

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Ladislav Souček

**Porovnání leasingového a úvěrového financování
akvizice nemovitých věcí z pohledu investora**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Bc. Pavel Martiník, Ph.D.

Katedra: Katedra finančního práva a finanční vědy

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu) : 15. 12. 2023

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval/a samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 150 783 znaků včetně mezer.

Ladislav Souček

V Praze dne 15. 12. 2023

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval prvnímu vedoucímu mé diplomové práce, doc. JUDr. Tomáši Sejkorovi, Ph.D., který mi pomohl s výběrem tématu práce a v průběhu psaní mi poskytl cenné rady. Chci také poděkovat JUDr. Bc. Pavlu Martiníkovi, Ph.D., který se nabídl, že moji práci povede namísto doc. Sejkory a za čas, který mé práci věnoval.

Chci také poděkovat svým rodičům za jejich podporu, díky které jsem mohl studovat vysokou školu, a své snoubence Marii za její trpělivost a empatii.

Obsah

1.	Vymezení pojmů	3
1.1	Investor	3
1.2	Zkoumané banky	4
2.	Úvěr.....	6
2.1	K podstatným náležitostem úvěru	7
2.2	K nepodstatným náležitostem úvěru.....	8
2.3	Dělení úvěrů	10
2.4	Spotřebitelský úvěr	12
2.5	Ochrana spotřebitele v úvěrových smlouvách.....	14
2.6	Zajištěné spotřebitelské úvěry na bydlení	16
2.6.1	Mechanismus převodu vlastnického práva u hypotečních úvěrů	19
2.6.2	Offsetová hypotéka	20
2.6.3	Hypotéka bez nemovitosti	21
2.6.4	Refinancování vlastní investice	21
2.6.5	Investiční hypotéka	22
2.6.6	Prodej nemovitosti na níž vázne zástavní právo.....	23
2.7	Nezajištěný spotřebitelský úvěr.....	26
2.8	Úvěr ze stavebního spoření.....	27
2.9	Ostatní druhy úvěrů	29
3.	Leasing	32
3.1	Jiné druhy leasingu	35
3.2	Obsah leasingové smlouvy	36
3.3	Specifika leasingu nemovitostí.....	37
3.4	Leasingové financování nemovitosti v praxi.....	39
3.4.1	Afrodité Property, s.r.o.	41
3.5	Appolon Property, s. r. o.....	42
3.6	Vhodnost leasingu nemovitosti pro investora	44
4.	Daně	46
4.1	Daň z nemovitých věcí	47
4.2	Daň z příjmů	49

4.3	Daň z přidané hodnoty	50
4.4	Daňové aspekty úvěrového financování.....	51
4.4.1	Daň z příjmů fyzických osob	51
4.4.2	Společná ustanovení pro daň z příjmů.....	54
4.4.3	Praktický příklad daňových odpisů nemovitostí.....	56
4.4.4	Daň z přidané hodnoty	58
4.5	Daňové aspekty leasingového financování.....	59
4.5.1	Zákon o daních z příjmů	59
4.5.2	Zákon o dani z přidané hodnoty	62
Závěr	63
Seznam použitých zdrojů		64
Seznam obrázků		71
Abstrakt		72
Abstract		73

Úvod

Tématem této práce je porovnání úvěrového a leasingového financování akvizice nemovité věci z pohledu investora. Cílem práce je porovnání leasingu a úvěru jakožto dvou smluvních typů, zkoumání jejich druhů a jejich možné využití při financování investic do nemovitostí. Subjektivně vnímám, že je ve veřejném prostoru leasing nejčastěji spojován s věcmi movitými, především automobily, ne však s nemovitostmi. Přesto je možné se s pojmem finanční leasing nemovitostí setkat jak v odborné literatuře, tak v nabídkách leasingových společností. Pro porovnání jsem tyto dva smluvní typy vybral pro jejich na první pohled zdánlivou podobnost, z toho důvodu se nevěnuji například porovnání úvěrovému a dluhopisovému financování. Práce nemá za cíl a ani by neměla sloužit jako příručka, snaží se ovšem nabídnout finančněprávní pohled na problematiku a zjistit, v jakých případech je při investici vhodnější úvěr a kdy je vhodnější leasing.

V první kapitole se věnuji vymezení pojmů, které budou v této práci použity. Osoba příjemce financování, která je v této práci nazývána slovem investor, nepředstavuje konkrétní subjekt, jehož potřeby jsou homogenní. Proto bude nejprve pojem investor obecně vymezen a následně budou blíže specifikovány cíle, které může sledovat. Aby bylo možné konkrétně zkoumat možnosti úvěrového financování, je třeba seznámit se s metodikami bank, které je poskytují. Metodiky stanovují parametry úvěru, bez kterých není možné objektivně posoudit vhodnost pro jednotlivé investiční záměry. Tyto parametry budou blíže vysvětleny v příslušné kapitole. V rámci vymezení pojmů bude stanoven okruh bank, jejichž metodiky byly zkoumány.

Samostatné kapitoly budou věnovány pojmům úvěr a leasing. V první řadě je nutné vymežit jejich zákonnou úpravu a pak zjistit, jaké formy ten který model financování v praxi může mít. V závislosti na vlastnostech, které zkoumané modely financování mají, bude na konci každé podkapitoly věnující se konkrétnímu druhu úvěru či leasingu uvedeno, pro jaké investiční záměry se hodí.

Čtvrtá kapitola je věnována daním. Nejprve samostatně popíšu, co je to daň, následně se budu obecně věnovat konkrétním daním (daň z nemovitých věcí, daň z příjmů, daň z přidané hodnoty). Na oba modely financování se pak podívám optikou daňových zákonů, aby bylo možné určit, zda budou mít rozdílný dopad na investora a pokud ho mít budou tak zhodnotit, který model financování je pro investora výhodnější

Diplomová práce se opírá o data zveřejněná nejpozději k 15. 3. 2023. Práce se zaměřuje na financování nové, které by bylo sjednáno po 1. 3. 2023 a nebude tak, pokud nebude uvedeno jinak, zkoumat podmínky úvěrů a leasingů uzavřených před tímto datem.

1. Vymezení pojmů

Práce nahlíží na akvizice nemovitých věcí prismatem investora, proto je v první řadě nutné tento neurčitý pojem definovat a vymezit si cíle, které může sledovat. Ve druhém bodě této kapitoly bude stanoven okruh zkoumaných bank, jakožto poskytovatelů úvěru. V poslední části této kapitoly bude definován pojem leasingová společnost. Pojmy úvěr a leasing, jakožto dva sledované modely financování, mají své samostatné kapitoly. Oba sledují stejný cíl, tedy nabytí práv k nemovitosti ve vlastnictví třetí osoby prostřednictvím koupě za peníze poskytovatele finanční služby, které se investor v roli dlužníka zavazuje splácet.

1.1 Investor

Investorem se pro potřeby této práce rozumí fyzická osoba, podnikající fyzická osoba nebo právnická osoba s trvalým pobytem nebo se sídlem v České republice, která chce realizovat koupi nemovitosti na území České republiky za účelem zisku nebo snížení vlastních nákladů.

Ziskem se pro účely této práce rozumí finanční prospěch, který je spojen s vlastnickým právem k věci či s právem s ní disponovat a může mít podobu příjmu plynoucího z pronájmu či pachtu nemovitosti, jejího prodeje nebo provozu. Prostředkem dosažení tohoto cíle může být koupě a následné držení nemovitosti s úmyslem ji v budoucnu prodat, přičemž investor spekuluje na růst její hodnoty; výstavba a následný prodej nemovitosti; koupě a zhodnocení nemovitosti pomocí rekonstrukce či stavební úpravy stavby a její následný prodej či pronájem; dosažení ekonomického prospěchu z provozu, který je s nemovitostí spjat takovým způsobem, že by bez její existence nebylo možné provoz realizovat. Výběr cíle pak přímo ovlivňuje to, který model financování by měl investor volit.

Nejsou to ovšem pouze jeho cíle, které hrají při výběru mezi úvěrem a leasingem roli. Úvěr i leasing jsou slovy nadřazenými a mají více druhů, které se od sebe výrazně liší. Dalším zkoumaným hlediskem tak bude výše finančních prostředků, které bude investor pro realizaci svého záměru potřebovat. Z tohoto pohledu budou uvažovány tři kategorie. Zprvčé financování malého rozsahu, od řádu statisíců do jednotek milionů korun. Zadruhé financování středního rozsahu od deseti do dvaceti pěti milionů korun a zatřetí, financování velkého rozsahu nad dvacet pět milionů korun.

Vedle výše zmíněných hledisek je dále potřeba zohlednit cenu financování; rychlost procesu financování; zajištění závazku; dobu, po kterou je možné úvěr či leasing splácet a další faktory, které je nutné při výběru zohlednit.

Konečně posledním faktorem je samotná osoba investora. Fyzické osoby, které často vystupují v úvěrovém nebo leasingovém vztahu jako spotřebitel, mají jakožto slabší strana vyšší stupeň ochrany, než mají fyzické osoby podnikající nebo osoby právnické. S tím souvisí i to, že poskytovatelé leasingu a úvěrů nabízí těmto osobám jiné produkty. Proto je druh právního subjektu posledním ze sledovaných kritérií při výběru vhodného modelu financování.

1.2 Zkoumané banky

Okruh zkoumaných bank je určen zejména tím, které banky mají veřejně dostupné metodiky poskytování úvěrů, nebo alespoň produktové dokumentace obsahující zkoumané parametry. V této práci budou zohledněny metodiky čtyř z pěti největších bank na českém trhu podle bilanční sumy za rok 2022¹. Jedná se o Českou spořitelnu^{2, 3}, Komerční banku⁴, Raiffeisenbank⁵ a UniCredit Bank.⁶ Hypoteční banka nemá na svých webových stránkách dostupné metodiky, proto nebylo možné zjistit, jaké podmínky klade při poskytování úvěrů.

Pokud bude v této práci odkazováno na banky, jedná se o tyto banky, nebude-li uvedeno jinak. Jsem si vědom toho, že banky mají interní postupy pro vyhodnocování úvěrových rizik a každý obchod může podléhat individuálnímu posouzení. Obzvláště v případě podnikatelských úvěrů ovšem záleží na interním posouzení risk oddělení banky, zda bude klientovi úvěr poskytnut či nikoli. Tyto postupy jsou ovšem neveřejné a není tedy možné pro potřeby této práce konkrétně popsat, jak rozhodovací proces vypadá.

¹ SKALKOVÁ, Olga. Největší banky v Česku. Nové žebříčky podle klientů a peněz. Online. In: Peníze.cz. 2000–2023. Dostupné z: <https://www.penize.cz/osobni-ucty/440001-nejvetsi-banky-v-cesku-zebricek-podle-poctu-klientu-a-spravovanych-penez>. [cit. 2023-11-04].

² Hypotéka: Produktové informace - Hypotéka České spořitelny. In: Česká spořitelna [online]. Praha: Česká spořitelna, 2023 [cit. 2023-03-04]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>

³ Produktové informace - nezajištěné úvěry. In: Česká spořitelna [online]. Praha: Česká spořitelna, 2023 [cit. 2023-03-04]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/pujcky/pujcka>

⁴ METODIKA. KB [online]. Praha: Komerční banka, 2023, 2023 [cit. 2023-03-04]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/partneri-kb/metodika>

⁵ Metodika. Raiffeisen BANK [online]. Praha: Raiffeisenbank, 2023 [cit. 2023-03-04]. Dostupné z: <https://poradci.rb.cz/hypotecni-uvery/metodika>

⁶ Partneri. Online. UniCredit Bank. 2023. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/partneri-hp/partneri.html#hypoteky>. [cit. 2023-03-04].

2. Úvěr

Úvěr představuje synallagmatický smluvní závazek, tedy takový, který zavazuje strany k vzájemnému plnění. V českém právním řádu se s pojmem úvěr a jeho definicí setkáme v občanském zákoníku a v zákoně o bankách, přičemž se definice v obou pramenech práva liší.

V občanském zákoníku je upraven v § 2395 až 2400, přičemž jeho definice a podstatné náležitosti jsou obsaženy v § 2395. Ten charakterizuje úvěr jako smlouvu, kterou se „*úvěrující zavazuje, že úvěrovanému poskytne na jeho požádání a v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a úvěrovaný se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky.*“⁷ Podstatnými náležitostmi smlouvy o úvěru jsou tedy (i) povinnost poskytnout finanční prostředky úvěrujícím úvěrovanému na požádání, (ii) povinnost úvěrovaného peněžní prostředky vrátit a (iii) povinnost úvěrovaného zaplatit úroky.⁸ Z dikce § 2395 vyplývá, že se jedná o závazek konsenzuální, tedy že vzniká samotným podpisem smlouvy.⁹ Co se formy smlouvy týče, tak občanský zákoník nestanoví, že by smlouva musela být uzavřena v písemné formě, je tedy na vůli stran, jakou formu smlouvy si zvolí.¹⁰ Co se formy smlouvy o úvěr týče, požadavky na její písemnou formu obsahuje pouze zákon o spotřebitelském úvěru, jak dále uvádím v kapitole 2.4.

Úvěr je dále definován v zákoně č. 21/1992 Sb., zákon o bankách, v § 1 odst. 2 písm. b), podle kterého jsou úvěrem „*v jakékoli formě dočasně poskytnuté peněžní prostředky.*“. Oproti definici občanského zákoníku tak vymezení v zákoně o bankách postrádá podstatné náležitosti smlouvy a je tak možné za úvěr považovat i bezúročnou zápůjčku.¹¹ V praxi ovšem žádná banka bezúročné zápůjčky neposkytuje, a tak bude úvěr disponovat podstatnými náležitostmi podle definice v občanském zákoníku.

