vypočtený výkonnostní faktor vyjde v intervalu <1,2> je dále počítáno s výslednou hodnotou. Pakliže je výsledek menší než 1 bude hodnota výkonnostního

faktoru nastavena na 1 a pokud je výsledek vyšší než 2 bude počítáno s touto hodnotou (konzultace s pracovníkem ČMSS, 2020).

Vstupní hodnoty v případě fiktivního klienta:

Úroky před zdaněním k rozhodnému dni 31.9.2024 ... 4574,80 Kč

Úroková sazba vkladů 0,6 % = 0,006

Zůstatek na účtu k rozhodnému dni ... 254 104,90 Kč

Minimální procento naspoření pro přidělení úvěru 35 % z cílové částky, tedy 168 000 Kč

Hodnotící číselný faktor zvolené varianty...63

Cílová částka ... 480 000 Kč

Výpočet:

$$\text{Výkon úspor} = \frac{4\,574,80}{0,006}$$

$$\text{Výkon úspor} = \underline{762\,466,666}$$

$$\text{Výkonnostní faktor} = \frac{254\,104,90}{168\,000}$$

$$\text{Výkonnostní faktor} = \underline{1,513}$$

$$\text{Hodnotící číslo} = \frac{762\,466,666 \times 63 \times 1,513}{480\,000}$$

$$\text{Hodnotící číslo} = \underline{151,411}$$

Úvěrová fáze

Protože klient splnil všechny podmínky pro čerpání úvěru je mu k 1.1.2025 přidělen úvěr ze stavebního spoření. Za uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření klient nehradí již žádný poplatek, ze vedení úvěrového účtu zaplatí ČMSS 360 Kč ročně. Úroková sazba úvěru je v tarifu AktivPlus stanovena na 3,6 %. Výše minimální měsíční splátky činí 2 % z úvěru stavebního spoření, což je 4 237, 337 Kč. Klientův čistý příjem se po třech letech spoření zvýšil na 28 800 Kč. Díky zlepšení své finanční situace se klient rozhodl splácet úvěr měsíčními splátkami ve výši 5 406,47 Kč, což je 18,7 % jeho měsíčního příjmu. Tato splátka zahrnuje splátku jistiny, splátku úvěru a poplatek za vedení účtu. Následující tabulka č.36 uvádí souhrn výpočtu úvěrové fáze.

Tabulka 36: Modelový příklad pro Českou republiku – výpočet úvěrové fáze

Rok	Stav účtu na začátku roku	Celková splátka	Splátka jistiny	Splátka úvěru (úrok)	Poplatek za vedení účtu	Stav účtu na konci roku
2025	-211 866,83	64 877,68	57 838,62	6 679,04	360	-146 989,15
2026	-146 989,15	64 877,68	59 955,51	4 562,15	360	-82 111,47
2027	-82 111,47	64 877,68	62 149,88	2 367,79	360	-17 233,79
2028	-17 233,79	32 438,84	31 922,81	336,03	180	15 205, 05
Celkem		227 071,89	211 866,83	13 945,05	1260	

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky lze vyčíst, že klientovi byl přidělen úvěr ve výši 211 866, 83 Kč. Roční splátka klienta ČMSS je stále ve výši 64 877, 68 Kč. Splátka jistiny se ale rok od roku mírně zvyšuje, a naopak splátka úvěru se snižuje. Klient splatí celý úvěr za 3,5 roku ve 48 měsíčních splátkách, přičemž poslední splátku uhradí 1.6. 2028. Celkem klient splatí ČMSS 227 071, 89 Kč, z toho přeplatí 15 205,05 Kč. Na úrocích uhradí 13 945,05 Kč a na poplatku za vedení úvěrového účtu 1 260 Kč. Detailní výpočet je možné nalézt v příloze č.3.

Bonita klienta

Pro zhodnocení bonity klienta, tedy pro ověření, zda bude klient schopen úvěr splácet lze použít dva ukazatele. Těmito ukazateli jsou:

- DSTI (Dept Service to Income)
- DTI (Dept to Income).

DSTI vyjadřuje podíl všech měsíčních splátek úvěru a všech čistých měsíčních příjmů žadatele. Čím vyšší je hodnota DSTI, tím vyšší je riziko, že se v budoucnu klient dostane do nepříznivé životní situace a nebude schopen své závazky splácet. Hodnota DSTI by neměla překročit 45 % (ČNB, 2020).

DTI porovnává výši poskytnutých úvěrů k čistému ročnímu příjmu klienta. Je doporučeno, aby DTI nepřekračovalo hodnotu 9. DTI informuje o tom, kolikrát je úvěr vyšší než čisté roční příjmy (ČNB, 2020a).

Při výpočtu obou ukazatelů v modelovém příkladu je vycházeno z toho, že došlo k naplnění očekávání fiktivního klienta, který byl po třech letech spoření povýšen a jeho čistý měsíční příjem se zvýšil o 20 % na 28 800 Kč.

Výpočet:

$$DSTI = \frac{\text{Výše měsíčních splátek}}{\text{Čistý měsíční příjem klienta}} \times 100$$

$$DSTI = \frac{5\,406,47}{28\,800} \times 100$$

$$DSTI = \underline{18,77\%}$$

$$DTI = \frac{\text{Výše poskytnutého úvěru}}{\text{Čistý roční příjem klienta}}$$

$$DTI = \frac{211\,866,83}{12 \times 28\,800}$$

$$DTI = \underline{0,61}$$

Výsledné hodnoty obou ukazatelů splňují doporučení ČNB. Hodnota měsíčních splátek klienta se podílí na jeho měsíčních čistých příjmech 18,77 %. Poskytnutý úvěr není vyšší než čistý roční příjem klienta.

Zhodnocení výsledků

Fiktivní klient začal spořit 1.1.2019. Za 6 let spoření vloží na účet 259 200 Kč, na poplatech uhradí stavební spořitelně 6 960 Kč, na úrocích a státní podpoře získá 15 893,17 Kč. Stav jeho účtu po ukončení spoření bude 268 133,17 Kč. K 1.1. 2025 mu přidělí ČMSS úvěr ve výši 211 866,83 Kč a klient přejde do úvěrové fáze. Během splácení úvěru vloží na účet 227 071, 89 Kč, z čehož 1 260 Kč zaplatí na poplatku za vedení účtu. Úvěr bude mít splacen v červnu roku 2028.

Celkem tedy klient vloží na svůj účet stavebního spoření 486 271,89 Kč. Na všech poplatech včetně srážkové daně uhradí celkem 8 907,02 Kč a od stavební spořitelny a státu získá celkem 15 893,17 Kč.

4.5.2 Výpočet modelového příkladu pro Spolkovou republiku Německo

Pro výpočet modelového příkladu stavebního spoření jsou nejprve definovány vstupní informace. Následně je proveden výpočet spořicí a úvěrové fáze stavebního spoření. Nakonec jsou zhodnoceny dosažené výsledky.

Vstupní informace

Hrubý měsíční příjem klienta je 3 880 €, po zdanění a odvodu sociálního a zdravotního pojištění je čistý příjem klienta 2 382,42 € (Nettolohn.de, 2018). Po zaokrouhlení a pro potřeby dalších výpočtů je to 2 380 €. Cena rekonstrukce byla vypočtena na dvacet měsíčních platů klienta, cílová částka tak byla stanovena na 47 600 €. Finanční možnosti klienta dovolují ukládat na účet stavebního spoření 15 % příjmu, tedy 357 € měsíčně.

Klient se rozhodl uzavřít smlouvu u stavební spořitelny Schwäbisch Hall v tarifu FuchsStart k datu 1.1.2019. Protože klientův čistý roční příjem dosahuje výše 28 560 € a je o 2 960 € vyšší, než je stanovená hranice pro přiznání státní podpory na pořízení bydlení,

nemá klient na tuto formu státního příspěvku nárok. Z tohoto důvodu není nutné dodržet vázací lhůtu 7 let. Zaměstnavatel přispívá klientovi v rámci firemních benefitů na stavební spoření částkou 40 € měsíčně. Podmínky pro čerpání státní podpory k tomuto příspěvku klient také nespĺňuje, jeho příjem je vyšší než stanovená hranice čistého ročního příjmu 17 900 €. Protože klientův tarif umožňuje zapojení se do programu Riester a klient splňuje podmínky, rozhodl se zapojit a čerpat roční příspěvek ve výši 154 €.

Tabulka 37: Parametry uzavřené smlouvy klientem u Schwäbisch Hall v tarifu FuchsStart k datu 1.1.2019

Tarif FuchsStart	
Měsíční vklad	357 €
Roční vklad klienta	4 284 €
Výše úložek za 6 let spoření	25 704 €
Cílová částka	47 600 €
Poplatek za uzavření smlouvy	476 €
Poplatek za vedení účtu	18 €
Úroková sazba vkladů	0,10 %
Zapojení se do programu Riester a nárok na podporu	ANO
Nárok na čerpání státní podpory na pořízení bydlení	NE
Nárok na čerpání podpory k příspěvku od zaměstnavatele	NE

Zdroj: online komunikace z 29.1.2020 s pracovníkem společnosti, vlastní zpracování

Spořicí fáze

Během spořicí fáze ukládá klient na účet stavebního spoření 357 € měsíčně. Každý měsíc dostává klient od svého zaměstnavatele příspěvek na stavební spoření ve výši 40 €. Měsíční vklad na spořicí účet je tak 397 €. Roční výše vkladů činí 4 764 €. Za celých šest let spoření klient uloží 28 584 €. Poplatek za uzavření smlouvy ve výši 476 € uhradí klient stavební spořitelně speciálním vkladem na účet stavebního spoření k 1.1.2019. Poplatek za vedení účtu je splatný na začátku každého spořicího roku. Za tento poplatek je klient zavázán uhradit 18 € ročně. Vklady klienta jsou zhodnocovány 0,10 % roční úrokovou sazbou. Tyto úrokové výnosy jsou ale ze zákona zdaněny 25 % (Einkommensteuergesetz, § 43). V následující tabulce je uveden výpočet spořicí fáze, detailní výpočet je možno nalézt v příloze č.4.

Tabulka 38: Modelový příklad pro Spolkovou republiku Německo – výpočet spořicí fáze

Datum	Vklady	Riester	Poplatky	Úrok z vkladu	Daň z úroku	Úrok po odečtu daně	Stav účtu
31.12.2019	4 764		-494	1,74	-0,43	1,30	4 271,30
31.12.2020	4 764	154	-18	6,59	-1,65	4,94	9 176,24
31.12.2021	4 764	154	-18	11,50	-2,87	8,62	14 084,87
31.12.2022	4 764	154	-18	16,40	-4,10	12,30	18 997,17
31.12.2023	4 764	154	-18	21,32	-5,33	15,99	23 913,16
31.12.2024	4 764	154	-18	26,23	-6,56	19,67	28 832,83
1.1.2025		154					28 986,83
Celkem	28 584	924	-584	83,74	-20,94	62,82	28 986,83

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 38 zachycuje průběh spoření v jednotlivých letech. Během spořicí fáze ukládal klient na spořicí účet každý měsíc 379 € a celkem tak naspořil 28 584 €. Na poplatech za uzavření smlouvy a za vedení účtu uhradil stavební spořitelně celkem 584 €. Po odečtu srážkové daně ve výši 20,94 € získal na úrocích 62,82 €. Díky zapojení do programu Riester získal klient příspěvek ve výši 924 €. Celkem tak klient naspořil 28 986,83 €, což je 60,89 % cílové částky a splnil tak podmínku procenta minimálního naspoření pro přidělení úvěru. Dále musí klient splnit podmínku hodnotícího čísla, které musí dosahovat alespoň hodnoty 44. (ABB).

Výpočet hodnotícího čísla

Hodnotící číslo je vypočteno podobným způsobem jako v modelovém příkladu pro Českou republiku. Výkon úspor k rozhodnému dni se vypočte jako podíl sumy fiktivních úroků před zdaněním k úrokové sazbě z vkladů vyjádřené prostým číslem. Pro výpočet fiktivních úroků je stanovena 1 % úroková sazba. Rozhodný den je definován jako poslední den v měsíci, od něhož zbývají do případného přidělení úvěru 3 měsíce. V případě, že takto vypočtený výkonnostní faktor vyjde v intervalu $<0,8;2>$ je dále počítáno s výslednou hodnotou. Pakliže je výsledek menší než 0,8 bude hodnota výkonnostního faktoru nastavena na 0,8 a pokud je výsledek vyšší než 2 bude počítáno s touto hodnotou (Schwäbisch Hall, 2020).

Vstupní hodnoty v případě fiktivního klienta:

Fiktivní úroky před zdaněním k rozhodnému dni 31.9.2024 ... 864,62 €

Úroková sazba vkladů 0,1 % = 0,001

Zůstatek na účtu k rozhodnému dni ... 27 622,16 €

Minimální procento naspoření pro přidělení úvěru ... 50 % z cílové částky, tedy 23 800 €

Hodnotící číselný faktor zvolené varianty...5,1

Cílová částka ... 47 600 €

Výpočet:

$$\text{Výkon úspor} = \frac{864,62}{0,001}$$

$$\text{Výkon úspor} = \underline{864\,620}$$

$$\text{Výkonnostní faktor} = \frac{27\,622,16}{23\,800}$$

$$\text{Výkonnostní faktor} = \underline{1,161}$$

$$\text{Hodnotící číslo} = \frac{864\,620 \times 5,1 \times 1,161}{47\,600}$$

$$\text{Hodnotící číslo} = \underline{107,552}$$

Úvěrová fáze

Protože klient splnil všechny podmínky pro čerpání úvěru je mu k 1.1.2025 přidělen úvěr ze stavebního spoření. V úvěrové fázi nehradí klient již žádné poplatky. Úroková sazba úvěru je v tarifu FuchsStart stanovena na 2,65 %. Výše minimální měsíční splátky podle Všeobecně obchodních podmínek činí 0,6 % z cílové částky, tedy 285,6 € (Schwäbisch Hall, 2020). Díky zvýšení čistého příjmu klienta o 20 % na 2856 € se klient rozhodl splácet úvěr měsíčními splátkami ve výši 464,53€. Tato splátka zahrnuje splátku jistiny a splátku úvěru. Následující tabulka č.39 uvádí souhrn výpočtu úvěrové fáze.

Tabulka 39: Modelový příklad pro Spolkovou republiku Německo-výpočet úvěrové fáze

Rok	Stav účtu na začátku roku	Celková splátka	Splátka jistiny	Splátka úvěru (úrok)	Stav účtu na konci roku
2025	-18 613,17	5 574,35	5 143,27	431,08	-13 038,82
2026	-13 038,82	5 574,35	5 281,24	293,11	-7 464,47
2027	-7 464,47	5 574,35	5 422,90	151,45	- 1 890,12
2028	-1 968,49	2 787,18	2 880,43	22,30	897,06
Celkem		19 510,23	18 613,17	897,06	

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky lze vyčíst, že klientovi byl přidělen úvěr ve výši 18 613,17 €. Roční splátka klienta se pohybuje stále ve výši 5 574,35 €. Klient splatí celý úvěr za 3,5 roku v 48 měsíčních splátkách, přičemž poslední splátku uhradí 1.6. 2028. Celkem klient splatí 19 510,23 €, z toho přeplatí 897,06 € na úrocích. Detailní výpočet je možné nalézt v příloze č.5.

Zhodnocení výsledků

Fiktivní klient začal spořit 1.1.2019. Za 6 let spoření vloží na účet 28 584 €, na poplatcích uhradí stavební spořitelně 584 €, na úrocích a státní podpoře získá 986,82 €. Stav jeho účtu po ukončení spoření bude 28 986,83 €.

K 1.1. 2025 klientovi přidělí stavební spořitelna úvěr ve výši 18 631,17 € a klient přejde do úvěrové fáze. Během splácení úvěru vloží na účet 19 510,23 €. Úvěr bude mít splacen v červnu roku 2028.

Celkem tedy klient vloží na svůj účet stavebního spoření 48 094,23 €. Na všech poplatcích uhradí celkem 584 € a na státní podpoře získá 986,82 €.

5 Výsledky a diskuse

V následujících dvou kapitolách jsou porovnány a zhodnoceny dosažené výsledky trhů stavebního spoření ve sledovaných zemích. V první kapitole jsou identifikovány společné a rozdílné znaky systémů stavebního spoření. Dále jsou porovnány parametry produktu v České republice a Spolkové republice Německo a srovnány trhy se stavebním spoření obou zemí. V druhé kapitole jsou pak rozebrány výsledky modelového příkladu.

5.1 Porovnání dosažených výsledků

Přestože české stavební spoření bylo na trh zavedeno na základě úspěšného německého modelu, mezi oběma systémy lze nalézt rozdíly. Největší a nejvýznamnější odlišnost je bezesporu v systému státní podpory. Český systém má pouze jedinou formu státní podpory, kdy každý účastník (fyzická osoba), který dodrží vázací dobu spoření šesti let má právo na roční příspěvek ve výši 10 % z naspořené částky. Maximální výše státního příspěvku na smlouvu o stavebním spoření činí 12 000 Kč. Německý systém má sice hned tři formy státní podpory, a to podporu na pořízení bydlení, podporu na příspěvky od zaměstnavatele a program Riester. První typ státní podpory funguje podobně jako česká forma. Nárok na ni mají účastníci starší 16 let (vyjma sirotků), kteří dodrží vázací lhůtu sedmi let a doloží, že nepřekročili stanovenou hranici ročního zdanitelného příjmu. Tato podpora je ale nižší než v České republice. Její výše je 8,8 % z ročních vkladů, maximálně ale 45, 06 € ročně. Nižší státní podporu na pořízení bydlení pak může klientům kompenzovat podpora na příspěvky od zaměstnavatele a zapojení se do programu Riester. Ale ani na tyto formy podpory nemusí dosáhnout všichni klienti.