Lze tedy shrnout, že se jedná o ekonomický nástroj, jehož funkcí je přerozdělení peněžních prostředků od strany s peněžním nadbytkem ke straně s peněžním nedostatkem. Prostřednictvím

⁷ Viz § 2395 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁸ LIŠKA, Petr; ELEK, Štefan a MAREK, Karel. Bankovní obchody. 1. Wolters Kluwer, 2014, s. 126 ISBN 978-80-7478-511-5.

⁹ PELKÁNOVÁ I., PELIKÁN R., K § 1795 In: BAJURA, J., BÁNYAIOVÁ, A., BĚLINA, M., ČERNÁ, S., DOLANSKÁ BÁNYAIOVÁ, L., DVOŘÁK, J., ELISCHER, D., FIALA, J., HOLCOVÁ, I., HORÁČEK, T., HUMLÍČKOVÁ, P., JENDŽELOVSKÝ, M., KRAMAŘÍK, R., KŘEŠŤANOVÁ, V. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-3-7]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

¹⁰ § 559 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹¹ SMUTNÝ, Aleš, PIHERA, Vlastimil, CUNÍK, Tomáš. § 1 [Vymezení pojmů]. In: SMUTNÝ, Aleš, PIHERA, Vlastimil, SÝKORA, Pavel, CUNÍK, Tomáš. Zákon o bankách. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 45, marg. č. 99.

úvěru tedy nabývá úvěrovaný peněžních prostředků, se kterými může následně disponovat. Právě dispozice s finančními prostředky je největším rozdílem úvěru a druhého zkoumaného modelu financování, tedy leasingu. Úvěrovaný tak může nabýt kupovanou věc do svého vlastnictví, nejen do svého užívání jako je tomu u leasingu. Úvěr je z tohoto důvodu vhodný pro investora, jehož cílem je spekulace na růst ceny nemovitosti v budoucnu, jelikož má svobodu ji kdykoli prodat.

2.1 K podstatným náležitostem úvěru

Jak již bylo zmíněno, smlouva o úvěru je smlouvou konsenzuální, a tak poskytovateli úvěru vzniká povinnost poskytnout úvěrovanému peněžní prostředky podpisem úvěrové smlouvy. V praxi je ovšem běžné, že je vyplacení peněz navázáno na splnění podmínek určených smlouvou. Typickým příkladem je vznik zástavního práva ve prospěch věřitele u hypotečního úvěru, kterému se věnuji v samostatné kapitole.

Příjemce úvěru je povinen poskytnuté peněžní prostředky vrátit. Z hlediska smluvené doby splacení rozlišujeme (i) termínované a (ii) revolvingové úvěry. U revolvingového úvěru je možné jej splácet kdykoli po celou dobu jeho trvání.¹² Naopak u termínovaných úvěrů je na den přesně stanoveno, kdy má úvěrovaný splátku zaplatit, a to v takzvaném splátkovém kalendáři.¹³ Občanský zákoník pamatuje na situaci, kdy si strany neujednají dobu splacení úvěru a v § 2399 odst. 1 tak stanoví, že v takovém případě úvěrovaný vrátí peněžní prostředky do měsíce ode dne, kdy o ně byl požádán.

Třetí a poslední podstatnou náležitostí úvěrové smlouvy je závazek úvěrovaného platit úroky. Úrok je definován jako „*cena, za kterou věřitel poskytuje peněžní prostředky dlužníkovi za účelem jejich užívání po dohodnutou dobu*“.¹⁴ Výše úroku se uvádí v procentech a časovým obdobím, za které se úrok počítá pak obvykle bývají (i) rok (per annum, zkratka p. a.), (ii) pololetí (per semestr, zkratka p. s.), (iii) čtvrtletí (per quartum, zkratka p. q.), (iv) měsíc (per mensem, zkratka p. m.) a (v) den (per diem, zkratka p. d.), přičemž ovšem není vyloučeno, aby si strany ujednaly jiné časové období. Výše úroku za určené časové období se označuje jako úroková sazba.

¹² ELEK, Š. In: LIŠKA, P., ELEK, Š., MAREK, K., Bankovní obchody. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 154

¹³ MAREK, K. In: LIŠKA, P., ELEK, Š., MAREK, K., Bankovní obchody. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 132

¹⁴ JANOUŠEK, Michal. § 1802 [Úroky]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 3.

Úroková sazba může být buď fixní nebo pohyblivá (neboli floatová), která je odvozena od referenční sazby na finančním trhu (např. LIBOR, PRIBOR, EURIBOR).¹⁵ Fixní sazba může být smluvně stanovena na určité období (tradičně hypoteční úvěry), popřípadě na celou dobu úvěru (tradičně nezajištěné spotřebitelské úvěry). Pevně úročené období fixní sazby zaručuje příjemci úvěru po sjednanou dobu neměnnou výši splátek. Floatová sazba se mění každý měsíc v závislosti na vývoji sjednané referenční sazby. Může tedy klesat i stoupat, z čehož plyne pro poskytovatele úvěru kreditní riziko (riziko neschopnosti protistrany splácet). Tato sazba tak není často využívána a je vhodná především pro ty, kteří spekulují na pokles sazeb a mají dostatek finančních prostředků, aby zvládli splácet i v případě, že by se sazba naopak zvýšila.

Peněžní prostředky úvěrované vrací nejčastěji v pravidelných (anuitních) splátkách. Tyto splátky jsou zpravidla v měsíční frekvenci a skládají se z úroku a úmoru. Úmorem se rozumí splátka jistiny, tedy částky, která byla prostřednictvím úvěru úvěrovanému poskytnuta. Poměr úroku a úmoru se ve splátce v čase mění, poměr úroku klesá a podíl úmoru stoupá.¹⁶

Kromě anuitního splácení se využívá i úvěrování s odloženou jednorázovou splátkou. V průběhu životnosti úvěru není umořována jistina, nýbrž pouze úroky. Ty jsou po celou dobu v neměnné výši. Vedle splátky úroků jsou peníze posílány do jiného produktu, který je na úvěr navázán. Může se jednat o stavební spoření či životní pojištění. Jakmile se částka naspořená v tomto produktu rovná částce jistiny, dojde k jednorázovému splacení jistiny. Tento model splácení poskytuje bance vyšší míru jistoty, jelikož se významně snižuje kreditní riziko úvěrovaného.¹⁷

2.2 K nepodstatným náležitostem úvěru

Vedle podstatných náležitostí úvěrové smlouvy stojí náležitosti nepodstatné, z nichž již bylo několik zmíněno. Vzhledem k tomu, že se v praxi běžně ve smlouvách vyskytují, považují za důležité je zde zmínit a rozebrat, neboť mohou ovlivnit investorovo rozhodování při výběru modelu financování.

¹⁵ In: DUŠEK, P., Kos, B. Právo hypotečního úvěrování. 1 vydání Praha: C.H. Beck, 2001, s. 6. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-384-1.

¹⁶ Úmor. TOMANDL, David. Finanční matematika: Portál středoškolské matematiky [online]. Praha: Katedra didaktiky matematiky, 2023 [cit. 2023-03-02]. Dostupné z: https://www2.karlin.mff.cuni.cz/~portal/fin_mat/?page=umor

¹⁷ DUŠEK, P., Kos, B. Právo hypotečního úvěrování. 1 vydání Praha: C.H. Beck, 2001, s. 167. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-384-1.

Ve druhé kapitole jsem vymezil několik kritérií, podle kterých je možné dělit úvěr. Jedno z nich je **účelovost úvěru**, tedy zda je součástí smlouvy vymezeno, k čemu čerpané finanční prostředky mohou sloužit. Možnost omezit použití finančních prostředků upravuje § 2398 odst. 2 občanského zákoníku. Domnívám se, že účelovost úvěru poskytuje vyšší míru ochrany věřiteli a že právě věřitel je ve smluvním vztahu tou stranou, které účelovost úvěru může být ku prospěchu. Pokud je například účelem úvěru pořízení nemovitosti, má poskytovatel úvěru vyšší šanci, že v případě dobývání pohledávky budou jeho nároky uspokojeny.

V praxi jsou, obzvlášť u hypotečních úvěrů, běžnou součástí smlouvy podmínky čerpání úvěru. Ty se dají rozdělit do dvou kategorií. První kategorií podmínek jsou ty, které ukládají úvěrovanému povinnost právně jednat; druhou kategorií jsou podmínky, které stanovují dobu čerpání úvěru. Úvěrující často podmiňuje právo čerpat finanční prostředky zřízením zástavního práva k zajištění úvěru, obvyklou podmínkou bývá také zaplacením části kupní ceny předmětu úvěru z vlastních prostředků úvěrovaného. Dobu, po kterou lze úvěr čerpat upravuje úvěrová smlouva, běžná doba čerpání činí 2 roky.¹⁸ Pokud úvěrovaný nenačerpá hypoteční úvěr v dané době, bývá postihován smluvní sankcí. Význam tohoto ujednání spočívá v tom, že poskytovatel úvěru musí mít po tuto dobu připravené finanční prostředky, které nemůže využít k financování jiných úvěrů a nemůže je tedy použít k dosažení zisku. Právě z toho důvodu bývá nenačerpání úvěru sankcionováno pokutou, jejíž výše bývá určena procenty z nenačerpaných prostředků, díky které se alespoň z části zhojí újma bance způsobená.¹⁹

Úvěrová smlouva dále může obsahovat podmínky splácení úvěru. Upraven může být způsob uhrazení splátek (nejčastěji na bankovní účet úvěrujícího) a čas (např. do 15. dne v měsíci). Pokud není čas splácení obsahem smlouvy, poskupuje se podle § 2399 odst. 1 OZ.

Nepodstatnou náležitostí úvěrové smlouvy mohou být i poplatky spojené s poskytnutím úvěru. U spotřebitelských úvěrů musí být informace o nich součástí úvěrové smlouvy, jak je dále popsáno v kapitole 2.4, pokud se jedná o úvěr poskytovaný podnikateli, mohou být poplatky buď součástí úvěrové smlouvy nebo obchodních podmínek, na které je ve smlouvě odkazováno.

¹⁸ Vychází z metodik zkoumaných bank.

¹⁹ MAREK, K. In: LIŠKA, P., ELEK, Š., MAREK, K., Bankovní obchody. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 130

Smluvní strany si mohou ujednat sankce za porušení povinností. Mohou postihovat jak úvěrovaného, tak úvěrujícího a typicky postihují opožděnou splátku nebo opožděnou výplatu peněžních prostředků, nesplnění podmínek čerpání úvěru, financování jiného než smlouvou smluveného účelu a jiná porušení smluvních povinností. Sankce může mít podobu smluvní pokuty či již zmíněného zesplatnění úvěru.

Nepodstatnou náležitostí je též ujednání o zajištění úvěru. Pokud ve smlouvě ujednání zcela chybí, jedná se o úvěr nezajištěný. Toto dělení úvěrů bylo popsáno v kapitole 2.

2.3 Dělení úvěrů

Prvním hlediskem, podle kterého lze úvěry dělit je podle osoby, která jej poskytuje. Poskytovatele úvěrů lze pro účely této práce rozdělit do dvou skupin, bankovní poskytovatelé a nebankovní poskytovatelé.

Bankovní poskytovatelé úvěrů mají zákonem stanovenou formu (akciová společnost²⁰) a podléhají dohledu České národní banky.²¹ Podléhají přísné regulaci a jsou na ně kladeny vysoké nároky týkající se řízení rizik, které může banka podstupovat, což banka do praxe promítá požadavky, které klade na zájemce o úvěr. Vyhodnocují žadatelovu bonitu, neboli úvěruschopnost (schopnost klienta splácet úvěr²²), přičemž zkoumá nejen to, zda má dostatečné příjmy pro splácení úvěru, ale také jeho úvěrovou historii a další žadatelovy závazky.²³

Nebankovní poskytovatele je dle mého názoru možné dále rozdělit na tři podkategorie. První z nich je poskytovatel spotřebitelských úvěrů podle části první, hlavy druhé zákona o spotřebitelském úvěru, tedy „právní osoba, která je oprávněna poskytovat spotřebitelský úvěr na základě oprávnění k činnosti nebankovního poskytovatele spotřebitelského úvěru, které jí udělila Česká národní banka.“²⁴ Nebankovní poskytovatelé spotřebitelských úvěrů musí zavést a udržovat pravidla a postupy pro posouzení úvěruschopnosti žadatelů o úvěr a pro přijetí a ocenění majetku k zajištění spotřebitelského úvěru na bydlení.²⁵

²⁰ Viz § 1 odst. 1 zákona č. 21/1992 Sb., zákon o bankách

²¹ Viz § 45 odst. 1 zákona č. 6/1993 Sb., zákon o České národní bance

²² § 3 odst. 1 písm. c) zákona č. 257/2019 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru

²³ Příloha č. 3 vyhlášky č. 163/2014 Sb.

²⁴ § 9 zákona č. 257/2019 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru

²⁵ § 15, odst. 1, 2 písm. c), d) zákona č. 257/2019 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru

Za druhou podkategorií nebankovních poskytovatelů úvěrů považují podnikatele, kteří poskytují úvěry jiným podnikatelům, a tak nespádají do režimu zákona o spotřebitelském úvěru. Specifikům spotřebitelských úvěrů poskytovaných nebankovními institucemi je rozebrána v samostatné kapitole **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.**

Konečně poslední podkategorií nebankovních poskytovatelů jsou osoby, které úvěry poskytují nepravidelně, ne za účelem podnikání, typicky osobám blízkým. Ani takové osobě pak zákon nestanoví zvláštní podmínky pro poskytnutí úvěru vyjma obecné úpravy v občanském zákoníku. Poslední dvě zmíněné podkategorie nebankovních poskytovatelů úvěrů nebudou v rámci této práce blíže probírány. Jejich činnost není zákonem upravena vyjma obecné úpravy v občanském zákoníku a není tak možné zobecnit podmínky, za kterých jsou takové úvěry poskytovány, proto ani není možné posoudit výhodnost či nevýhodnost takových úvěrů.

Další kritérium, které lze u úvěru rozlišovat je osoba jeho příjemce. První kategorií je spotřebitel, v takovém případě hovoříme o spotřebitelském úvěru, kterému bude v této práci věnována samostatná kapitola. Druhou kategorií příjemce je podnikatel, ke specifickým druhům úvěrů poskytovaných podnikatelům bude také věnována separátní kapitola. Podnikatele lze pak kategorizovat na (i) drobné a střední neboli SME (small and medium enterprises) a (ii) korporátní.²⁶

Úvěry dále rozlišujeme podle toho, zda je předmět financování vymezen v úvěrové smlouvě či nikoli a to na (i) účelové a (ii) neúčelové. Pokud příjemce úvěru naloží s penězi jinak, než bylo ujednáno, nastupuje sankce, která je upravena v úvěrové smlouvě. Typickým příkladem smluvní sankce je okamžité zesplatnění úvěru, což se často objevuje ve smlouvách o spotřebitelském úvěru. Tato sankce vychází přímo z občanského zákoníku, je upravena v § 2400.

Z hlediska doby splatnosti rozlišujeme úvěry (i) krátkodobé, tedy takové, které mají splatnost do jednoho roku; (ii) střednědobé, se splatností od 1 roku do 5 let a (iii) úvěry dlouhodobé, jejichž splatnost je delší než pět let.²⁷ Z pohledu investice do nemovitosti bude právě poslední zmiňovaný druh úvěru nejčastější. Důvodem jsou vysoké ceny nemovitostí. Za předpokladu, že hlavním zdrojem financování investice je právě úvěr a nikoli vlastní prostředky, bude muset objem úvěru odpovídat vysoké ceně nemovitosti. Čím delší je doba splácení úvěru, tím nižší bude měsíční

²⁶ ELEK, Š. In: LIŠKA, P., ELEK, Š., MAREK, K., Bankovní obchody. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 153

²⁷ GRUŇ, Lubomír. Finanční právo a jeho instituty. 2., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2006, s. 279-280. Vysokoškolské právnické učebnice. ISBN 80-720-1620-2.

splátka. Proto bude pro nejširší okruh investorů vhodný právě dlouhodobý úvěr s dobou splácení nad 5 let.

Právní nauka rozlišuje úvěry finanční a úvěry obchodní. Finanční úvěr je takový, v němž na obou stranách stojí peněžní prostředky. Ty jsou úvěrujícím poskytnuty úvěrovanému a úvěrovaným spláceny zpět. V případě obchodního úvěru jsou věřitelem poskytnuty jiné hodnoty než peníze, zejména zboží, které pak dlužník splácí v penězích.²⁸ Jak již z názvu vyplývá, typicky se používá v obchodních vztazích, kdy dodavatel může odběratele motivovat k dřívějšímu zaplacení faktury tím, že za předčasné splacení poskytne skonto, tedy slevu z kupní ceny.²⁹

2.4 Spotřebitelský úvěr

Zvláštní kategorii úvěru představuje úvěr spotřebitelský, který je upraven v zákoně č. 257/2016 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru. Pojem spotřebitelský úvěr je upraven v § 2 odstavci 1 tohoto zákona, kdy: „*Spotřebitelským úvěrem je odložená platba, peněžitá zápůjčka, úvěr nebo obdobná finanční služba poskytovaná nebo zprostředkovaná spotřebiteli.*“. Zákon se ovšem nevztahuje na spotřebitelské úvěry podle § 4 odst. 1, tedy na úvěry sloužící k provedení investiční operace, pokud je poskytovatel úvěru do této operace zapojen; financování průběžného poskytování služeb, jako jsou například služby telefonních operátorů nebo předplatné časopisů³⁰; úvěr poskytnutý provozovatelem zastavárny.

Pojem spotřebitel je upraven v občanském zákoníku a v zákoně o ochraně spotřebitele. Oba zákony definují spotřebitele jako fyzickou osobu, která nejedná v rámci své podnikatelské činnosti nebo výkonu svého povolání.³¹ Přestože je cílem investora je ekonomický prospěch z vlastnictví nemovitosti, neznamená to, že by nemohl využít spotřebitelského úvěru. Komentářová literatura

²⁸ MARKOVÁ, Hana. § 1 Pojem úvěru, jeho funkce a právní úprava. In: BAKEŠ, Milan, KARFÍKOVÁ, Marie, KOTÁB, Petr, MARKOVÁ, Hana a kol. Finanční právo. 6. vydání. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 323, marg. č. 715.

²⁹HRDÝ, M., KRECHOVSKÁ, M. Podnikové finance v teorii a praxi. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 115. ISBN 978-80-7478-011-0.

³⁰ SLANINA, Jan, JEMELKA, Luboš, VETEŠNÍK, Pavel, WACHTLOVÁ, Lucie, FLÍDR, Jan. § 4 [Výjimky z působnosti]. In: SLANINA, Jan, JEMELKA, Luboš, VETEŠNÍK, Pavel, WACHTLOVÁ, Lucie, FLÍDR, Jan. Zákon o spotřebitelském úvěru. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 58, marg. č. 7.

³¹ Viz § 419 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 2 odst. 1 písm. a) zákona č. 634/1992 Sb., zákon o ochraně spotřebitele

dovozuje, že současná právní úprava nevylučuje koupi nemovitosti za účelem nájmu prostřednictvím spotřebitelského úvěru.³²

Samotný pojem úvěr není v zákoně o spotřebitelském úvěru samostatně definován, respektive nenabízí vlastní definici pojmu jako takového, od úvěru ve smyslu občanského zákoníku a zákona o bankách se tak odlišuje osobou úvěrovaného. Z toho vyplývá, že osobou investora může být v souvislosti se spotřebitelským úvěrem pouze fyzická osoba, která touto cestou nechce financovat nemovitost v souvislosti se svým zaměstnáním nebo podnikáním.

Zákon dále rozlišuje spotřebitelský úvěr na bydlení, vázaný spotřebitelský úvěr a úvěr, který komentářová literatura označuje za úvěr se smíšeným účelem.³³ Úvěr na bydlení je dále rozlišen na zajištěný úvěr, který upravuje paragraf 2 odstavec 2 a definuje jej jako úvěr „*zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci*“,³⁴ úvěr „*poskytnutý stavební spořitelnou*“³⁵, kterému je věnována samostatná kapitola 2.8, a úvěr účelově určený k:

- (i) „*nabytí, vypořádání nebo zachování práv k nemovité věci nebo součásti nemovité věci,*
- (ii) *výstavbě nemovité věci nebo součásti nemovité věci,*
- (iii) *úhradě za převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu nebo rodinného domu,*
- (iv) *změně stavby podle stavebního zákona nebo jejímu připojení k veřejným sítím,*
- (v) *úhradě nákladů spojených se získáním peněžité zápůjčky, úvěru nebo jiné obdobné finanční služby s účelem uvedeným v bodech 1 až 4, nebo*
- (vi) *splacení úvěru, peněžité zápůjčky nebo jiné obdobné finanční služby poskytnuté k účelům uvedeným v bodech 1 až 6.*“³⁶

Zákon o spotřebitelském úvěru vytváří výjimku k ustanovení občanského zákoníku ohledně formy smlouvy o úvěru. Smlouva o spotřebitelském úvěru má totiž zákonem stanovenou písemnou formu, přičemž smlouva *musí obsahovat informace podle § 106 až 108 a § 109 odst. 1 uvedené jasným, výstižným a zřetelným způsobem.*³⁷

³² SLANINA, Jan, JEMELKA, Luboš, VETEŠNÍK, Pavel, WACHTLOVÁ, Lucie, FLÍDR, Jan. § 2 [Spotřebitelský úvěr]. In: SLANINA, Jan, JEMELKA, Luboš, VETEŠNÍK, Pavel, WACHTLOVÁ, Lucie, FLÍDR, Jan. Zákon o spotřebitelském úvěru. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 14.

³³ Tamtéž, s. 23

³⁴ Viz § 2 odst. 2 písm. a) zákona č. 257/2016 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru

³⁵ § 2 odst. 2 písm. c) zákona o spotřebitelském úvěru

³⁶ § 2 odst. 2 písm. b) body 1-6 zákona o spotřebitelském úvěru

³⁷ § 104 zákona č. 257/2016 Sb. zákon o spotřebitelském úvěru

2.5 Ochrana spotřebitele v úvěrových smlouvách

Spotřebitel je ve styku s poskytovatelem úvěru slabší stranou³⁸ a je mu tak přiznávána vyšší míra ochrany. Rozbor ochrany spotřebitele není předmětem této práce, přesto se jedná o důležitý aspekt imanentní spotřebitelskému úvěru a jako takový je tedy významným faktorem, který je potřeba posoudit při výběru mezi zkoumanými modely financování. Z toho důvodu chci alespoň krátce uvést vybrané instituty ochrany spotřebitele, jakožto osoby úvěrované.

Specifickým případem ochrany slabší strany je ustanovení občanského zákoníku o lichvě. Ten v § 1796 stanoví následující: „*Neplatná je smlouva, při jejímž uzavírání někdo zneužije tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany a dá sobě nebo jinému slíbit či poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru.*“ Aby se jednalo o lichvu, musí být zároveň naplněny tři podmínky. Zaprvé, na straně úvěrovaného je jeden z demonstrativních³⁹ znaků slabosti, zadruhé úmyslné zneužití této slabosti úvěrujícím a zatřetí, nepoměr vzájemných plnění. Právní teorie dovozuje, že ustanovení o lichvě poskytuje ochranu smluvní volnosti slabší strany, spíše než zásah do její majetkové sféry.^{40, 41} Přestože je lichva často spojena právě se smlouvou o úvěru, mám za to, že ve zkoumané problematice akvizice nemovitých věcí z pohledu investora není možné se s lichvou setkat. Investor se snaží svým záměrem zlepšit svoji ekonomickou situaci, ať už nyní či v budoucnu a zavázáním se k úvěru dobrovolně podstupuje riziko s ním spojené, tedy především neschopnost svůj závazek splácet. Právě motivace investora dle mého názoru prakticky vylučuje možnost, aby se o lichvu jednalo, jelikož z podstaty investorova záměru nemůže být v při uzavírání smlouvy v tísní. Vyloučit lze i otázku nezkušenosti, jelikož by se v případě investice do nemovitosti jednalo o nezkušenost odvětvovou a taková není předmětem ochrany.⁴²

Zvláštní právní úpravou k úpravě obecné v občanském zákoníku je úprava vycházející ze zákona o ochraně spotřebitele. Ten v § 20e odst. 1 stanovuje mimosoudní řešení spotřebitelských sporů, které jsou v oblasti finančních služeb a stanoví, že jsou v působnosti finančního arbitra v rozsahu

³⁸ Srov. § 433 odst. 2 občanský zákoník

³⁹ PETROV, Jan. § 1796 [Lichva]. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 336, marg. č. 8.

⁴⁰ JANOUSEK, Michal. 1 [Vymezení lichvy]. In: JANOUSEK, Michal. Ochrana slabší smluvní strany v občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 196.

⁴¹ JANOUSEK, Michal. § 1796 [Lichva]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 2.

⁴² Tamtéž

stanoveném zákonem o finančním arbitrovi. V něm je upravena působnost ve vztahu k úvěrovým smlouvám v § 1 odst. 1 písm. c) a g). Řízení před arbitrem se zahajuje na návrh navrhovatele,⁴³ jímž může být pouze spotřebitel.⁴⁴ Samo řízení není na rozdíl od řízení před soudem zpoplatněno,⁴⁵ ochrana vlastních práv je tak pro spotřebitele mnohem dostupnější, což považuji za nejvýznamnější prvek ochrany, který zákon o finančním arbitrovi spotřebiteli poskytuje.

Pro spotřebitelské úvěry se užívá ukazatel RPSN neboli roční procentní sazba nákladů. Podle § 3 odst. 2 písm. b) se jí rozumí: „*celkové náklady spotřebitelského úvěru vyjádřené jako roční procento z celkové výše spotřebitelského úvěru, které se počítá podle vzorce uvedeného v příloze č. 1 k tomuto zákonu*“ a dále je rozvedena v § 133 a § 134. Navíc musí poskytovatel úvěru trvale zpřístupnit reprezentativní příklad celkové výše nákladů spotřebitelského úvěru, včetně RPSN a celkové částky splatné spotřebitelem.⁴⁶ RPSN slouží jako vodítko, díky kterému může spotřebitel porovnat jednotlivé nabídky na trhu s úvěry. Jak vyplývá z důvodové zprávy⁴⁷ k zákonu o spotřebitelském úvěru, cílem tohoto institutu je poskytnout transparentní přehled o hodnotě všech závazků z úvěrové smlouvy vyplývajících. Do ceny úvěru vstupují například pojištění schopnosti splácet, poplatek za správu úvěru a další náklady.

Spotřebitel je dále chráněn dobou na rozmyšlenou, která je v zákoně o spotřebitelském úvěru upravena v § 111. U úvěru na bydlení nesmí jeho poskytovatel po dobu 14 dní od předložení smluvních podmínek tyto podmínky měnit.

U úvěrů jiných, než na bydlení může spotřebitel od smlouvy o úvěru bez sankce odstoupit do 14 dní od jejího uzavření.⁴⁸ Poskytovatel úvěru má v případě odstoupení spotřebitele od smlouvy o úvěru právo na to, aby mu spotřebitel platil podle § 118 odst. 4.