Průběh fází stavebního spoření se výrazně neliší. Při podpisu smlouvy jsou v obou zemích stanoveny fixní úrokové sazby, minimální výše splátky, výše poplatků apod. Poplatek za uzavření smlouvy se v obou zemích pohybuje okolo 1 % cílové částky. Výše dalších poplatků si stanovují samy stavební spořitelny, a proto mohou být různé. Výhodou pro německé klienty je, že nemusí hradit poplatek za vedení úvěrového účtu, jehož účtování je zakázané. Úrokové sazby vkladů jsou vyšší v České republice, pohybují se v rozmezí 0,1-1,5 % p.a. Ve Spolkové republice Německo jsou vklady klientů úročeny nízkými úrokovými sazbami v rozmezí 0,1-0,25 % p.a. V obou zemích mohou klienti po splnění podmínek požádat o úvěr ze stavebního spoření anebo smlouvu ukončit a naspořenou částku si nechat vyplatit. V případě čerpání úvěru je v obou zemích zákonem

definováno účelové použití vyplacených finančních prostředků. Při splácení úvěru mají klienti obou systémů možnost kdykoliv a bezplatně vložit mimořádnou splátku. Nevýhodou českého systému oproti německému jsou vyšší úrokové sazby z úvěru, které mohou dosahovat výše i přes 4 % p.a.

Produkt stavebního spoření se v obou zemích stále těší vysoké oblibě. Na českém finančním trhu je dle údajů Asociace českých stavebních spořitelen dokonce nejoblíbenějším produktem. Mezi trhy se stavebním spoření obou zemí jsou však rozdíly. Významnou roli hraje velikost trhu, kdy ten německý je několikrát větší počtem obyvatel. V roce 2018 zaznamenal německý trh 26,941 milionu uzavřených smluv o stavebním spoření. V České republice bylo uzavřených smluv jen 3,166 milionu. Ve srovnání s počtem obyvatel lze říct, že smlouvu o stavebním spoření má ve Spolkové republice Německo uzavřenou 32 lidí ze 100, v České republice pak 30 lidí ze 100. Vzhledem k rozloze obou států není překvapením vyšší počet stavebních spořitelen ve Spolkové republice Německo. Na německém trhu působí celkem 19 stavebních spořitel, na tom českém pouze 5.

5.2 Porovnání výsledků modelového příkladu

Pro ověření výzkumné otázky byl řešen modelový příklad stavebního spoření pro obě země na stejně definovaném fiktivním klientovi. Tímto klientem byl mladý bezdětný muž spořicí na rekonstrukci obývacího pokoje s kuchyní ve vlastním bytě. Cena rekonstrukce byla stanovena na dvacetinásobek jeho měsíčního platu, přičemž bylo vycházeno z průměrné hrubé mzdy za rok 2018 v obou zemích. Klient byl schopen spořit 15 % ze svého měsíčního příjmu. Modelový příklad byl řešen na tarifu AktivPlus od ČMSS pro české prostředí a pro Spolkovou republiku Německo na tarifu FuchsStart od Schwäbisch Hall. Díky stejným vstupním parametrům jsou výsledky příkladů srovnatelné.

V případě českého modelu bylo zjištěno, že klient uzavře smlouvu s cílovou částkou 480 000 Kč. Klient bude vkládat na svůj účet 3 600 Kč měsíčně. Na vlastních vkladech uspoří 259 200 Kč, na úrocích a státní podpoře získá 15 893,17 Kč. Stav jeho účtu ke konci roku 2025 bude tak 268 133,17 Kč. Poté přejde do úvěrové fáze a bude splácet přidělený úvěr ve výši 211 866,83 Kč, který splatí za 3,5 roku, tedy v červnu 2028. Měsíčně vloží splátku ve výši 5 406,77 Kč. Za celou dobu stavebního spoření vloží klient na účet 486 271,89 Kč a na všech poplatcích včetně srážkové daně uhradí celkem 8 220 Kč.

V případě německého modelu bylo zjištěno, že klient uzavře smlouvu s cílovou částkou 47 600 €. Doba spoření bude stejná jako v případě českého modelu, tedy 6 let. Stejně jako český klient je i ten německý schopen spořit 15 % ze svého příjmu, jeho měsíční vklad tak bude 357 €. K tomuto vkladu se mu ještě bude připočítávat příspěvek na stavební spoření od jeho zaměstnavatele ve výši 40 €. Celkový měsíční vklad klienta tedy bude činit 397 €. Tímto způsobem klient celkem naspoří 28 584 €, z čehož 2 880 € bude celkový příspěvek od zaměstnavatele. Na příspěvcích programu Riester získá 924 €, na úrocích po odečtu srážkové daně 62,82 €. Stav jeho účtu ke konci 2025 bude 28 986,83€. V roce 2025 přejde do úvěrové fáze a bude splácet přidělený úvěr ve výši 18 613,17€, který splatí za 3,5 roku, tedy v červnu 2028. Výše jeho měsíční splátky bude činit 464,53€. Celkové vklady klienta na účet stavebního spoření budou 48 094,23 €. Na všech poplatcích včetně srážkové daně uhradí celkem 584 € a na státní podpoře získá 986,82 €.

Tabulka 40: Srovnání výsledků modelového příkladu

		Český klient	Německý klient
		[Kč]	[€]
Spořicí fáze	Měsíční vklad	3 600,-	397,-
	Doba spoření	6 let	
	Naspořeno	259 200,-	28 584,-
Úvěrová fáze	Měsíční splátka	5 406,77	464,53
	Doba splácení	3,5 roku	
Účet stavebního spoření	Celkové vklady klienta	486 271,89	48 094,23
	Celkové příjmy (státní podpora, příspěvky, úroky z vkladů)	15 893,17	3 866,82
	Celkové výdaje (poplatky, srážková daň)	8 907,02	604,94

Zdroj: vlastní zpracování

Jak český, tak německý klient ukládá na účet stavebního spoření po dobu 6 let 15 % ze svého čistého průměrného měsíčního platu. Cílová částka byla u obou klientů stanovena na 20 násobek jejich čistých měsíčních příjmů. Při srovnání naspořených částek lze uvést, že německý klient si za 6 let naspoří 12 násobek svého čistého příjmu, zatímco český klient 10,8 násobek. Německý klient si tedy za stejnou dobu spoření naspoří více. Přidělený úvěr splácejí oba klienti 3,5 roku, přičemž měsíční splátka českého klienta je tvořena 18,77 %

jeho měsíčního čistého příjmu. Splátka německého klienta pak 16,26 %. Celkově tak český klient na účet stavebního spoření vloží vyšší částku. Při porovnání dalších údajů tabulky, lze uvést že i celkové příjmy na účtu stavebního spoření německého klienta jsou vyšší. Český klient získá na státní podpoře a úrocích 0,6 násobek své čisté mzdy, německý klient 1,62 násobek. Tato skutečnost je způsobena zejména příspěvky od zaměstnavatele. Bez těchto příspěvků by příjmy z programu Riester a z úročení vkladů dosahovaly pouze 0,42 násobku čistého příjmu klienta. Celkové výdaje na účtu stavebního spoření ukazují opět v neprospěch českého klienta. Německý klient uhradí méně na poplatcích a úrocích 0,21 násobek své čisté mzdy, český klient 0,37 násobek. Po srovnání výsledků modelového příkladu lze tedy konstatovat, že uzavření smlouvy o stavebním spoření je pro fiktivního klienta výhodnější ve Spolkové republice Německo, kde klient naspoří vyšší částku, získá vyšší státní podporu a na poplatcích a úrocích uhradí méně.

6 Závěr

Stavební spoření je speciální finanční produkt dostupný širokým vrstvám obyvatel. Umožňuje získat finanční prostředky na pořízení vlastního bydlení nebo rekonstrukci či modernizaci toho stávajícího. Díky své dostupnosti a podpoře státu je u klientů velmi oblíbené a na finančním trhu si drží stálou pozici.

Stavební spoření má na českém i německém finančním trhu dlouhou tradici. V České republice bylo na trh zavedeno na základě úspěšného německého modelu v roce 1993, přesto mezi oběma systémy existují rozdíly. Ten největší a nejvýznamnější je bezesporu v systému státní podpory. Český systém zná pouze jedinou formu státní podpory, zatímco ve Spolkové republice Německo jsou zavedeny tři typy. První forma, podpora na pořízení bydlení je svými parametry srovnatelná s českou státní podporou. Ovšem i zde lze nalézt významný rozdíl. Ve Spolkové republice Německo je pro přiznání této podpory stanoveno omezení v podobě hranice ročních zdanitelných příjmů klienta, díky čemuž stát podpoří obyvatele s nižšími příjmy. Dle názoru autorky by se zde mohla Česká republika inspirovat, zejména v případě, že by se dostala do situace, kdy by byla vláda nucena snižovat procento státní podpory, jak tomu bylo již několikrát v historii českého produktu. Zavedení hranice příjmů by tak mohlo být jedním z řešení, jak se vyhnout snižování státní podpory a zároveň podpořit obyvatele, kteří to nejvíce potřebují.

Druhou formou státní podpory německého modelu je podpora na příspěvky od zaměstnavatele. Autorka práce shledává tuto formu podpory jako velmi zajímavou. Dle jejího názoru by se příspěvky zaměstnavatele na stavební spoření zaměstnanců mohly stát v České republice výborným zaměstnaneckým benefitem. Na pracovním trhu je nedostatek kvalifikovaných pracovníků, firmy jsou nuceny je hledat u konkurence a nabídnout jim lepší a zajímavější benefity. Navíc stavební spoření je mezi lidmi velmi oblíbené, proto by pro zaměstnance tento typ benefitu mohl být lákavým. V případě zavedení těchto příspěvků by stát musel řešit další otázky, například zda by zavedl pro přispívající zaměstnavatele daňové zvýhodnění nebo zda by na tyto příspěvky poskytoval státní podporu jako je tomu ve Spolkové republice Německo.

Posledním typem podpory německého systému je program Riester, u kterého je také stanovena řada podmínek a omezení. Díky tomuto programu mohou němečtí klienti získat poměrně vysokou podporu na řešení bytové situace. Stát považuje vlastnictví nemovitosti za jeden z nejdůležitějších prvků penzijního spoření a podpoří občany, kteří se aktivně

snaží zajistit si na stáří vlastní bydlení. V České republice se programu Riester nejvíce blíží penzijní připojištění.

I když výsledek modelového příkladu stavebního spoření řešeného v praktické části práce mluví jasně ve prospěch německého systému, nelze jednoznačně určit v které zemi je uzavření smlouvy o stavebním spoření výhodnější. Německý systém je složitější a má velmi propracovanou složku státní podpory, která dokáže významně podpořit skupiny obyvatel s nižšími příjmy. Český systém je mnohem jednodušší a má také určité výhody oproti německému systému. K těm významnějším patří vyšší procento státní podpory a žádné limity příjmů pro její poskytnutí. Díky tomu čeští klienti nemusí počítat, zda na státní podporu dosáhnou a každoročně dokládat potvrzení o výši svých příjmů, jako je tomu ve Spolkové republice Německo. Další výhodou českého systému je, že na státní podporu mají nárok i děti od narození, zatímco německý systém podpoří až klienty starší 16 let.

Nelze tedy ani jednoznačně určit, která země má produkt s lepšími parametry. Obě země si stavební spoření postupně přizpůsobily svým požadavkům a možnostem. Z původního produktu založeného na principu solidarity a vzájemné pomoci v obou zemích vznikl moderní finanční produkt, který je mezi lidmi oblíbený a díky pojištění vkladů klientů i bezpečný.

7 Seznam použitých zdrojů

Literatura

DOUCHA Rudolf. *Stavební spoření. 2., aktualiz. vyd.* Praha: Grada, 2000. 89 s. Poradce. ISBN 80-7169-894-6.

DOUCHA Rudolf. *Stavební spoření: výhody a rizika. 1. vyd.* Praha: Grada, 1995. 95 s. ISBN 80-7169-182-8.

DVOŘÁKOVÁ Zuzana, SMRČKA Luboš a kol. *Finanční vzdělávání pro střední školy: se sbírkou řešených příkladů na CD. 1. vyd.* Praha: C. H. Beck, 2011. 312 s. ISBN 978-80-7400-0008-9

Edice ÚZ, Bankovníctví; Platební styk; Finanční arbit; Praní špinavých peněz; Stavební spoření; další předpisy; podle stavu k 1.8.2011. vyd. Ostrava: Sagit, 2011. 415 s. ISBN 978-80-7208-870-6.

KALABIS Zdeněk. *Základy bankovníctví: Bankovní obchody, služby, operace a rizika. 1.vyd.* Brno, BizBooks, 2012. 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8

KANTNEROVÁ Liběna. *Základy bankovníctví:teorie a praxe. 1. vyd.* Praha: C.H. Beck, 2016. 214 s. ISBN 978-80-7400-595-4

KIELAR Petr. *Matematika stavebního spoření. 1. vyd.* Praha: Ekopress, 2010. 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7.

LUKÁŠ Vojtěch, KIELAR Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny. 2. vyd.,* Praha : Ekopress, 2014. 132 s. ISBN 978-80-87865-05-7.

LUKÁŠ Vojtěch, KIELAR Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny. 1. vyd.* Praha: Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.

PRČÍK Tomáš. *Stavební spoření v kostce. 1. vyd.* Brno: ERA, 2002. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd.* Praha: Grada, 2009. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

TEPLÝ Petr a kol. *Navigátor bezpečného úvěru. 1. vyd.* Praha: Karolinum, 2013. ISBN 978-80-246-2319-1.

VYBÍHAL Václav a kol. *Mzdové účetnictví 2016: praktický průvodce. 19. vyd.* Praha: Grada Publishing, 2016. 460 s. ISBN 978-80-271-0032-3

Internetové zdroje

Abschlussgebühr: Bausparvertrag kostengünstig abschließen. *Bausparvertrag.com* [online]. Bausparvertrag.com, 2018f [cit. 2019-11-11]. Dostupné z: <https://bausparvertrag.com/gebuehren/abschlussgebuehr/>

Adressen in Deutschland. *Schwäbisch Hall* [online]. Schwäbisch Hall, 2020 [cit. 2020-01-29]. Dostupné z: https://www.schwaebisch-hall.de/unternehmen/ueber_uns/schwaebisch_hall_im_ueberblick.html

Akce 2000 Kč Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.: Podmínky pro získání bonusu. *Stavebky.cz* [online]. Stavebky.cz, 2020d [cit. 2020-01-22]. Dostupné z: https://www.stavebky.cz/stavebni-sporeni-detail-tarifu/?tarif_id=17&CC=140000&ulozka=1700

AktivPlus Sleva pro děti Českomoravská stavební spořitelna, a.s. *Stavebky.cz* [online]. Stavebky.cz, 2020a, [cit. 2020-01-21]. Dostupné z: https://www.stavebky.cz/stavebni-sporeni-detail-tarifu/?tarif_id=0&CC=140000&ulozka=1700

AktivPlus Spořicí Českomoravská stavební spořitelna, a.s. *Stavebky.cz* [online]. Stavebky.cz, 2020b, [cit. 2020-01-21]. Dostupné z: https://www.stavebky.cz/cekaci-doba-tarif/?tarif_id=27&CC=300000&akont=108000

Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge Tarif Fuchs 04. *Schwäbisch Hall* [online](PDF.) Schwäbisch Hall, 2020b [cit. 2020-02-18]. Dostupné z: <https://www.schwaebisch-hall.de/content/dam/dambsh/bsh/dokumente/abb-pib/abb-tarif-fuchs-aktuell.pdf>

Ansparphase: Bausparvertrag mit Guthaben füllen. *Bausparvertrag.com* [online]. Bausparvertrag.com, 2018c [cit. 2019-11-6]. Dostupné z: <https://bausparvertrag.com/ratgeber/ansparphase/>

Anzahl der Bausparverträge bei den Bausparkassen in Deutschland in den Jahren von 1975 bis 2018. *Statista* [online]. 2020b [cit. 2020-01-20]. Dostupné z: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/20011/umfrage/anzahl-der-bausparvertraege-bei-bausparkassen-in-deutschland/>

Anzahl der Kunden (Bausparvertrag) der beliebtesten Bausparkassen in Deutschland von 2011 bis 2018. *Statista* [online]. Statista, 2019, 18.1.2019 [cit. 2020-01-27]. Dostupné z: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/182358/umfrage/beliebteste-bausparkassen-fuer-bausparvertraege/>

Arbeitnehmersparzulage für den Bausparvertrag. *Bauspartvertrag.com* [online]. Bauspartvertrag.com, 2018j [cit. 2019-11-15]. Dostupné z: <https://bausparvertrag.com/>

Bauspardarlehen und Darlehensphase im Detail. *Bausparvertrag.com* [online]. Bausparvertrag.com, 2018d [cit. 2019-11-7]. Dostupné z: <https://bausparvertrag.com/bauspardarlehen/>

Bausparkassen. *Bausparvertrag.com* [online]. Bausparvertrag.com, 2018k [cit. 2019-11-17]. Dostupné z: <https://bausparvertrag.com/>

Bausparkassenverordnung (BSpKVO). *LBS Bausparkasse der Sparkassen* [online]. LBS Bayern, 2019 [cit. 2019-11-5]. Dostupné z: https://www.lbs.de/service/s/baulexikon_1/bausparkassenverordnung_bspkvo/index.jsp

Bauspar-Lexikon. *Verband der Privaten Bausparkassen* [online]. Verband der privaten Bausparkassen, 2019b [cit. 2019-11-6]. Dostupné z: <https://www.bausparkassen.de/bauspar-infos/bausparen/bauspar-lexikon/>

Bausparsofortdarlehen: Der Bausparvertrag mit Sofortauszahlung. *Bausparvertrag.com* [online]. Bausparvertrag.com, 2018e [cit. 2019-11-8]. Dostupné z: <https://bausparvertrag.com/bauspardarlehen/sofortfinanzierung/>

Bausparvertrag 2019 – Tipps und aktuelle Testsieger: Verwendungszwecke des Bausparvertrages – flexible Bausparziele für jeden Bedarf. *Bausparvertrag.com* [online]. Bausparvetrag.com, 2019 [cit. 2019-11-6]. Dostupné z: <https://bausparvertrag.com/>