V neposlední řadě je důležité zmínit zákonem omezené výše plateb související s prodloužením věřitele, které upravuje § 122 zákona o spotřebitelském úvěru. Spotřebitel je tak chráněn před

⁴³ § 8 odst. 1. zákona č. 229/2002 Sb., zákon o finančním arbitrovi

⁴⁴ § 3 odst. 2 zákona č. 229/2002 Sb., zákon o finančním arbitrovi

⁴⁵ Srovnání § 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 549/1991 Sb., zákon o soudních poplatcích a § 18 odst. 2 zákona č. 229/2002 Sb., zákon o finančním arbitrovi

⁴⁶ § 93 odst. 1 zákona č. 257/2016 Sb. zákon o spotřebitelském úvěru

⁴⁷ Důvodová zpráva dostupná na: https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Spotrebitelsky-uver_2015-06_Duvodova-zprava-Pravni-uprava-distribuce-uveru-pro-spotrebitele.pdf

⁴⁸ § 118 odst. 1 zákona č. 257/2016 Sb. zákon o spotřebitelském úvěru

neúměrně vysokými smluvními pokutami, které zákon omezuje na „0,1 % denně z částky, ohledně níž je spotřebitel v prodlení, je-li spotřebitel v prodlení s plněním povinnosti peněžité povahy.“⁴⁹ Současně nesmí být smluvní pokuta vyšší než 100 000 Kč.⁵⁰ Při prodlení úvěrovaného delším než 90 dní vzniká věřiteli právo na úrok, který „odpovídá úroku určenému zápůjční úrokovou sazbou ve výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů, nebyl-li sjednán úrok nižší.“⁵¹

2.6 Zajištěné spotřebitelské úvěry na bydlení

Úvěr zajištěný nemovitostí se nazývá hypoteční úvěr, hovorově hypotéka, což je pojem nacházející se v zákoně č. 190/2004 Sb., zákon o dluhopisech, jehož definice zní: „Hypoteční úvěr je úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva.“⁵² Zde si dovoluji menší historický exkurz, který považuji za důležitý k pochopení pojmu hypoteční úvěr. Původně se tento pojem nacházel v § 14 odstavec 2 dnes již zrušeného zákona č. 530/1990 Sb., zákon o dluhopisech, který jej definoval následovně: „Hypotečním úvěrem je úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území České republiky nebo na její výstavbu či porřízení a jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky.“⁵³ Důvodová zpráva k zákonu č. 190/2004 Sb., kterým byl původní zákon o dluhopisech nahrazen popisuje, jak stará definice v praxi způsobovala problémy. Podmínka investovat do nemovitosti umožňovala poskytnutí úvěru na výstavbu stavby určené k podnikání, nikoli však na zajištění bytových potřeb skrze splacení členského podílu v bytovém družstvu.⁵⁴ Nadto působila problémy neurčitost pojmu „investice do nemovitosti“, který nebyl napříč trhem vykládán stejně a závisel na posouzení bankovních úředníků, což negativně ovlivňovalo právní jistotu, což ostatně reflektovala i tehdejší právní literatura.⁵⁵

⁴⁹ § 122 odst. 2 zákona č. 257/2016 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru

⁵⁰ § 122 odst. 3 zákona č. 257/2016 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru

⁵¹ § 122 odst. 4 zákona č. 257/2016 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru

⁵² Viz § 28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., zákon o dluhopisech

⁵³ Viz § 14 odst. 2 zákona č. 530/1990 Sb., zákon o dluhopisech

⁵⁴ Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, č. 190/2004 Dz

⁵⁵ DUŠEK, P., Kos, B. Právo hypotečního úvěrování. 1 vydání Praha: C.H. Beck, 2001, s. 6. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-384-1

Současná právní úprava definuje hypoteční úvěr mnohem volněji. Lze si za něj dosadit jak zajištěný úvěr na bydlení podle zákona o spotřebitelském úvěru, tak i jakýkoli jiný, účelově nevázaný úvěr. Z toho důvodu bude užíván v této práci jakožto pojem významově nadřazený.

Zajištění úvěru je upraveno § 113 zákona o spotřebitelském úvěru. Zajištění podle něj nesmí být ve zjevném nepoměru vůči zajišťované pohledávce, což ovšem neplatí pro případy podle § 2 odst. 2 písm. b) a c)⁵⁶ a dále „v případě, že koupě nebo zachování vlastnictví předmětu zajištění je financováno spotřebitelským úvěrem jiným než na bydlení zajištěným tímto předmětem.“⁵⁷ Zajištění může mít pouze povahu zajišťovacího práva,⁵⁸ předmětem zajištění ovšem nemohou být šeky či směnky,⁵⁹ ovšem i z tohoto pravidla existuje výjimka, a to pro úvěry na bydlení podle § 2 odst. 2 písm. b), které lze po přechodnou dobu zajistit směnkou nikoli na řad a kterou je úvěrující povinen neprodleně po zajištění řádným zástavním právem.⁶⁰ Zajištění jako takové se řídí občanským zákoníkem, kde je upraveno v § 1309 a. n., je ovšem vyloučeno ustanovení § 1364 o zpeněžení zástavy, vůči kterému je ve vztahu speciality § 123 zákona o spotřebitelském úvěru. Zpeněžení zástavy je podle odstavce 1 tohoto paragrafu možné nejdříve 6 měsíců po oznámení o započetí výkonu zástavního práva zástavnímu dlužníkovi.

Obecně platí, že hypoteční úvěry poskytují spotřebitelům licencované banky, ve smyslu § 1 odst. 1 zákona o bankách. Podmínky pro poskytnutí úvěru určuje kromě úvěrující banky i Česká národní banka, která má pravomoc stanovit opatřením obecné povahy úvěrové ukazatele pro úvěry zajištěné nemovitostí. Banky nemusí dodržet tento limit pouze u 5 % celkového objemu zajištěných úvěrů poskytnutých v kalendářním roce.⁶¹ Poskytnutí úvěru, který by nesplňoval limity úvěrových ukazatelů však závisí na individuálním posouzení banky a v rámci této práce nebude tato možnost úvěrování brána v potaz při posuzování vhodnosti hypotečního úvěru pro investora. Tyto ukazatele pak mohou být vyšší pro žadatele mladší 36 let.⁶² Úvěrové ukazatele jsou DTI, DSTI a LTV.

⁵⁶ Obsah ustanovení uveden výše

⁵⁷ § 113 odst. 1 zákona č. 257/2016 Sb. zákon o spotřebitelském úvěru

⁵⁸ § 113 odst. 2 zákona č. 257/2016 Sb. zákon o spotřebitelském úvěru

⁵⁹ § 112 odst. 1 zákona č. 257/2016 Sb. zákon o spotřebitelském úvěru

⁶⁰ § 112 odst. 2 zákona č. 257/2016 Sb. zákon o spotřebitelském úvěru

⁶¹ Viz § 45a odst. 1 zákona č. 6/1993 Sb., zákon České národní rady o České národní bance

⁶² Viz § 45b odst. 1 zákona č. 6/1993 Sb., zákon České národní rady o České národní bance

LTV neboli loan-to-value (výše úvěru k hodnotě nemovitosti) určuje, kolik procent z ceny nemovitosti musí žadatel o úvěr zaplatit z ceny nemovitosti. Pokud je LTV 80, znamená to, že aby mohl zažádat o úvěr na koupi nemovitosti s hodnotou 10 000 000 Kč, musí z vlastních prostředků zaplatit 2 000 000 Kč. Od 1. dubna 2022 činí maximální výše LTV (loan-to-value, neboli výše úvěru k hodnotě zajištění) 80 %, pro žadatele mladší 36 let 90 %.⁶³

DTI, neboli debt-to-income (výše zadlužení vůči výši příjmu žadatele), určuje maximální výši úvěru v poměru s ročními příjmy žadatele. Od 1. dubna 2022 je DTI na úrovni 8,5násobku ročního příjmu, pro žadatele do 36 let 9,5násobku.⁶⁴

DSTI, neboli debt-service-to-income (výše dluhové služby vůči příjmům žadatele), určuje podíl ročních průměrných výdajů žadatele vyplývajících z jeho celkového zadlužení na jeho ročním čistém příjmu.⁶⁵ Od 1. dubna 2022 činí hodnota DSTI 45 % u žadatelů starších 36 let a 50 % u žadatelů mladších 36 let.⁶⁶

Plnění podmínek DTI a DSTI banky ověřují prostřednictvím Bankovního registru klientských informací (BRKI), Nebankovním registrem klientských informací (NRKI), popřípadě z registru SOLUS.⁶⁷ Žadatel o úvěr musí dát souhlas s tím, že si banka obstará z uvedených registrů informace o jeho úvěrových závazcích, mezi které se počítají nejen aktivně splácené úvěry, ale i schválené (byť třeba nečerpané) úvěrové rámce, například formou kreditní karty či kontokorentu.⁶⁸ Tím, že banka zjišťuje celkové závazky žadatele není v praxi možné financovat základ hypotéky pro potřeby LTV penězi nabytými prostřednictvím jiného úvěru, pokud by to znamenalo překročení zbylých dvou úvěrových ukazatelů.

⁶³ Stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů LTV, DSTI a DTI. Česká národní banka [online]. Praha: ČNB, 2023 [cit. 2023-02-19]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/>

⁶⁴ Tamtéž

⁶⁵ DSTI – Zvládnou splácet?. Česká národní banka [online]. Praha: ČNB, 2023 [cit. 2023-02-19]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dsti/index.html>

⁶⁶ Stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů LTV, DSTI a DTI. Česká národní banka [online]. Praha: ČNB, 2023 [cit. 2023-02-19]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/>

⁶⁷ Ze sledovaných bank není pouze Česká spořitelna členem sdružení SOLUS. Členské společnosti. Online. SOLUS. 2023. Dostupné z: <https://www.solus.cz/clenske-spolecnosti/>.

Hodnotu LTV ovlivňuje nejen věk žadatele o úvěr, ale také účel hypotečního úvěru. Vedle hypotečních úvěrů na bydlení, které se řídí výše uvedenými hodnotami, stojí bezúčelový hypoteční úvěr, takzvaná americká hypotéka. Žádná ze sledovaných bank neposkytuje americkou hypotéku s LTV vyšším než 70 %. Vyšší požadavek na vlastní kapitál žadatele je dán tím, že banka nemá jistotu zvýšení hodnoty zástavy či majetku úvěrovaného. Právě LTV je ukazatel, který zásadně ovlivňuje možnosti investora při sjednávání úvěru, jelikož klade poměrně značné nároky na vlastní úspory.

Popsané úvěrové ukazatele jsou jediným omezením výše úvěru, pokud má tedy žadatel o úvěr dostatečné příjmy a vlastní kapitál, lze využít hypotečního úvěru k financování investice malého, středního i velkého rozsahu.

Jak vychází ze zkoumání metodik bank, v současnosti nejsou poskytovány úvěry s dobou splácení delší než 30 let. To je v souladu s doporučením České národní banky uveřejněném v úředním sdělení ze dne 10. prosince 2021.⁶⁹ Z metodik zkoumaných bank vyplývá, že banky poskytují hypoteční úvěry žadatelům, kterým bude v posledním roce splácení nejvýše 70 let.

Objektem úvěru může být jakákoli nemovitost nacházející se na území České republiky. Investor v tomto ohledu není limitován a skrze hypoteční úvěr je možné financovat i bytové domy či rekreační objekty, přijatelným účelem financování je i koupě pozemku či výstavba. Bývá však velmi často účelově vázán a klasický hypoteční úvěr nelze využít ke koupi nemovitosti na pronájem, popřípadě se musí jednat o nanejvýš čtvrtou nemovitost kterou žadatel vlastní. Z tohoto pohledu je tedy hypoteční úvěr velmi flexibilním nástrojem financování, jelikož jím lze dosáhnout prakticky všech cílů, které jsem pro investora stanovil v kapitole 1.1.

2.6.1 Mechanismus převodu vlastnického práva u hypotečních úvěrů

Podpisem úvěrové smlouvy se, jak již bylo řečeno v obecné části o úvěru, úvěrující zavazuje poskytnout úvěrovanému finanční prostředky. Poskytnutí finančních prostředků neboli čerpání má však u hypotečního úvěru svá specifika, upravená úvěrovou smlouvou.

⁶⁹ Úřední sdělení České národní banky: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí. In: Česká národní banka [online]. Praha: Česká národní banka, 2023, 10. prosince 2021 [cit. 2023-03-09]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2021/vestnik_2021_13_21821180.pdf

Jakmile si investor vybere nemovitost ke koupi a podepíše s prodávajícím kupní smlouvu, předkládá tuto smlouvu bance. Součástí smlouvy by mělo být ustanovení upravující komu bude složena do úschovy kupní cena. Ideální jsou úschovy notářské, advokátní či bankovní, jelikož poskytují oběma stranám vysokou míru ochrany a jistoty. Následně investor převede na účet schovatele vlastní peněžní prostředky a potvrzení o této transakci předává bance. Dále bance předkládá návrh na vklad zástavní smlouvy do katastru nemovitostí opatřený razítkem katastrálního úřadu osvědčující přijetí tohoto návrhu katastrálním úřadem a výpis z katastru nemovitostí osvědčující existenci plomby. Tuto smlouvu mezi sebou uzavírají prodávající, kupující a banka. Návrh na zápis do katastru nemovitostí podléhá správnímu poplatku ve výši 2 000 Kč.⁷⁰

Jakmile má banka potřebné dokumenty, převádí finanční prostředky na účet schovatele. Po převedení finančních prostředků podává kupující kupní smlouvu na katastr nemovitostí, který provede zápis. Provedením zápisu se kupující stává vlastníkem nemovitosti a bance vzniká zástavní právo k ní. Jakmile je proveden zápis, je kupní cena převedena z úschovy na účet prodávajícího.

Banky mají velmi často jako jednu z podmínek čerpání zřízení pojištění kupované nemovitosti, jehož rozsah je stanoven smlouvou o úvěru. Banka může využít oznámení o zástavním právu podle § 1354 občanského zákoníku, čímž je jakékoli pojistné plnění vypláceno zástavnímu věřiteli. Jakmile úvěrovaný celý úvěr splatí, vydá mu banka potvrzení o splacení, které spolu s návrhem na výmaz zástavního práva úvěrovaný předkládá na katastru nemovitostí.