Bausparvertrag für Kinder. *Bausparvertrag.com* [online]. 2018b [cit. 2019-11-6]. Dostupné z: <https://bausparvertrag.com/ratgeber/bausparvertrag-fuer-kinder/>

Bonita. *Stavebky.cz* [online]. Stavebky.cz, 2019d [cit. 2020-02-16]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/bonita/>

BSQ Bauspar AG. *Bausparvertrag.com* [online]. Bausparvertrag.com, 2020 [cit. 2020-02-05]. Dostupné z: <https://bausparvertrag.com/bausparkassen/bsqbauspar/>

CENÍK STAVEBNÍ SPOŘITELNY ČESKÉ SPOŘITELNY, a. s. *STAVEBNÍ spořitelna České spořitelny* [online](PDF). Praha, 2019, 28.3.2019 [cit. 2020-01-22]. Dostupné z: <https://www.burinka.cz/media/2019/03/cenik-sscs-pro-fo-platny-od-1-4-2019.pdf>

Českomoravská stavební spořitelna, a.s. *Stavebky.cz* [online]. Stavebky.cz, 2020 [cit. 2020-01-21]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/cmss/>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD: Nejnovější údaje [online]. ČSÚ, 2020 [cit. 2020-01-14]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/domov>

Členové AČSS. AČSS [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelen, 2019c [cit. 2019-10-13]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/o-nas/clenove-acss/>

DESTATIS Statistisches Bundesamt [online]. DESTATIS Statistisches Bundesamt, 2020 [cit. 2020-01-14]. Dostupné z: <https://www.destatis.de/DE/Home/inhalt.html>

DSTI – Zvládnou splácet? ČNB ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [online]. ČNB, 2020 [cit. 2020-02-16]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dsti/index.html>

DTI – Nebudu předlužený? ČNB ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [online]. ČNB, 2020a [cit. 2020-02-16]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dti/index.html>

Einwohnerzahl - Anzahl der Einwohner von Deutschland von 1990 bis 2018. Statista [online]. Statista, 2020a [cit. 2020-01-20]. Dostupné z: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2861/umfrage/entwicklung-der-gesamtbevoelkerung-deutschlands/>

FILIPOVÁ, Zuzana. MONETA Money Bank podepsala smlouvu na koupi 100% podílu ve společnostech Wüstenrot – stavební spořitelna a Wüstenrot hypoteční banka. MONETA MONEY BANK [online]. MONETA MONEY BANK, 2019, 12.12.2019 [cit. 2020-01-24]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/servis-pro-media/tiskove-zpravy/detail/moneta-money-bank-podepsala-smlouvu-na-koupi-100-podilu-ve-spolecnostech-wustenrot-stavebni-sporitelna-a-wustenrot-hypotecni-banka>

Gehaltsrechner. Nettolohn.de: Gehaltsrechner [online]. Nettolohn.de, 2018 [cit. 2020-02-17]. Dostupné z: <https://www.nettolohn.de/brutto-netto-ergebnis>

Geschichte des Unternehmens. Schwäbisch Hall [online]. Schwäbisch Hall, 2020a [cit. 2020-01-29]. Dostupné z: https://www.schwaebisch-hall.de/unternehmen/ueber_uns/geschichte_des_unternehmens.html

Historie stavebního spoření. AČSS [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelen, 2019a [cit. 2019-10-10]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>

JIROUŠEK, Pavel. Princip kolektivního spoření na bydlení je velmi starý. Investujeme.cz [online]. Praha: Fincentrum, 2008b [cit. 2019-10-30]. Dostupné z: <https://www.investujeme.cz/clanky/princip-kolektivniho-sporeni-na-bydleni-je-velmi-stary/>

JIROUŠEK, Pavel. Stavební spoření v Německu. *Investujeme.cz* [online]. Praha: Fincentrum a. s., 2008a [cit. 2019-10-29]. Dostupné z: <https://www.investujeme.cz/clanky/stavebni-sporeni-v-nemecku-2/>

Kontoführungsgebühren: Bausparvertrag nach Kosten auswählen. *Bausparvertrag.com* [online]. Bausparvertrag.com, 2018g [cit. 2019-11-12]. Dostupné z: <https://bausparvertrag.com/gebuehren/kontofuehrungsgebuehr/>

KRAJDL, Zdeněk. Stavební spoření v Německu. *Měsíc.cz* [online]. Internet Info., 2004 [cit. 2019-11-9]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/stavebni-sporeni-v-nemecku/>

LBS Bausparkasse: Details zum LBS Bausparvertrag. *Bausparvertrag.com* [online]. Bausparvertrag.com, 2018l [cit. 2019-11-17]. Dostupné z: <https://bausparvertrag.com/bausparkassen/lbs/>

Legislativa. *AČSS* [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelů, 2019d [cit. 2019-10-15]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/legislativa/>

Mitglieder. *Verband der Privaten Bausparkassen* [online]. Verband der Privaten Bausparkassen, 2019d [cit. 2019-11-17]. Dostupné z: <https://www.bausparkassen.de/verband/ueber-uns/mitglieder/>

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. *Stavebky.cz* [online]. Stavebky.cz, 2020e [cit. 2020-01-23]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/mpss/>

Moudré stavební spoření. *Modrá pyramida* [online]. MPSS, 2020 [cit. 2020-01-23]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/sporeni/moudre-stavebni-sporeni>

O ČMSS. *ČMSS* [online]. 2020 [cit. 2020-01-21]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/o-nas>

ONDRÁČKOVÁ, Kamila. Stavební spoření 2019: zájem trvá, úvěry se ale Češi předzásobili: Nezapomeňte na odpočet úroků. *E15.cz: FinExpert* [online]. E15.cz, 2019, 29. 8. 2019 [cit. 2020-01-22]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/stavebni-sporeni>

Osobní finance: Kurzy měn. *KURZY CZ* [online]. Kurzy.cz, spol. s r.o., AliaWeb, spol. s r.o., 2020 [cit. 2020-01-19]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/kurzy-men/historie/EUR-euro/2018/>

Počet a věkové složení obyvatel k 31. 12. - územní srovnání. *ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD: Veřejná databáze* [online]. Praha: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2020a [cit. 2020-01-20]. Dostupné z:

<https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=DEM01&z=T&f=TABULKA&skupId=606&katalog=30845&pvo=DEM01&str=v33&evo=v866 ! VUZEMI97-100 1&c=v3~2 RP2018MP12DP31>

Podmínky marketingové akce: Prémie 2000 Kč. *Modrá pyramida* [online](PDF). MPSS, 2020c [cit. 2020-02-11]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/getmedia/35fa5243-d1ec-4933-ba26-f854403105b7/podminky-moudre-sporeni-premie-2000-kc-15-1-20.pdf.aspx>

Pohoda. *Moudrá pyramida* [online]. MPSS, 2020b [cit. 2020-01-23]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/sporeni/pohoda>

ProSpoření eOF-S Kamarád+ Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. *Stavebky.cz* [online]. *Stavebky.cz*, 2020j [cit. 2020-01-26]. Dostupné z: https://www.stavebky.cz/stavebni-sporeni-detail-tarifu/?tarif_id=25&CC=500000&ulozka=1700

ProSpoření eOF-S 55+ (200 tis.) Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. *Stavebky.cz* [online]. *Stavebky.cz*, 2020i [cit. 2020-01-26]. Dostupné z: https://www.stavebky.cz/stavebni-sporeni-detail-tarifu/?tarif_id=26&CC=200000&ulozka=1700

Přehled úrokových sazeb platných od 14.10.2019. *Wüstenrot* [online](PDF). *Wüstenrot*, 2019, 14.10.2019 [cit. 2020-01-24]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/getmedia/2ad9c273-18df-4d00-99d0-8fe9022a49c2/Prehled-urokovych-sazeb-WSS-platny-od-15-10-2019-30-let-splatnost-externi.pdf>

Překlenovací úvěr: Co je překlenovací úvěr? *Stavebky.cz* [online]. *Stavebky.cz*, 2019b [cit. 2019-11-25]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/preklenovaci-uver/>

Překlenovací úvěr: Meziúvěr a předúvěr. *Stavebky.cz* [online]. *Stavebky.cz*, 2019c [cit. 2019-11-17]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/preklenovaci-uver/>

Raiffeisen stavební spořitelna a.s. *Stavebky.cz* [online]. *Stavebky.cz*, 2020f [cit. 2020-01-23]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/rsts/>

Riester Bausparen: Maximale Förderung durch Wohn-Riester sichern. *Bausparvertrag.com* [online]. *Bausparvertrag.com*, 2018a [cit. 2019-11-4]. Dostupné z: <https://bausparvertrag.com/riester/>

SAZEBNÍK ÚHRAD Českomoravské stavební spořitelny, a.s. *ČMSS* [online](PDF). 2020a, 1.1.2020 [cit. 2020-01-21]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/files/sazebnik-uhrad-od-112020.pdf>