2.6.2 Offsetová hypotéka

Princip fungování offsetové hypotéky spočívá v tom, že úvěrovaný může sám ovlivnit výši úroku v závislosti na množství peněz, které pošle na smlouvou určený účet, přičemž mu jsou peníze stále k dispozici. Částka na tomto účtu se následně odečítá od zůstatku hypotéky, čímž se snižuje úročená část úvěru, úvěrovaný tak může dosáhnout značné úspory. V základu má ovšem offsetová hypotéka vyšší úrokovou sazbu než klasický hypoteční úvěr, takže aby se tento model úvěru vyplatil, je potřeba využívat nabízené možnosti snížit základ úročené částky.

⁷⁰ Položka 120 písm. a) zákona č. 634/2004 Sb., zákon o správních poplatcích

Offsetová hypotéka je vhodná pro investory, kteří mohou díky svým likvidním peněžním prostředkům dosáhnout nižší měsíční splátky, než které by dosáhl s běžným hypotečním úvěrem.

2.6.3 Hypotéka bez nemovitosti

Druhým zvláštním typem hypotéky, který chci v této části práce zmínit je tzv. hypotéka bez nemovitosti, která je též obchodně označovaná jako hypotéka naruby.⁷¹ Jak už její označení naznačuje, žadatel o tento úvěr nemusí mít v době podání žádosti vybranou žádnou nemovitost, kterou by chtěl financovat. Tohoto produktu je možné využít i pro financování nemovitosti, ke které v době žádosti o hypoteční úvěr nebylo vydáno stavební povolení, existuje pouze v nabídce developera nebo která je předmětem dědického řízení. Podmínkou pro čerpání finančních prostředků je uzavření dodatku k úvěrové smlouvě, ve kterém je identifikován objekt úvěru (tedy vybraná nemovitost).⁷² Díky tomu investor získává možnost zafixovat si úrokovou sazbu v očekávání jejího růstu.

Hypotéka bez nemovitosti je tedy vhodným nástrojem financování nemovitosti pro ty investory, kteří zvažují investici do nemovitosti v horizontu dvou až tří let^{73, 74} a věří ve svoji schopnost odhadnout budoucí vývoj úrokových sazeb. Zároveň investor získává výhodu nad ostatními potenciálními zájemci o koupi vybrané nemovitosti, jelikož se schváleným úvěrovým rámcem může prodávajícímu nabídnout velmi rychlý převod peněz. Sjednání dopředné hypotéky s sebou ovšem nese i riziko v podobě poklesu úrokových sazeb. Při nečerpání sjednaného úvěrového rámce nastupuje sankce v podobě smluvní pokuty.

2.6.4 Refinancování vlastní investice

Účelem hypotečního úvěru může být refinancování již provedené investice. Pokud investor vynaložil vlastní peníze na investici do nemovitosti, může zažádat o úvěr, který je poskytován maximálně s LTV 90, a díky kterému si může žadatel o úvěr nechat zpětně proplatit investované prostředky. Nejedná se tak přímo o použití úvěru k akvizici nemovité věci. Jelikož však z podstaty věci musel mít investor dostatek vlastních prostředků k její koupi, považuji za důležité upozornit

⁷¹ Pojem hypotéka naruby používá Raiffeisenbank.

⁷² Hypoteční úvěr KLASIK. Online. In: Raiffeisen BANK. 2023. Dostupné z: <https://poradci.rb.cz/hypotecni-uvery/metodika>. [cit. 2023-03-16].

⁷³ Raiffeisenbank umožňuje čerpat 24 měsíců po podpisu smlouvy - Hypoteční úvěr KLASIK. Online. In: Raiffeisen BANK. 2023. Dostupné z: <https://poradci.rb.cz/hypotecni-uvery/metodika>. [cit. 2023-03-16].

⁷⁴ Komerční banka umožňuje čerpat až do 36 měsíců od uzavření smlouvy - Hypotéka bez nemovitosti. Online. In: KB. 2023. Dostupné z: <https://www.kb.cz/getmedia/f178c573-d583-4549-ac94-226e15e1d735/kb-hypoteka-bez-nemovitosti.doc>. [cit. 2023-03-15].

na existenci tohoto úvěrového účelu. Důvodem je to, že si lze představit situaci, kdy investor koupí za vlastní peníze nemovitost jen a právě díky tomu, že může zpětně získat vynaložené finanční prostředky od banky zpět a nepřipraví se tak o veškerou svoji finanční rezervu, popřípadě že finanční prostředky čerpal ze zdroje, který banka nemůže odhalit při kontrole bankovních a nebankovních registrů, tedy například že mu byl poskytnut úvěr osobou blízkou. Zároveň však nemusí za tímto účelem uzavřít smlouvu o spotřebitelském úvěru či americké hypotéce zajištěné zakoupenou nemovitostí, protože oba tyto úvěry mají vyšší úrokové sazby.

2.6.5 Investiční hypotéka

V nabídkách bank se lze také setkat s hypotečním úvěrem, jehož účelem je financování nemovitosti k pronájmu, čímž se liší od klasického hypotečního úvěru. Bývá nazýván jako investiční hypotéka či hypotéka na pronájem. Banka klade na žadatele o úvěr vyšší nároky než na žadatele o běžný hypoteční úvěr. Například Raiffeisen Bank nabízí u tohoto typu úvěru LTV maximálně ve výši 70 %, pokud se jedná o komerční nemovitost tak navíc omezuje dobu splácení úvěru na maximálně 20 let. Raiffeisenbank má pro poskytnutí úvěru, který slouží k financování nemovitosti určené k pronájmu shodnou podmínku jak pro rezidenční, tak pro komerční nemovitosti. Úvěr nesmí sloužit k podnikání. Tuto skutečnost má klient ovšem doložit pouze čestným prohlášením, je tedy otázkou, na kolik je tato podmínka ve skutečnosti bankou hlídána a popřípadě vymáhána. O pronájem se podle metodiky jedná, pokud je generován příjem podle § 9 zákona o dani z příjmů. V případě na komerční nemovitosti plocha nemovitosti určená k bydlení musí být menší než 50 % z celkové plochy nemovitosti, v případě rezidenční nemovitosti musí být více než 50 % plochy nemovitosti určeno k bydlení.^{75, 76}

Hypotéka na pronájem je vhodná pro investory, jejichž cílem je pronájem financované nemovitosti. Velká výhoda je možnost tímto typem hypotečního úvěru financovat nebytovou potřebu investora.

⁷⁵ Hypoteční úvěr PROFIT komerční. In: Raiffeisen BANK [online]. Praha: Raiffeisenbank, 2023 [cit. 2023-03-15]. Dostupné z: <https://poradci.rb.cz/attachments/hypotecni-uvery/metodika/typy-uveru/rb-hu-profit-komerčni.pdf>

⁷⁶ Hypoteční úvěr PROFIT rezidenční. In: Raiffeisen BANK [online]. Praha: Raiffeisenbank, 2023 [cit. 2023-03-15]. Dostupné z <https://poradci.rb.cz/attachments/hypotecni-uvery/metodika/typy-uveru/rb-hu-profit-rezidenčni.pdf>

2.6.6 Prodej nemovitosti na níž vázne zástavní právo

V případě, že by chtěl investor prodat nemovitou věc, na jejíž koupi si bral hypoteční úvěr, který k okamžiku zamýšleného prodeje dosud nesplatil, nabízí se mu tři možnosti, jak postupovat.

První a zřejmě nejpřímočařejší cestou je doplacení úvěru. V závislosti na době do splatnosti se bude jednat o vyšší či nižší částku, investor tak buď musí mít připravenou finanční rezervu, nebo musí kupující kupovat z vlastních zdrojů nebo alespoň bez hypotečního úvěru, jehož zástavou by měla být kupovaná nemovitost. Podle zákona o spotřebitelském úvěru má spotřebitel na předčasné splacení úvěru, ať už zcela nebo z části, nárok. „*V takovém případě má spotřebitel právo na snížení celkových nákladů spotřebitelského úvěru o výši úroku a dalších nákladů, které by byl spotřebitel povinen platit v případě, kdy by nedošlo k předčasnému splacení spotřebitelského úvěru.*“⁷⁷ Zároveň je však v § 117 odstavci 2 upraveno právo banky na náhradu účelně vynaložených nákladů vzniklých v souvislosti s předčasným splacením, toto obecné pravidlo je následně upraveno v dalších odstavcích.

Pro investora je klíčové ustanovení v odstavci 3 písm. f) SpotřÚ, podle kterého „*věřitel nesmí požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud bylo provedeno u spotřebitelského úvěru na bydlení do 25 % celkové výše spotřebitelského úvěru během 1 měsíce přede dnem výročí uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení.*“⁷⁸ Jednou ročně je tedy možné splatit 25 % jistiny. Pokud by smlouva vznikla k 1. 9., bylo by možné jej částečně splatit vždy od 1. 8. do 1. 9.⁷⁹

Zákon omezuje výši náhrady, kterou může věřitel po spotřebiteli požadovat v § 117 odstavci 4 SpotřÚ, náhrada podle něj při předčasném splacení úvěrů jiných, než na bydlení „*nesmí přesáhnout 1 % z předčasně splacené části celkové výše spotřebitelského úvěru.*“ Co se týče úvěrů na bydlení, pro ty zákon omezení nestanoví. Komentář k zákonu o spotřebitelském úvěru ovšem říká, že i přesto je nutné brát v potaz odstavec 2, který upravuje výši náhrady a omezuje ji na účelně vynaložené náklady.⁸⁰ Pokud se jedná o předčasné splacení úvěru, jehož doba trvání je delší než 24 měsíců, v souvislosti s prodejem nemovitosti, která byla financována úvěrem na bydlení, může

⁷⁷ § 117 odst. 1 zákona, věta druhá zákona č. 257/2016, zákon o spotřebitelském úvěru

⁷⁸ § 117 odst. 3 písm. f) zákona č. 257/2016, zákon o spotřebitelském úvěru

⁷⁹ Podobný příklad nabízí komentář k zákonu o spotřebitelském úvěru, SLANINA, Jan, JEMELKA, Luboš, VETEŠNÍK, Pavel, WACHTLOVÁ, Lucie, FLÍDR, Jan. § 117 [Předčasné splacení spotřebitelského úvěru]. In: SLANINA, Jan, JEMELKA, Luboš, VETEŠNÍK, Pavel, WACHTLOVÁ, Lucie, FLÍDR, Jan. Zákon o spotřebitelském úvěru. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017

⁸⁰ Tamtéž

věřitel požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů nejvýše do 1 % z předčasně splacené výše úvěru, maximálně však částku 50 000 Kč.⁸¹ K délce 24 měsíců komentář uvádí, že se nejedná o smlouvenou délku úvěru, nýbrž o délku trvání úvěru od uzavření smlouvy.⁸² Pokud chce investor splatit úvěr předčasně, má právo na to, aby mu poskytovatel poskytl (i) „*vyčíslení dlužné částky, kterou bude muset spotřebitel v případě předčasného splacení zaplatit, s rozdělením na jistinu, úrok a další náklady spojené s předčasným splacením*, (ii) *údaje o výši náhrady nákladů poskytovatele podle odstavce 2 s uvedením veškerých předpokladů pro její výpočet* a (iii) *informaci o dalších důsledcích předčasného splacení pro spotřebitele, včetně informace o tom, za jakých podmínek nesmí věřitel požadovat náhradu nákladů za předčasné splacení (podle odstavce 3)*.“⁸³ Tyto informace musí být spotřebiteli poskytovány bezplatně.⁸⁴

V praxi působí pojem „účelně vynaložené náklady“ interpretační problém. Česká národní banka k němu vydala dne 7. 3. 2019 stanovisko ve snaze dodat poskytovatelům úvěrů vodítko k jeho výkladu. Účelně vynaložené náklady definuje jako „*náklady, jejichž vynaložení je v daném případě věcně nutné a jejichž výše je zároveň odůvodněná*.“⁸⁵ Účelné tak podle ČNB nejsou náklady, které přímo nesouvisí s předčasným splacením nebo je jejich výše nepřiměřeně úměrná. Mezi příklady nákladů, které nelze považovat za účelné uvádí neodůvodněné cestovní náklady nebo odměna advokátní kanceláři za provedení běžných administrativních úkonů. Za náklady související s předčasným splacením považuje ČNB pouze náklady, jejichž existence a výše je ovlivněna rozhodnutím spotřebitele předčasně splatit úvěr a rozhodnutím kdy úvěr splatit. Pokud spotřebitel úvěr splatí dříve, než bylo smlouvou sjednáno, zaplatí poskytovateli méně peněz na úrocích. Podle stanoviska ČNB se ovšem nejedná o náklady spojené se splacením úvěru, nýbrž o ušlý zisk. Za účelně vynaložené náklady ovšem ČNB považuje administrativní náklady na úkony provedené zaměstnanci banky, které jsou v přímé souvislosti se splacením úvěru. Jedná se například o plat zaměstnance, který je vykonává, cena za materiál (tisk, kancelářské potřeby) nebo poštovné. Za účelně vynaložené lze považovat i jiné náklady, které jsou v souladu s péčí řádného hospodáře a u kterých poskytovatel prokáže, že by v dané výši prokazatelně vznikly i v případě, že by spotřebitel

⁸¹ § 117 odst. 4 zákona o spotřebitelském úvěru

⁸² SLANINA, Jan, JEMELKA, Luboš, VETEŠNÍK, Pavel, WACHTLOVÁ, Lucie, FLÍDR, Jan. § 117 [Předčasné splacení spotřebitelského úvěru]. In: SLANINA, Jan, JEMELKA, Luboš, VETEŠNÍK, Pavel, WACHTLOVÁ, Lucie, FLÍDR, Jan. Zákon o spotřebitelském úvěru. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017

⁸³ § 117 odst. 6 písm. a) - c) zákona č. 257/2016, zákon o spotřebitelském úvěru

⁸⁴ § 90 odst. 1 zákona č. 257/2016, zákon o spotřebitelském úvěru

⁸⁵ Jaké náklady může věřitel požadovat nahradit po spotřebiteli v souvislosti s předčasným splacením spotřebitelského úvěru na bydlení? Stanovisko ČNB, 7. 3. 2019. Dostupné také z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/legislativni-zakladna/stanoviska-k-regulaci-financniho-trhu/RS2019-07/>.

nesplatil úvěr předčasně. Tyto náklady ovšem nesmí být vyšší než finanční ztráta věřitele.⁸⁶ Navzdory tomu, že Česká národní banka vydala výše zmíněné stanovisko, nepanovala na českém bankovním trhu jednota ohledně výše nákladů, které si jednotlivé banky od klientů účtovaly. Stanovisko ČNB nemá právní závaznost, a tak některé banky požadovaly po svých klientech vysoké částky za předčasné splacení, proti čemuž se spotřebitelé úspěšně bránili v řízení před finančním arbitrem.⁸⁷ Česká národní banka v posledních letech několikrát uložila milionové pokuty bankám, které účtovaly spotřebitelům neúčelné náklady.^{88, 89}

Druhou možností je prodat nemovitost i s hypotečním úvěrem. Druhou možností je prodej nemovitosti kupujícímu, který financuje koupi z hypotečního úvěru od jiné banky, než u které má úvěr investor. Prodávající, tedy spotřebitel, který je úvěrovaným, požádá banku o vyčíslení zůstatku ke dni, kdy předpokládá prodej nemovitosti a zároveň požádá o vstup nového zástavního práva k nemovitosti. Pokud s tím banka souhlasí, může úvěrovaný uzavřít se zájemcem o koupi kupní smlouvu. Kupující skládá kupní cenu do úschovy, prodávající následně podá na katastru nemovitostí návrh na vklad nového zástavního práva, které svědčí bance kupujícího. Dále podává návrh na zápis kupujícího jakožto nového vlastníka nemovitosti, načež banka prodávajícího podá návrh na výmaz zástavního práva. V katastru nemovitostí tak zůstává zapsán nový majitel, kupující, a nová banka v postavení zástavního věřitele. Následně jsou vypořádány závazky stran. Bance jsou z úschovy vyplaceny peněžní prostředky, které vyčísli k rozhodnému dni a

⁸⁶ Jaké náklady může věřitel požadovat nahradit po spotřebiteli v souvislosti s předčasným splacením spotřebitelského úvěru na bydlení?. Česká národní banka [online]. Praha: Česká národní banka, 2003-20023, 7. 3. 2019 [cit. 2023-03-19]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/legislativni-zakladna/stanoviska-k-regulaci-financniho-trhu/RS2019-07/>

⁸⁷ Nález finančního arbitra Č. j. FA/SR/SU/719/2020 – 21 ze dne 3. 6. 2021, dostupný na https://finarbitr.cz/download/sbirka_dokument_cs/1655204872_cs_fa_sr_su_719_2020_nalez.pdf. Spotřebitel se obrátil na finančního arbitra, jelikož mu společnost UniCredit Bank účtovala při předčasném splacení úvěru úrokové ztráty. Finanční arbitr v odůvodnění rozhodnutí uvedl následující: „*Ve světle tohoto rozhodnutí finanční arbitr považuje za nepřipustné vykládat § 117 odst. 2 zákona o spotřebitelském úvěru tak, že by si věřitel jako náklady účelně vynaložené v souvislosti s předčasným splacením mohl nárokovat i náklady, které po dobu trvání závazku se spotřebitelem nesl sám, tedy například náklady za zprostředkování spotřebitelského úvěru, náklady na uzavření smlouvy či pořízení peněžních prostředků za účelem poskytnutí úvěru (a tedy i úrokovou ztrátu), a je tedy nezbytné ho vykládat tak, že věřitel má právo právě a jenom na náhradu těch nákladů, které odůvodněně nesl v přímé souvislosti s jeho předčasným splacením.*“

⁸⁸ Rozhodnutí ze dne 16. února 2022, Č.j. 2022 / 16856 / 570, sp.zn. Sp/2020/108/573, dostupné z https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/dohled-financni-trh/.galleries/prilohy/S-Sp-2020_00108_CNB_573.pdf; udělení pokuty ve výši 7 500 000 Kč společnosti Komerční banka, a. s. za porušení § 117 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru

⁸⁹ Rozhodnutí ze dne 15. července 2022, Č.j.: 2022 / 72555 / 570, sp.zn. Sp/2020/140/573, dostupné z https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/dohled-financni-trh/.galleries/prilohy/S-Sp-2020_00140_CNB_573.pdf; udělení pokuty společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 10 000 000 Kč za porušení § 117 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru

prodávajícímu zůstává zbytek peněz z prodeje nemovitosti. Alternativně mohou být peníze bance prodávajícího převedeny přímo z účtu banky kupujícího.

Poslední, třetí možností prodeje nemovitosti za trvání hypotečního úvěru je vstup nové osoby do původního hypotečního úvěru, čímž nahradí v postavení úvěrovaného investora, přičemž přebírá i smluvené podmínky úvěru. Pokud má v době prodeje investor v úvěrové smlouvě sjednanou nižší úrokovou sazbu, než která je na trhu dostupná, bude pro něj snazší najít kupce. V opačném případě bude ovšem tento způsob prodeje takřka nereálný. Banka, která investorovi úvěr poskytla musí s prodejem souhlasit, k čemuž dochází po prověření úvěruschopnosti kupujícího. Podobně jako v případě, kdy kupující financuje koupi nemovitosti úvěrem od jiné banky, i v tomto případě budou muset strany nejprve uzavřít kupní smlouvu. Kupující skládá kupní cenu do úschovy bance. Prodávající podává kupní smlouvu spolu s návrhem na zápis nového vlastníka na katastr nemovitostí, zástavní právo zůstává nedotčeno. Po provedení zápisu odečte banka zůstatek úvěru od kupní ceny, výslednou částku převádí na účet prodávajícího.

2.7 Nezajištěný spotřebitelský úvěr

Nezajištěné spotřebitelské úvěry jsou pro jejich poskytovatele rizikovější. Vyšší míra rizika je kompenzována vyšší úrokovou sazbou, kratší dobou jejich splácení a vyšší úvěru, které banky poskytují. Ze systému časových řad ARAD České národní banky, tabulky „Úrokové sazby korunových úvěrů poskytnutých bankami domácnostem v ČR - nové obchody (%)“ vyplývá, že za období od ledna 2021 do ledna 2023 byla průměrná úroková sazba poskytnutá bankami spotřebitelům na bydlení 3,4 % p. a. (zaokrouhleno na 2 desetinná místa) a průměrná úroková sazba poskytnutá bankami spotřebitelům na spotřebu byla 8,31 % p. a. (zaokrouhleno na 2 desetinná místa). Rozdíl mezi sazbami na spotřebu a na bydlení tak průměrně činí 4,91 % p. a.⁹⁰ Nezajištěné úvěry jsou tak výrazně dražší než úvěry zajištěné. Výše úvěru se pak odvíjí od délky splácení a výše úvěru.

⁹⁰ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. Tabulka B1.1.2: Úrokové sazby korunových úvěrů poskytnutých bankami domácnostem v ČR - nové obchody (%) (číslo sestavy = 58842/934). In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2023. Sestava vygenerována dne 18. 2. 2023. [vid. 2023-03-04]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=58842&p_uka=2%2C6&p_strid=AAABAA&p_od=200401&p_do=202301&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C

Sledované banky poskytují úvěry s dobou splácení od 3 měsíců do deseti let, výše úvěru může být až 2 500 000 Kč.⁹¹ U bonitních osob tak může být i nezajištěný úvěr potenciální formou financování nemovitosti.

Výhodou nezajištěných spotřebitelských úvěrů je rychlost jejich sjednání a čerpání peněz na účet úvěrovaného, což může při doložení potřebných dokladů proběhnout v rámci jediného dne. V případě, že je tedy investor pod časovým tlakem a musí provést koupi nemovitosti v co nejkratším čase, je nezajištěný spotřebitelský úvěr nejvhodnější variantou. Další výhoda spočívá v neúčelovosti úvěru, investor tedy není omezen tak jako například u úvěru ze stavebního spoření či hypotečního úvěru a může libovolnou část poskytnutých financí použít na jiné záměry.

2.8 Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření je upraven v zákoně č. 96/1993 Sb., zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření (dále jen StavSp) a je poskytován pouze účastníkům stavebního spoření. Proto je důležité v první řadě popsat, co je stavební spoření, komu je určeno a za jakých podmínek je možné přeměnit stavební spoření v úvěr ze stavebního spoření. Je zároveň považován za formu spotřebitelského úvěru.⁹²

Podle § 4 StavSp mohou být účastníky stavebního spoření fyzické i právnické osoby, ovšem pouze fyzické osoby, za splnění dalších podmínek, mají nárok na státní podporu. Ze zkoumaných forem financování je úvěr ze stavebního spoření jediným, u kterého lze státní podpory využít. Její výše činí 10 % z uspořené částky, maximálně ovšem z 20 000 Kč ročně, nejvyšší možná podpora tak činí 2 000 korun ročně. Tyto finanční prostředky vyplácí stavební spořitelna účastníkovi, pokud po dobu 6 let ode dne uzavření smlouvy nenakládal s uspořenou částkou, nebo pokud účastník v období do 6 let ode dne uzavření smlouvy uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a použije prostředky z úvěru na bytovou potřebu.⁹³

Bytová potřeba je pojem zákona o stavebním spoření, který je definován v § 6. Jelikož se tato práce zabývá akvizicí nemovitých věcí, jsou relevantní bytovou potřebou ty v odstavci 1, písmena

⁹¹ Viz úvěrová kalkulačka dostupná z: Osobní půjčka. Online. KB. 2023. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/pujcka>. [cit. 2023-03-13].

⁹² Viz § 2 odst. 3 zákona č. 257/2016 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru

⁹³ Viz § 12 odst. 2 zákona č. 96/1993 Sb., zákon o stavebním spoření a o státní podpoře stavebního spoření

c), d), g), h), i), a k); dále bytové potřeby uvedené v odstavci 2, písmena a) a b). § 6 odst. 3 zároveň stanovuje, že bytová potřeba se musí nacházet na území České republiky. Úvěr ze stavebního spoření pak může být poskytnut pouze na financování bytových potřeb účastníka stavebního spoření, popřípadě jeho příbuzných v linii přímé, sourozence, manžela či partnera podle zákona o registrovaném partnerství.⁹⁴ Tato podmínka limituje úvěr ze stavebního spoření pro investiční záměr spočívající v pronájmu nemovitosti, není to ovšem podmínka, která by byla diskvalifikující. Je možné si představit situaci, kdy se k úvěru zaváže osoba, která dále pronajímá nemovitost osobě blízké, a to například z důvodu špatné platební morálky této osoby v minulosti, jejích nedostatečných příjmů, a tedy překročení úvěrových ukazatelů DTI a DSTI nebo pokud byla v posledních pěti letech v insolvenční. V takovém případě by se o investici jednalo za podmínky, že by osoba blízká splácela úvěrovanému nájemné vyšší, než by byla splátka úvěru. Omezení navíc platí pouze po dobu splácení. Po splacení úvěru není vlastník nemovitosti jakkoli limitován v nakládání s ní. Úvěr ze stavebního spoření tak může být ideálním produktem pro rodiče, kteří chtějí po dobu studií podpořit své potomky „startovacím bytem“, který mohou tímto způsobem poměrně levně financovat a po splacení dále zhodnotit.

Nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření vychází přímo ze zákona, při splnění zákonem daných podmínek a podmínek stanovených stavební spořitelnou ve všeobecných obchodních podmínkách.⁹⁵ Účastník spoření musí spořit minimálně po dobu 2 let, následně může spořitelna účastníkovi poskytnout úvěr až do výše cílové částky, přestože na jeho poskytnutí ještě nevznikl nárok.⁹⁶ Cílová částka je zanesena ve smlouvě a určuje si ji sám účastník. Nárok na poskytnutí úvěru bývá navázán na dosažení cílové částky „*kteřá se rovná součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků.*“⁹⁷ Úvěr, který je poskytnut před vznikem nároku se nazývá překlenovací, úvěr poskytnutý po vzniku nároku se nazývá standardní.

Úvěr ze stavebního spoření má oproti jiným typům úvěrů jednu výraznou výhodu, která spočívá v ustanovení § 5 odst. 6 StavSp. Podle něj totiž nesmí být rozdíl mezi úrokovou sazbou vkladů a úrokovou sazbou úvěru ze stavebního spoření vyšší než 3 procentní body. V prosinci 2022 byla

⁹⁴ § 5 odst. 3 zákona č. 96/1993 Sb. zákon o stavebním

⁹⁵ § 5 odst. 2 zákona č. 96/1993 Sb. zákon o stavebním

⁹⁶ § 5 odst. 5 zákona č. 96/1993 Sb. zákon o stavebním

⁹⁷ § 5 odst. 9 zákona č. 96/1993 Sb. zákon o stavebním

repo sazba České národní banky 7 %.⁹⁸ Průměrná úroková sazba poskytovaných hypotečních úvěrů za prosinec 2022 činila 4,61 % p. a.,⁹⁹ zatímco průměrná úroková sazba standardních úvěrů ze stavebního spoření činila 3,75 % p. a.¹⁰⁰

Jedná se tak o produkt vhodný pro investory, kteří si chtějí zajistit v době nízkých úrokových sazeb nízkou sazbu i do budoucna. Ze své podstaty je vhodný pro investice malého rozsahu, přidanou hodnotu pak má pro investory – fyzické osoby, které mají nárok na čerpání státního příspěvku. Naopak, úvěr ze stavebního spoření není použitelný pro investici do komerčních nemovitostí, tedy kancelářských budov, obchodních center či logistických parků. Nebude tak prostředkem financování pro investory, podnikatele, patřící do korporátní kategorie.