Sazebník úhrad za poskytované služby č. 191. *Raiffeisen STAVEBNÍ SPOŘITELNA* [online]. RSTS, 2019, 1.4.2019 [cit. 2020-01-23](PDF). Dostupné z: [file:///C:/Users/rusam/AppData/Local/Packages/Microsoft.MicrosoftEdge_8wekyb3d8bbwe/TempState/Downloads/sazebnik-c-191-od-01-04-2019%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/rusam/AppData/Local/Packages/Microsoft.MicrosoftEdge_8wekyb3d8bbwe/TempState/Downloads/sazebnik-c-191-od-01-04-2019%20(1).pdf)

Sazebník úhrad za poskytované služby platný od 1. 4. 2019. *Wüstenrot* [online](PDF). Wüstenrot, 2019a, 1.4.2019 [cit. 2020-01-26]. Dostupné z: [https://www.wuestenrot.cz/getmedia/14cbc175-8425-415d-97e7-9c99142e151a/Sazebnik-uhrad-za-poskytovane-sluzby-platny-od-1-4-2019-\(Wustenrot---stavebni-sporitelna-a-s-\).pdf](https://www.wuestenrot.cz/getmedia/14cbc175-8425-415d-97e7-9c99142e151a/Sazebnik-uhrad-za-poskytovane-sluzby-platny-od-1-4-2019-(Wustenrot---stavebni-sporitelna-a-s-).pdf)

Sazebníky úhrad. *Modrá pyramida* [online]. MPSS, 2017, 7.4.2017 [cit. 2020-01-23]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/sazebniky/sazebniky-uhrad>

Servicepauschale: Bausparvertrag mit unnötigen Kosten vermeiden. *Bausparvertrag.com* [online]. Bausparvertrag.com, 2018h [cit. 2019-11-12]. Dostupné z: <https://bausparvertrag.com/gebuehren/servicepauschale/>

SPOŘENÍ S 191 akce Raiffeisen stavební spořitelna a.s. *Stavebky.cz* [online]. Stavebky.cz, 2020g [cit. 2020-01-23]. Dostupné z: https://www.stavebky.cz/stavebni-sporeni-detail-tarifu/?tarif_id=16&CC=150000&ulozka=1700

Staatliche Förderung: Bausparförderung – der Staat unterstützt die Eigeninitiative. *Verband der privaten Bausparkassen* [online]. Verband der privaten Bausparkassen, 2019c [cit. 2019-11-15]. Dostupné z: <https://www.bausparkassen.de/bauspar-infos/bausparen/staatliche-foerderung/>

Start. *Modrá pyramida* [online]. MPSS, 2020a [cit. 2020-01-23]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/sporeni/start>

Stavební spoření v ČR. *AČSS* [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitel, 2019b [cit. 2019-10-10]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/stavebni-sporeni-v-cr/>

STAVEBNÍ SPOŘENÍ Zhodnocujte své úspory nejen na bydlení: Tarifní varianty. *ČMSS* [online]. Praha: Českomoravská stavební spořitelna, 2019a [cit. 2019-11-20]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/stavebni-sporeni>

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. *Stavebky.cz* [online]. Stavebky.cz, 2020c [cit. 2020-01-22]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/sscs/>

ŠKRABÁNEK, Jakub. Riester aneb Německá inspirace pro české důchody. *Investujeme.cz* [online]. 2012 [cit. 2019-11-15]. Dostupné z:

<https://www.investujeme.cz/clanky/riester-aneb-nemecka-inspirace-pro-ceske-duchody/>

Tarif. *Stavebky.cz* [online]. Praha, 2019a [cit. 2019-11-20]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/tarif/>

Unsere Kontaktdaten. *LBS Bausparkasse der Sparkassen* [online]. LBS Bausparkasse der Sparkassen, 2020 [cit. 2020-01-28]. Dostupné z: <https://www.lbs.de/unternehmen/bayern/6/kontakt/2/index.jsp>

V evropských stavebních spořitelnách je nejvíc peněz v historii: víc než 213 miliard eur. Česko posílilo svou pozici třetí největší země stavebka. *AČSS* [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelů, 2018 [cit. 2019-11-3]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/tiskove-zpravy/v-evropskych-stavebnich-sporitelnach-je-nejvic-penez-v-historii-vic-nez-213-miliard-eur-cesko-posililo-svou-pozici-treti-nejvetsi-zeme-stavebka/>

Verordnung zum Gesetz über Bausparkassen. *Verband der Privaten Bausparkassen* [online]. Verband der Privaten Bausparkassen, 2019a [cit. 2019-11-16]. Dostupné z: <https://www.bausparkassen.de/bauspar-infos/bausparrecht/verordnung-zum-gesetz-ueber-bausparkassen/>

Wohnungsbaukredite der Bausparkassen in Deutschland von 1998 bis 2018. *Statista* [online]. 2020c [cit. 2020-01-20]. Dostupné z: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/595109/umfrage/wohnungsbaukredite-der-bausparkassen-in-deutschland/>

Wohnungsbauprämie: Bausparen mit staatlicher Unterstützung. *Bausparvertrag.com* [online]. Bausparvertrag.com, 2018. [cit. 2019-11-15]. Dostupné z: <https://bausparvertrag.com/>

Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. *Stavebky.cz* [online]. *Stavebky.cz*, 2020h [cit. 2020-01-24]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/wust/>

Základní ukazatele vývoje stavebního spoření. *stavebky.cz* [online]. 2020 [cit. 2020-01-20]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-sporeni/>

8 Přílohy

Příloha č.1: Žádost o poskytnutí informací o nabídce stavebních spořitelén Spolkové republiky Německo rozeslané přes online chat dne 29.1.2020

Guten Tag,

ich wende mich an Sie mit der Anfrage, ob Sie mir eine Auskunft geben können für meine Bachelorarbeit. Es handelt sich um Informationen für das Thema Marktvergleich in Bausparen in Tschechischer Republik und in Deutschland.

Ich bitte Sie um die Informationen betreffend Ihre Tarifangebote im Bausparen. Ich brauchte wissen, welche Tarife und welche Parameter Ihr anbietet (Zinssatz für Anzahlung, Vertragsgebühr, Kontoführungsgebühr, Kontoauszugsgebühr, Servicegebühr, Mindestprozentsatz der Einsparung für die Kreditvergabe, eventuell ob die Klienten einen Bonus erwerben können und unter welchen Bedingungen).

Weiter ersuche ich Sie um Bereitstellung von Informationen zur Kredittarif im Bausparen, konkret welche Kredittarife Sie anbieten, welchen Zinssatz vom Kredit sie haben, Gebühr für Kreditgewährung, Agio, Kontoauszugsgebühr.

Vielen Dank.

Mit freundliche Grüße

Monika Rusá

Příloha č.2: Modelový příklad pro Českou republiku – výpočet spořicí fáze

Datum	Vklad	Poplatek	Státní podpora	Vývoj na účtu	Úrok z vkladu	Daň z úroku
01.01.2019		-5160		-5160		
31.01.2019	3600			-1540		
28.02.2019	3600			2040	10,20	1,53
31.03.2019	3600			5640	16,20	2,43
30.04.2019	3600			9240	14,40	2,16
31.05.2019	3600			12840	12,60	1,89
30.06.2019	3600			16440	10,80	1,62
31.07.2019	3600			20040	9,00	1,35
31.08.2019	3600			23640	7,20	1,08
30.09.2019	3600			27240	5,40	0,81
31.10.2019	3600			30840	3,60	0,54
30.11.2019	3600			34440	1,80	0,27
31.12.2019	3600			38040		
Celkem	43200	5160			91,20	13,68
Úrok po odečtu daně					77,52	
Naspořeno v 1.roce				38117,52		
Datum	Vklad	Poplatek	Státní podpora	Vývoj na účtu	Úrok z vkladu	Daň z úroku
01.01.2020		-360		37757,52	226,55	33,98
31.01.2020	3600			41357,52	19,80	2,97
29.02.2020	3600			44957,52	18,00	2,70
31.03.2020	3600			48557,52	16,20	2,43
30.04.2020	3600		2000	54157,52	22,40	3,36
31.05.2020	3600			57757,52	12,60	1,89
30.06.2020	3600			61357,52	10,80	1,62
31.07.2020	3600			64957,52	9,00	1,35
31.08.2020	3600			68557,52	7,20	1,08
30.09.2020	3600			72157,52	5,40	0,81
31.10.2020	3600			75757,52	3,60	0,54
30.11.2020	3600			79357,52	1,80	0,27
31.12.2020	3600			82957,52		
Celkem	43200				353,35	53,00
Úrok po odečtu daně					300,35	
Naspořeno v 2.roce				83257,87		
Datum	Vklad	Poplatek	Státní podpora	Vývoj na účtu	Úrok z vkladu	Daň z úroku
01.01.2021		-360		82897,87	497,39	74,61
31.01.2021	3600			86497,87	19,80	2,97
28.02.2021	3600			90097,87	18,00	2,70
31.03.2021	3600			93697,87	16,20	2,43
30.04.2021	3600		2000	99297,87	22,40	3,36
31.05.2021	3600			102897,87	12,60	1,89
30.06.2021	3600			106497,87	10,80	1,62
31.07.2021	3600			110097,87	9,00	1,35
31.08.2021	3600			113697,87	7,20	1,08
30.09.2021	3600			117297,87	5,40	0,81
31.10.2021	3600			120897,87	3,60	0,54
30.11.2021	3600			124497,87	1,80	0,27
31.12.2021	3600			128097,87		
Celkem	43200				624,19	93,63
Úrok po odečtu daně					530,56	
Naspořeno ve 3.roce				128628,43		

Datum	Vklad	Poplatek	Státní podpora	Vývoj na účtu	Úrok z vkladu	Daň z úroku
01.01.2022		-360		128268,43	769,61	115,44
31.01.2022	3600			131868,43	19,80	2,97
28.02.2022	3600			135468,43	18,00	2,70
31.03.2022	3600			139068,43	16,20	2,43
30.04.2022	3600		2000	144668,43	22,40	3,36
31.05.2022	3600			148268,43	12,60	1,89
30.06.2022	3600			151868,43	10,80	1,62
31.07.2022	3600			155468,43	9,00	1,35
31.08.2022	3600			159068,43	7,20	1,08
30.09.2022	3600			162668,43	5,40	0,81
31.10.2022	3600			166268,43	3,60	0,54
30.11.2022	3600			169868,43	1,80	0,27
31.12.2022	3600			173468,43		
Celkem	43200				896,41	134,46
Úrok po odečtu daně					761,95	
Naspořeno ve 4.roce				174230,38		
Datum	Vklad	Poplatek	Státní podpora	Vývoj na účtu	Úrok z vkladu	Daň z úroku
01.01.2023		-360		173870,38	1043,22	156,48
31.01.2023	3600			177470,38	19,80	2,97
28.02.2023	3600			181070,38	18,00	2,70
31.03.2023	3600			184670,38	16,20	2,43
30.04.2023	3600		2000	190270,38	22,40	3,36
31.05.2023	3600			193870,38	12,60	1,89
30.06.2023	3600			197470,38	10,80	1,62
31.07.2023	3600			201070,38	9,00	1,35
31.08.2023	3600			204670,38	7,20	1,08
30.09.2023	3600			208270,38	5,40	0,81
31.10.2023	3600			211870,38	3,60	0,54
30.11.2023	3600			215470,38	1,80	0,27
31.12.2023	3600			219070,38		
Celkem	43200				1170,02	175,50
Úrok po odečtu daně					994,52	
Naspořeno v 5.roce				220064,90		
Datum	Vklad	Poplatek	Státní podpora	Vývoj na účtu	Úrok z vkladu	Daň z úroku
01.01.2024		-360		219704,90	1318,23	197,73
31.01.2024	3600			223304,90	19,80	2,97
29.02.2024	3600			226904,90	18,00	2,70
31.03.2024	3600			230504,90	16,20	2,43
30.04.2024	3600		2000	236104,90	22,40	3,36
31.05.2024	3600			239704,90	12,60	1,89
30.06.2024	3600			243304,90	10,80	1,62
31.07.2024	3600			246904,90	9,00	1,35
31.08.2024	3600			250504,90	7,20	1,08
30.09.2024	3600			254104,90	5,40	0,81
31.10.2024	3600			257704,90	3,60	0,54
30.11.2024	3600			261304,90	1,80	0,27
31.12.2024	3600			264904,90		
Celkem	43200				1445,03	216,75
Úrok po odečtu daně					1228,27	
Naspořeno v 6.roce				266133,17		

Příloha č.3: Modelový příklad pro Českou republiku – úvěrová fáze

Číslo splátky	Datum	Celková splátka	Splátka jistiny	Splátka úvěru	Poplatek za vedení účtu
1	01.01.2025	5 406,47 Kč	4 740,87 Kč	635,60 Kč	30 Kč
2	01.02.2025	5 406,47 Kč	4 755,10 Kč	621,38 Kč	30 Kč
3	01.03.2025	5 406,47 Kč	4 769,36 Kč	607,11 Kč	30 Kč
4	01.04.2025	5 406,47 Kč	4 783,67 Kč	592,80 Kč	30 Kč
5	01.05.2025	5 406,47 Kč	4 798,02 Kč	578,45 Kč	30 Kč
6	01.06.2025	5 406,47 Kč	4 812,41 Kč	564,06 Kč	30 Kč
7	01.07.2025	5 406,47 Kč	4 826,85 Kč	549,62 Kč	30 Kč
8	01.08.2025	5 406,47 Kč	4 841,33 Kč	535,14 Kč	30 Kč
9	01.09.2025	5 406,47 Kč	4 855,86 Kč	520,62 Kč	30 Kč
10	01.10.2025	5 406,47 Kč	4 870,42 Kč	506,05 Kč	30 Kč
11	01.11.2025	5 406,47 Kč	4 885,03 Kč	491,44 Kč	30 Kč
12	01.12.2025	5 406,47 Kč	4 899,69 Kč	476,78 Kč	30 Kč
Celkem		64 877,68 Kč	57 838,62 Kč	6 679,04 Kč	360 Kč
13	01.01.2026	5 406,47 Kč	4 914,39 Kč	462,08 Kč	30 Kč
14	01.02.2026	5 406,47 Kč	4 929,13 Kč	447,34 Kč	30 Kč
15	01.03.2026	5 406,47 Kč	4 943,92 Kč	432,55 Kč	30 Kč
16	01.04.2026	5 406,47 Kč	4 958,75 Kč	417,72 Kč	30 Kč
17	01.05.2026	5 406,47 Kč	4 973,63 Kč	402,84 Kč	30 Kč
18	01.06.2026	5 406,47 Kč	4 988,55 Kč	387,92 Kč	30 Kč
19	01.07.2026	5 406,47 Kč	5 003,51 Kč	372,96 Kč	30 Kč
20	01.08.2026	5 406,47 Kč	5 018,52 Kč	357,95 Kč	30 Kč
21	01.09.2026	5 406,47 Kč	5 033,58 Kč	342,89 Kč	30 Kč
22	01.10.2026	5 406,47 Kč	5 048,68 Kč	327,79 Kč	30 Kč
23	01.11.2026	5 406,47 Kč	5 063,83 Kč	312,65 Kč	30 Kč
24	01.12.2026	5 406,47 Kč	5 079,02 Kč	297,45 Kč	30 Kč
Celkem		64 877,68 Kč	59 955,51 Kč	4 562,15 Kč	360 Kč
25	01.01.2027	5 406,47 Kč	5 094,26 Kč	282,22 Kč	30 Kč
26	01.02.2027	5 406,47 Kč	5 109,54 Kč	266,93 Kč	30 Kč
27	01.03.2027	5 406,47 Kč	5 124,87 Kč	251,61 Kč	30 Kč
28	01.04.2027	5 406,47 Kč	5 140,24 Kč	236,23 Kč	30 Kč
29	01.05.2027	5 406,47 Kč	5 155,66 Kč	220,81 Kč	30 Kč
30	01.06.2027	5 406,47 Kč	5 171,13 Kč	205,34 Kč	30 Kč
31	01.07.2027	5 406,47 Kč	5 186,64 Kč	189,83 Kč	30 Kč
32	01.08.2027	5 406,47 Kč	5 202,20 Kč	174,27 Kč	30 Kč
33	01.09.2027	5 406,47 Kč	5 217,81 Kč	158,66 Kč	30 Kč
34	01.10.2027	5 406,47 Kč	5 233,46 Kč	143,01 Kč	30 Kč
35	01.11.2027	5 406,47 Kč	5 249,16 Kč	127,31 Kč	30 Kč
36	01.12.2027	5 406,47 Kč	5 264,91 Kč	111,56 Kč	30 Kč
Celkem		64 877,68 Kč	62 149,88 Kč	2 367,79 Kč	360 Kč
37	01.01.2028	5 406,47 Kč	5 280,71 Kč	95,77 Kč	30 Kč
38	01.02.2028	5 406,47 Kč	5 296,55 Kč	79,93 Kč	30 Kč
39	01.03.2028	5 406,47 Kč	5 312,44 Kč	64,04 Kč	30 Kč
40	01.04.2028	5 406,47 Kč	5 328,37 Kč	48,10 Kč	30 Kč
41	01.05.2028	5 406,47 Kč	5 344,36 Kč	32,11 Kč	30 Kč
42	01.06.2028	5 406,47 Kč	5 360,39 Kč	16,08 Kč	30 Kč
Celkem		32 438,84 Kč	31 922,81 Kč	336,03 Kč	180,00 Kč
Celkem		227 071,89 Kč	211 866,83 Kč	13 945,05 Kč	1260

Příloha č.4: Modelový příklad pro Spolkovou republiku Německo-výpočet spořicí fáze