2.9 Ostatní druhy úvěrů

Přestože není mojí ambicí beze zbytku vyčerpat téma úvěrového financování a popsat všechny jeho existující podoby, popíšu i několik méně obvyklých druhů úvěrů. Většina z nich je nevhodná k financování akvizice nemovitých věcí, přesto považuji za důležité je zmínit a negativně tak vymezit vhodnost úvěrového financování.

Revolvingový úvěr představuje úvěrový rámec, který úvěrující poskytuje úvěrovanému ke kontinuálnímu čerpání až do stanovené výše. Úvěrovaný tak může opakovaně čerpat bez nutnosti sjednávat si nové úvěry, což přináší výhodu v podobě nízké administrativní zátěže. Úroky se platí pouze z načerpané částky, bývají ovšem vyšší než úroky z běžného úvěru. Účelem revolvingového úvěru je především financování provozních nákladů úvěrovaného (např. nákup zboží a služeb podniku), nejedná se o vhodnou formu financování nemovitosti.

Úvěr z kreditní karty je krátkodobý úvěr poskytovaný bankou klientovi jako úvěrový rámec, jedná se tedy o formu revolvingového úvěru, který ovšem narozdíl od klasického revolvingového úvěru dává úvěrovanému možnost platit přímo u obchodníka prostřednictvím kreditní (úvěrové)

⁹⁸ Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB?. ČNB [online]. Praha: Česká národní banka, 2023 [cit. 2023-02-18]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>

⁹⁹ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. Nové úvěry na bydlení poskytnuté bankami a stavebními spořitelny obyvatelstvu (% p.a. a objemy v mil. Kč)(číslo sestavy = 60322/961) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2023. Sestava vygenerována dne 18. 2. 2023. [vid. 2023-02-18]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sesuid=60322&p_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5%2C6%2C7%2C8%2C9%2C10%2C11%2C12%2C13%2C14%2C15%2C16%2C17%2C18%2C19%2C20%2C21%2C22%2C23%2C24%2C25%2C26&p_strid=AAABAD&p_od=200401&p_do=20212&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C

¹⁰⁰ Tamtéž

karty. Klient může čerpat finanční prostředky až do smlouvou stanoveného stropu, přičemž splácí úroky pouze z načerpané částky. U kreditních karet bývají bezúročná období, po která je možné peníze bance splatit, pokud ovšem klient nestihne v tomto časovém období peníze vrátit, úročí se dlužná částka úrokovou sazbou vyšší, než je sazba u klasických úvěrů.¹⁰¹ Limit kreditní karty je závislý na bonitě klienta, je ovšem nižší než částka, na kterou by dosáhl při žádosti o klasický úvěr. Z tohoto důvodu a pro svoji krátkodobou povahu není vhodný k financování nemovitosti.

Kontokorentní úvěr je další formou úvěrového rámce, který poskytuje banka svému klientovi jakožto doplněk běžného účtu, nebývá účelově vázán. Umožňuje svému uživateli vyčerpat více peněžních prostředků, než má na účtu a dostat se tak do sjednané záporné. Kontokorent s sebou však nese několik druhů poplatků, mezi něž patří například úvěrová provize z nenačerpaného rámce, která slouží jako kompenzace úvěrujícího za to, že pro úvěrovaného blokuje finanční prostředky do sjednaného stropu; úroky za přecherpání úvěrového rámce nebo provize z obratu, která slouží k pokrytí nákladů banky spojených s vedením kontokorentního účtu.¹⁰² Podobně jako revolvingový úvěr slouží kontokorent k financování běžných nákladů podniku či domácnosti a je určen k rychlému splácení. Není proto vhodný k financování nemovitosti.

Lombardní úvěr, jehož název je odvozen od slova *lombard*, které znamená movitá zástava, je krátkodobý úvěr krytý zástavním právem k movité věci, kterou typicky bývají cenné papíry, ale mohou jimi být též zásoby nebo jiné movité komodity (drahé kovy, ale i obrazy či šperky). Výše úvěru se odvíjí od hodnoty zástavy. Pro svoji krátkodobost není vhodný ke koupi nemovité věci a podniky bývá využíván spíše v případě nouze.¹⁰³

Eskontní úvěr je koupě pohledávky (zpravidla směnky či šeku) bankou, čímž umožňuje úvěrovanému přeměnit svoji pohledávku za hotové peníze.¹⁰⁴ V závislosti na době splatnosti směnky a výši diskontu (*„rozdíl mezi částkou, kterou banka zaplatí majiteli směnky při jejím*

¹⁰¹ Např. úroková sazba u kreditních karet pro podnikatele od Komerční banky se pohybují mezi 9,9 % p. a. – 22,9 % p. a. v závislosti na typu karty, na rozdíl od úvěrů pro podnikatele, které jsou v závislosti na době fixace a LTV od 6,19 % p. a. po 8,39 % p. a., jak vyplývá z Oznámení Komerční banky, a.s. o úrokových sazbách v českých korunách s účinností od 1.11.2022 dostupném na <https://www.kb.cz/file/cs/sazebnik/kb-urokove-sazby-czk.pdf>

¹⁰² Běžný účet, kontokorent. In: JÁČOVÁ, Helena a Martina ORTOVÁ. Finanční řízení podniku v příkladech. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011, s. 61. ISBN 978-80-7357-724-7.

¹⁰³ Lombardní úvěr In: HRDÝ, Milan a Michaela KRECHOVSKÁ. Podnikové finance v teorii a praxi. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 116. ISBN 978-80-7478-011-0.

¹⁰⁴ Eskont. In: FIALOVÁ, Helena a Jan FIALA. Ekonomický slovník: s odborným výkladem česky a anglicky. 3., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: A plus, 2014, s. 81. ISBN 978-80-87681-02-2.

*odkupu a částkou v den splatnosti, který se rovná částce, kterou by činil úrok za dobu zbývající do splatnosti směnky*¹⁰⁵) je teoreticky uvažovat o využití eskontního úvěru pro financování nemovité věci. Každá banka ovšem stanovuje podmínky pro poskytování eskontního úvěru individuálně a eskontní úvěr není pro účel financování nemovité věci často využíván. Jakožto zdroj rychlé likvidity slouží spíše podobně jako lombardní úvěr k pokrytí nenadálých výdajů.

¹⁰⁵ Tamtéž, s. 60

3. Leasing

Druhým zkoumaným typem financování je leasing, konkrétně finanční leasing,¹⁰⁶ který se jako pojem objevuje v našem právním řádu v zákoně č. 21/1992 Sb., zákon o bankách v § 1 odst. 3 písm. b), kde je synonymem pro finanční pronájem. Další zmínku o leasingu nalezneme v zákoně č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů, kde je vymezen pro potřeby tohoto zákona v § 21d.¹⁰⁷ Dále je pojem finanční leasing použit v § 28 odst. 3 zákona č. 563/1991 Sb., zákon o účetnictví, kde je pro účely tohoto zákona definován jako „poskytnutí majetku za úplatu do užívání, jestliže je uživatel oprávněn nebo povinen v průběhu užívání nebo po jeho ukončení nabýt vlastnické právo k poskytnutému majetku.“ Trochu odlišnou definici nabízí mezinárodní standardy účetního výkaznictví, kde je pojem leasing definován jako „smlouva nebo část smlouvy, která poskytuje právo k užívání aktiva (podkladového aktiva) po určitou dobu výměnou za protihodnotu.“¹⁰⁸

Konečně je možné najít zmínku o leasingu v zákoně č. 257/2016 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru a to v § 5 odst. 1 písm. a), ve kterém je omezena působnost tohoto zákona pro úvěr sjednaný v podobě leasingu, pokud není sjednáno právo nebo povinnost převést na příjemce leasingu vlastnické právo. A contrario se tedy na leasing, u kterého je sjednáno právo nebo povinnost převést vlastnické právo (tedy finanční leasing), aplikují i jiná než v § 5 odst. 1 písm. a) uvedená ustanovení zákona o spotřebitelském úvěru. Z toho důvodu se na leasing poskytovaný spotřebiteli bude vztahovat i ochrana spotřebitele podle tohoto zákona.

V jiných pramenech práva se s pojmem leasing v českém právním řádu nesetkáme. Právní nauka se shoduje, že se jedná o inominátní smlouvu ve smyslu § 1746 odst. 2 občanského zákoníku.^{109, 110, 111}

Nejvyšší soud definuje finanční leasing v rozhodnutí 23 Cdo 2011/2010, 23. 6. 2010 následovně: „*Finanční leasing lze vymezit jako závazkový vztah, jehož podstatou je závazek poskytovatele*

¹⁰⁶ Další druhy leasingu budou popsány v kapitole 3.1.

¹⁰⁷ Blíže se finančnímu leasingu z pohledu daně z příjmu věnuji v kapitole 4.5.1.

¹⁰⁸ Leasing. In: STROUHAL, Jirí. Slovník pojmů IFRS: aktuálně platné definice pojmů IFRS, překladový můstek z ČJ do AJ a zpět, vazby na jednotlivé IAS-IFRS. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, s. 70.

¹⁰⁹ SMUTNÝ, Aleš, PIHERA, Vlastimil, CUNÍK, Tomáš. § 1 [Vymezení pojmů]. In: SMUTNÝ, Aleš, PIHERA, Vlastimil, SÝKORA, Pavel, CUNÍK, Tomáš. Zákon o bankách. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 51, marg. č. 122.

¹¹⁰ FARSKÁ, Petra. Finanční leasing v právní praxi. Praha: C.H. Beck, 2003, s. 24. Beckovy příručky pro právní praxi.

¹¹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.11.2003 sp.zn. 30 Cdo 2033/2002

leasingu (pronajímatele) předat příjemci leasingu (nájemci) na určitou dobu do užívání věc či jinou majetkovou hodnotu, kterou pronajímatel obvykle za tím účelem pořídí do svého vlastnictví, a závazek nájemce uhradit náklady spojené s pořízením leasingu prostřednictvím leasingových splátek. Nájemce má obvykle právo na koupi předmětu leasingu do svého vlastnictví za cenu, která bývá označována jako zůstatková či zbytková, neboť vyjadřuje rozdíl mezi cenou předmětu leasingu, resp. náklady spojenými s pořízením předmětu leasingu, na počátku a celkovou výší té části leasingových splátek, kterými je pořizovací cena předmětu leasingu splácena. V této souvislosti se hovoří o pořizovací funkci finančního leasingu, která jej kvalitativně odlišuje od nájmu, u něhož je primární funkce užívací. Nájemce nese již od počátku leasingového vztahu rizika (nebezpečí škod) spojená s předmětem leasingu, jakož i náklady spojené s jeho užíváním (údržba, daně, pojištění). Leasing je označován za leasing finanční právě proto, že se závazky pronajímatele omezují na finanční služby (pořízení věci, předání do užívání a její prodej na konci leasingového vztahu).“¹¹²

Přestože cílem této práce není analýza povahy leasingové smlouvy či jejího odlišení od jiných institutů práva, považuji za důležité vymezit rozdíl mezi leasingovou a nájemní smlouvou, jelikož se ve vztahu k leasingové smlouvě často používají pojmy nájemce a pronajímatel (nebo leasingový nájemce a leasingový pronajímatel). Otázku vztahu leasingové a nájemní smlouvy řešil Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí 30 Cdo 2033/2002. V tomto rozhodnutí došel soud k závěru, že podstatou (inominátní) smlouvy o leasingu je převod vlastnického práva a tak „*ujednání této smlouvy nelze rozštěpit na část týkající se závazků spojených "nájemem" předmětu leasingu a na část vztahující se k závazku převodu předmětu leasingu do vlastnictví leasingového nájemce, a to právě s ohledem na specifický účel této inominační smlouvy.*“¹¹³ Použití pojmů nájemce a pronajímatel v rámci leasingové smlouvy nemůže vést k užití ustanovení občanského zákoníku o nájmu věci.

Kofroň v publikaci *Finanční leasing v právní praxi* uvádí, že finanční povaha finančního leasingu spočívá v tom, že poskytovatel má ve vztahu závazek pouze dodat finanční prostředky, zatímco „*příjemce leasingu nese veškerá rizika spojená s předmětem leasingu i náklady spojené s jeho užíváním.*“¹¹⁴

¹¹² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2010, sp. zn. 23 Cdo 2011/2010

¹¹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2003, sp. Zn. 30 Cdo 2033/2002

¹¹⁴ FARSKÁ, Petra. *Finanční leasing v právní praxi*. Praha: C.H. Beck, 2003, s. 5-6. Beckovy příručky pro právní praxi.

Z uvedené definice lze dovodit, že smlouva o finančním leasingu musí obsahovat (i) předmět leasingu, (ii) výši splátky, (iii) frekvenci splácení, (iv) dobu leasingu, (v) ustanovení upravující úplatný či bezúplatný převod, nebo opci na převod vlastnického práva z poskytovatele leasingu na příjemce leasingu na konci leasingové smlouvy, (vi) zbytkovou cenu, vyjádřenou buď přímo nebo odvozeně jako rozdíl pořizovací ceny předmětu leasingu a leasingových splátek.¹¹⁵

Dále může leasingová smlouva obsahovat i další ujednání, kterými mohou být (i) úprava práv z vadných plnění, (ii) podmínky užívání předmětu leasingu po dobu smlouvy, (iii) podmínky předčasného ukončení smlouvy, (iv) sankce za porušení smlouvy, (v) ujednání o rozsahu práv a povinností stran (např. otázka pojištění, placení daně z nemovité věci apod.) a další.¹¹⁶

Na poskytování leasingu neklade zákon požadavky jako na úvěry, poskytovatelé se nemusí řídit žádnými úvěrovými ukazateli, je zcela na jejich vůli, jak si nastaví podmínky kladené na příjemce leasingu. Z toho plyne první z výhod leasingu, tedy možnost financovat 100 % záměru.