Datum	Vklad	Poplatek	Vývoj na účtu	Úrok z vkladu	Daň z úroku	Riester	Fiktivní úrok
01.01.2019	0	-494	-494				
31.01.2019	397		-97				
28.02.2019	397		300	0,25	0,06		2,50
31.03.2019	397		697	0,30	0,07		5,23
30.04.2019	397		1094	0,26	0,07		7,29
31.05.2019	397		1491	0,23	0,06		8,70
30.06.2019	397		1888	0,20	0,05		9,44
31.07.2019	397		2285	0,17	0,04		9,52
31.08.2019	397		2682	0,13	0,03		8,94
30.09.2019	397		3079	0,10	0,02		7,70
31.10.2019	397		3476	0,07	0,02		5,79
30.11.2019	397		3873	0,03	0,01		3,23
31.12.2019	397		4270				
Celkem	4764			1,74	0,43		68,34
Úrok po odečtu daně				1,30			
Naspořeno v 1.roce			4271,30			154	
Datum	Vklad	Poplatek	Vývoj na účtu	Úrok z vkladu	Daň z úroku	Riester	Fiktivní úrok
01.01.2020	0	-18	4253,30	4,25	1,06		42,53
31.01.2020	397		4650,30	0,36	0,09		3,64
28.02.2020	397		5047,30	0,33	0,08		3,31
31.03.2020	397		5444,30	0,30	0,07		2,98
30.04.2020	397		5841,30	0,26	0,07		2,65
31.05.2020	397		6238,30	0,23	0,06		2,32
30.06.2020	397		6635,30	0,20	0,05		1,99
31.07.2020	397		7032,30	0,17	0,04		1,65
31.08.2020	397		7429,30	0,13	0,03		1,32
30.09.2020	397		7826,30	0,10	0,02		0,99
31.10.2020	397		8223,30	0,07	0,02		0,66
30.11.2020	397		8620,30	0,03	0,01		0,33
31.12.2020	397		9017,30				
Celkem	4764			6,44	1,61		64,37
Úrok po odečtu daně				4,83			
Naspořeno v 2.roce			9022,13			154	
Datum	Vklad	Poplatek	Vývoj na účtu	Úrok z vkladu	Daň z úroku	Riester	Fiktivní úrok
01.01.2021	0	-18	9004,13	9,00	2,25		90,04
31.01.2021	397		9401,13	0,36	0,09		3,64
28.02.2021	397		9798,13	0,33	0,08		3,31
31.03.2021	397		10195,13	0,30	0,07		2,98
30.04.2021	397		10592,13	0,26	0,07		2,65
31.05.2021	397		10989,13	0,23	0,06		2,32
30.06.2021	397		11386,13	0,20	0,05		1,99
31.07.2021	397		11783,13	0,17	0,04		1,65
31.08.2021	397		12180,13	0,13	0,03		1,32
30.09.2021	397		12577,13	0,10	0,02		0,99
31.10.2021	397		12974,13	0,07	0,02		0,66
30.11.2021	397		13371,13	0,03	0,01		0,33
31.12.2021	397		13768,13				
Celkem	4764			11,19	2,80		111,88
Úrok po odečtu daně				8,39			
Naspořeno ve 3.roce			13776,52			154	

Datum	Vklad	Poplatek	Vývoj na účtu	Úrok z vkladu	Daň z úroku	Riester	Fiktivní úrok
01.01.2022	0	-18	14220,87	14,22	3,56	154	142,21
31.01.2022	397		14617,87	0,36	0,09		3,64
28.02.2022	397		15014,87	0,33	0,08		3,31
31.03.2022	397		15411,87	0,30	0,07		2,98
30.04.2022	397		15808,87	0,26	0,07		2,65
31.05.2022	397		16205,87	0,23	0,06		2,32
30.06.2022	397		16602,87	0,20	0,05		1,99
31.07.2022	397		16999,87	0,17	0,04		1,65
31.08.2022	397		17396,87	0,13	0,03		1,32
30.09.2022	397		17793,87	0,10	0,02		0,99
31.10.2022	397		18190,87	0,07	0,02		0,66
30.11.2022	397		18587,87	0,03	0,01		0,33
31.12.2022	397		18984,87				
Celkem	4764			16,40	4,10		164,04
Úrok po odečtu daně				12,30			
Naspořeno ve 4.roce			18997,17				
Datum	Vklad	Poplatek	Vývoj na účtu	Úrok z vkladu	Daň z úroku	Riester	Fiktivní úrok
01.01.2023	0	-18	19133,17	19,13	4,78	154	191,33
31.01.2023	397		19530,17	0,36	0,09		3,64
28.02.2023	397		19927,17	0,33	0,08		3,31
31.03.2023	397		20324,17	0,30	0,07		2,98
30.04.2023	397		20721,17	0,26	0,07		2,65
31.05.2023	397		21118,17	0,23	0,06		2,32
30.06.2023	397		21515,17	0,20	0,05		1,99
31.07.2023	397		21912,17	0,17	0,04		1,65
31.08.2023	397		22309,17	0,13	0,03		1,32
30.09.2023	397		22706,17	0,10	0,02		0,99
31.10.2023	397		23103,17	0,07	0,02		0,66
30.11.2023	397		23500,17	0,03	0,01		0,33
31.12.2023	397		23897,17				
Celkem	4764			21,32	5,33		207,00
Úrok po odečtu daně				15,99			
Naspořeno v 5.roce			23913,16				
Datum	Vklad	Poplatek	Vývoj na účtu	Úrok z vkladu	Daň z úroku	Riester	Fiktivní úrok
01.01.2024	0	-18	24049,16	24,05	6,01	154	240,49
31.01.2024	397		24446,16	0,36	0,09		3,64
29.02.2024	397		24843,16	0,33	0,08		3,31
31.03.2024	397		25240,16	0,30	0,07		2,98
30.04.2024	397		25637,16	0,26	0,07		2,65
31.05.2024	397		26034,16	0,23	0,06		2,32
30.06.2024	397		26431,16	0,20	0,05		1,99
31.07.2024	397		26828,16	0,17	0,04		1,65
31.08.2024	397		27225,16	0,13	0,03		1,32
30.09.2024	397		27622,16	0,10	0,02		0,99
31.10.2024	397		28019,16	0,07	0,02		0,66
30.11.2024	397		28416,16	0,03	0,01		0,33
31.12.2024	397		28813,16				
Celkem	4764			26,23	6,56		254,62
Úrok po odečtu daně				19,67			
Naspořeno v 6.roce			28832,83			154	

Příloha č.5: Modelový příklad pro Spolkovou republiku Německo-výpočet úvěrové fáze

Číslo splátky	Datum	Celková splátka	Splátka jistiny	Splátka úvěru
1	01.01.2025	464,53 €	423,43 €	41,10 €
2	01.02.2025	464,53 €	424,36 €	40,17 €
3	01.03.2025	464,53 €	425,30 €	39,23 €
4	01.04.2025	464,53 €	426,24 €	38,29 €
5	01.05.2025	464,53 €	427,18 €	37,35 €
6	01.06.2025	464,53 €	428,12 €	36,41 €
7	01.07.2025	464,53 €	429,07 €	35,46 €
8	01.08.2025	464,53 €	430,01 €	34,52 €
9	01.09.2025	464,53 €	430,96 €	33,57 €
10	01.10.2025	464,53 €	431,92 €	32,61 €
11	01.11.2025	464,53 €	432,87 €	31,66 €
12	01.12.2025	464,53 €	433,83 €	30,70 €
Celkem		5 574,35 €	5 143,27 €	431,08 €
13	01.01.2026	464,53 €	434,78 €	29,75 €
14	01.02.2026	464,53 €	435,74 €	28,79 €
15	01.03.2026	464,53 €	436,71 €	27,82 €
16	01.04.2026	464,53 €	437,67 €	26,86 €
17	01.05.2026	464,53 €	438,64 €	25,89 €
18	01.06.2026	464,53 €	439,61 €	24,92 €
19	01.07.2026	464,53 €	440,58 €	23,95 €
20	01.08.2026	464,53 €	441,55 €	22,98 €
21	01.09.2026	464,53 €	442,52 €	22,01 €
22	01.10.2026	464,53 €	443,50 €	21,03 €
23	01.11.2026	464,53 €	444,48 €	20,05 €
24	01.12.2026	464,53 €	445,46 €	19,07 €
Celkem		5 574,35 €	5 281,24 €	293,11 €
25	01.01.2027	464,53 €	446,45 €	18,08 €
26	01.02.2027	464,53 €	447,43 €	17,10 €
27	01.03.2027	464,53 €	448,42 €	16,11 €
28	01.04.2027	464,53 €	449,41 €	15,12 €
29	01.05.2027	464,53 €	450,40 €	14,13 €
30	01.06.2027	464,53 €	451,40 €	13,13 €
31	01.07.2027	464,53 €	452,39 €	12,14 €
32	01.08.2027	464,53 €	453,39 €	11,14 €
33	01.09.2027	464,53 €	454,39 €	10,13 €
34	01.10.2027	464,53 €	455,40 €	9,13 €
35	01.11.2027	464,53 €	456,40 €	8,13 €
36	01.12.2027	464,53 €	457,41 €	7,12 €
Celkem		5 574,35 €	5 422,90 €	151,45 €
37	01.01.2028	464,53 €	458,42 €	6,11 €
38	01.02.2028	464,53 €	459,43 €	5,10 €
39	01.03.2028	464,53 €	460,45 €	4,08 €
40	01.04.2028	464,53 €	461,47 €	3,06 €
41	01.05.2028	464,53 €	462,48 €	2,04 €
42	01.06.2028	464,53 €	463,51 €	1,02 €
Celkem		2 787,18 €	2 765,76 €	21,42 €
Celkem		19 510,23 €	18 613,17 €	897,06 €