Podle zákona o bankách, § 1 odst. 4 smí banka vykonávat podnikatelskou činnost vykonávanou pro ovládanou finanční instituci, může tedy zajišťovat jejich provoz.¹¹⁷ Finanční instituce je zákonem o bankách definována v § 3b odst. 1 písm. d) jako instituce podle čl. 4 odst. 1 bodu 26 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013. V tomto nařízení je za finanční instituci považován podnik, který vykonává jednu z vyjmenovaných činností podle přílohy I směrnice 2013/36/EU. V této příloze je v bodě 3 uveden právě finanční leasing. Předmětem samostatného zkoumání by tak dle mého názoru mohla být otázka, zda v případě, kdy banka zřizuje dceřinou společnost, leasingovou společnost, která poskytuje finanční leasing, de facto neobchází podmínky, které jsou na banky kladeny evropskou směrnicí 2013/36/EU („CRD“) a nařízením č. 575/2013 („CRR“), potažmo i zákonem o bankách. Ty se totiž nevztahují na bankou zřízené finanční instituce.

¹¹⁵ Tamtéž, s. 35-40

¹¹⁶ Tamtéž, s. 37

¹¹⁷ SMUTNÝ, Aleš, PIHERA, Vlastimil, CUNÍK, Tomáš. § 1 [Vymezení pojmů]. In: SMUTNÝ, Aleš, PIHERA, Vlastimil, SÝKORA, Pavel, CUNÍK, Tomáš. Zákon o bankách. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 91, marg. č. 242.

3.1 Jiné druhy leasingu

Ze zprávy o stavu a vývoji nebankovního leasingového, úvěrového a factoringového trhu v ČR v roce 2022, vydané Českou leasingovou a finanční asociací vyplývá, že 100 % všech poskytnutých leasingů nemovitostí bylo leasingem finančním, přičemž tato data jsou neměnná již od roku 2016.¹¹⁸ Je tedy jasné, že pouze finanční leasing je svojí podstatou vhodný pro financování nemovitostí, aby ovšem bylo jasné proč, krátce popíšu i operativní a zpětný leasing.¹¹⁹

Operativní leasing je takový leasing, u kterého ze smlouvy neplyne nárok příjemce leasingu na odkup věci, kterou má po dobu trvání smlouvy ve svém užívání. Svojí podstatou je tak mnohem bližší nájmu věci, od něj se ovšem liší tím, že příjemce leasingu si sám vybere, co bude předmětem leasingu a poskytovatel leasingu věc kupuje, stává se jejím vlastníkem a poté ji poskytne za úplatu příjemci leasingu.¹²⁰ Nejčastějším předmětem operativního leasingu jsou automobily, na nichž lze zároveň demonstrovat další odlišnosti od nájmu věci. Poskytovatel totiž za příjemce často zařizuje servis věci, její pojištění (u automobilů pojištění odpovědnosti z provozu vozidla a havarijní pojištění), daň z věci (silniční daň) a podobně. Tato nadstavba operativního leasingu se nazývá full-service leasing.¹²¹ Operativní leasing nevede k nabytí vlastnického práva příjemcem leasingu, nelze o něm tedy uvažovat v kontextu akvizice nemovitosti.

Zpětný leasing je podle Kofroně pouze zvláštní formou operativního či finančního leasingu, v závislosti na tom, zda na konci smluvního vztahu příjemce finanční služby nabývá věc do svého vlastnictví či nikoli. Věc, která je předmětem zpětného leasingu, je ve vlastnictví příjemce leasingu. Ten ji prodá poskytovateli leasingu, čímž získá volné peněžní prostředky, načež poskytovatel leasingu poskytuje věc příjemci za úplatu k užívání.¹²² Na rozdíl od Kofroně jsem ovšem toho názoru, že zpětný leasing by bylo možné považovat za samostatný druh leasingu, jelikož jeho funkce je získání peněz, tedy funkce odlišná od obou dříve

¹¹⁸ Zprávy o statistikách, roky 2016 – 2023. STATISTIKY ČLFA (2016-2023). Online. Česká leasingová a finanční asociace. 2023. Dostupné z: <https://www.clfa.cz/statistiky/informace-o-trhu/statistiky-clfa-2016-2023>.

¹¹⁹ Citované zprávy o statistikách ani výroční zprávy ČLFA dostupné na <https://www.clfa.cz/o-nas/vyrocní-zpravy> neuvádí data pro zpětný leasing. Ten je jako samostatná kategorie leasingu nemovitostí zmíněn v souborech Statistika – dotazník za roky 2019 – 2022, kde má ve všech dotaznících nulovou hodnotu.

¹²⁰ FARSKÁ, Petra. Finanční leasing v právní praxi. Praha: C.H. Beck, 2003, s. 8. Beckovy příručky pro právní praxi.

¹²¹ Charakteristika leasingu. In: Česká leasingová a finanční asociace [online]. Praha: Česká leasingová a finanční asociace, 2023 [cit. 2023-03-26]. Dostupné z: <https://www.clfa.cz/data/dokumenty/7be3bb0359ca34372f27f3cc9911c83a.docx>

¹²² FARSKÁ, Petra. Finanční leasing v právní praxi. Praha: C.H. Beck, 2003, s. 8-9. Beckovy příručky pro právní praxi.

zmiňovaných druhů (tedy funkce pořizovací u leasingu finančního a funkce uživatelské u leasingu operativního) a mnohem více se podobající úvěrovému financování.

Mám za to, že zpětný leasing je za určitých podmínek využitelný pro financování akvizice nemovité věci. Představme si situaci, kdy investor vlastní nemovitost, například sklad, z jehož provozu má pravidelný příjem. Za účelem rozšíření své podnikatelské činnosti se rozhodne vzít si zpětný leasing v podobě zpětného finančního leasingu, prodá tedy sklad za sumu X, dále má ovšem uživatelské právo k němu, a tak může v podnikání pokračovat. Za sumu X koupí druhý sklad, z něhož mu také plyne pravidelný příjem. V ideálním případě příjmy ze dvou skladů pokryjí náklady na leasingovou splátku a na konci leasingové smlouvy opět nabývá sklad do svého vlastnictví.

3.2 Obsah leasingové smlouvy

Leasingová smlouva musí obsahovat přesné vymezení předmětu leasingu, tedy věci poskytovatelem leasingu vlastněné a příjemci leasingu poskytnuté k užívání. Vzhledem k tomu, že poskytovatel leasingu z pravidla předmět leasingu před uzavřením smlouvy nevlastní, může smlouva zavazovat poskytovatele leasingu k její koupi.

Příjemce leasingu se zavazuje platit poskytovateli leasingovou úplatu, která je tvořena několika částmi. Na začátku smluvního vztahu musí příjemce leasingu obvykle zaplatit první mimořádnou splátku, nazývanou též akontace. Její charakter může být dvojitý. Buď se jedná o zálohu na leasingové splátky, nebo se jedná o zálohu na kupní cenu předmětu leasingu.¹²³ Rozlišení mezi těmito možnostmi je mimo jiné důležité z pohledu daňových odpisů, což je dále popsáno v kapitole 4.5.1. Pokud má první mimořádná splátka povahu zálohy na splátky, budou splátky o její výši poměrně poníženy, pokud má povahu zálohy na kupní cenu, je sjednaná odkupní cena předmětu leasingu ponížena o výši této zálohy.¹²⁴ Ve smlouvě bude dále datum splátky, frekvence placení a doba, na kterou byl leasing sjednán. Finanční leasing je charakterizován tím, že na jeho konci dochází k převodu vlastnického práva z poskytovatele leasingu na jeho příjemce. Strany si mezi sebou sjednávají tzv. kupní cenu předmětu leasingu, jejíž výše závisí na dohodě stran, může být i nulová či pouze symbolická.

¹²³ Tamtéž, s. 38

¹²⁴ Tamtéž

Podnikatelským záměrem investora může být zřízení podnájmu jiné osobě či osobám. Leasingová smlouva musí takovou situaci reflektovat a strany si mezi sebou musí ujednat, zda je podnájem povolen a pokud ano, tak za jakých podmínek. Poskytovatel leasingu může například podmínit podnájem schválením nebo může po příjemci leasingu požadovat, aby byl předmět leasingu užíván pouze určitým způsobem.

Součástí leasingové smlouvy bývá také zpravidla dohoda stran o tom, v jakém rozsahu bude nemovitost pojištěna, kdo bude pojistníkem a kdo bude pojistné hradit. Osobou pojištěnou bude vždy poskytovatel leasingu, tedy vlastník nemovitosti. I v případě, že příjemce leasingu není pojistníkem ani osobou pojištěnou má své povinnosti. Především má ohlašovací povinnost vůči poskytovateli leasingu v případě pojistné události a poskytnout součinnost při řešení pojistné události.¹²⁵

V praxi se lze setkat s termínem leasingový koeficient, což je pojem, který udává, „*kolikrát je pořízení předmětu leasingu dražší, než koupě za hotové.*“¹²⁶ Je vypočítán jako poměr ceny leasingové a ceny pořizovací – leasingová cena vyjadřuje součet všech leasingových splátek zaplacených nájemcem. Je také možné ji vyjádřit jako „*pořizovací cenu + již dříve zmíněné leasingové úročení zahrnující marži leasingové společnosti a úrok z refinancování.*“¹²⁷ Bývá používán k porovnání výhodnosti nabízeného leasingu s ostatními nabídkami na trhu.

3.3 Specifika leasingu nemovitostí

Pojem leasing je v praxi spojován především s věcmi movitými, nejčastěji s automobily. Přesto se lze v odborné literatuře i na webových stránkách některých leasingových společností¹²⁸ setkat s finančním leasingem nemovitostí. Skutečnost, že se jedná o v praxi využívané řešení potvrzují statistiky České leasingové a finanční asociace. Ze zprávy ČLFA za rok 2022 vyplývá, že mezi lety 2021 a 2022 došlo k meziročnímu nárůstu leasingového financování nemovitostí o 18,2 % na celkovou výši 3,18 mld. Kč, přičemž se ze 100 % jednalo o leasing finanční. Na konci roku 2022

¹²⁵ FARSKÁ, Petra. Finanční leasing v právní praxi. Praha: C.H. Beck, 2003, s. 91-94. Beckovy příručky pro právní praxi.

¹²⁶ HRDÝ, M., KRECHOVSKÁ, M. Podnikové finance v teorii a praxi. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, str. 127.

¹²⁷ Tamtéž

¹²⁸ Financování komerčních nemovitostí. Online. Raiffeisen Leasing. 2021. Dostupné z: <https://www.rl.cz/komerčni-nemovitosti>. [cit. 2023-10-23].

bylo 233 aktivních leasingových smluv mezi financovanými subjekty a společnostmi, které jsou členy asociace.¹²⁹ Byť se tedy například v porovnání s objemem poskytnutých hypotečních úvěrů za rok 2022, který činil 197 mld. Kč,¹³⁰ jedná o marginální způsob financování, musí mít své výhody oproti úvěrům, jinak by nebyl finanční leasing nabízen a poskytován.

V první řadě je možné leasingem financovat až 100 % investice, jak již bylo uvedeno na konci kapitoly 3. Leasingová společnost si to může dovolit nejen díky tomu, že jak již bylo zmíněno, nepodléhá pravidlům úvěrové angažovanosti, ale také díky samotnému principu leasingu. Od počátku smluvního vztahu s příjemcem leasingu je vlastníkem nemovitosti, a tak má nad stavem nemovitosti větší kontrolu. V leasingové smlouvě může být například upraveno, že jakékoli změny nemovitosti podléhají souhlasu poskytovatele. Zároveň je pro leasingovou společnost jednoduché změnit osobu nájemce nemovitosti v případě, že původní nájemce neplatí splátky.¹³¹

Další z výhod leasingu je skutečnost, že není součástí rozvahy svého příjemce, což bývá nazýváno off-balance efektem. Investor, který se rozhodne pro leasingové financování tak bude navenek působit bonitněji než ten, který si vybere cestu úvěrového financování a bude tak mít možnost kombinovat i s jinými formami financování. Jednou z forem financování může být například financování prostřednictvím dluhopisů díky příznivému mediálnímu obrazu a vnímání veřejnosti.¹³²

Jähnke v publikaci *Finanční leasing v právní praxi* uvádí, že existují dva druhy leasingového financování nemovitosti, a to leasing s plnou amortizací (tzv. „full-pay-out“ leasing) a leasing s částečnou amortizací. U prvního zmíněného příjemce leasingu zaplatí v rámci nevypověditelné doby leasingu investiční náklady, které musela leasingová společnost vynaložit na její akvizici či na výstavbu. Kupní cena předmětu financování bývá na konci leasingu nulová či velmi nízká. Naproti tomu u částečné amortizace (tzv. „non-pay-out“ leasing) dochází k postupnému umořování investičních nákladů. Prvním modelem non-pay-out leasingu je model zůstatkové

¹²⁹ Zpráva o stavu a vývoji nebankovního leasingového, úvěrového a factoringového trhu v ČR v roce 2022. Česká leasingová a finanční asociace, 2022. Dostupné také z: <https://www.clfa.cz/data/dokumenty/1641-rok2022zprava.pdf>.

¹³⁰ Banky loni poskytly hypotéky za 197 miliard. Online. Česká bankovní asociace. 2023. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/cba-hypomonitor-prosinec-2022>. [cit. 2023-10-23].

¹³¹ FARSKÁ, Petra. *Finanční leasing v právní praxi*. Praha: C.H. Beck, 2003, s. 136. Beckovy příručky pro právní praxi.

¹³² Tamtéž, s. 137

hodnoty, u něhož příjemce leasingu za dobu trvání leasingového vztahu zaplatí pouze část investičních nákladů, zbytek musí uhradit v rámci odkupní ceny předmětu leasingu. Druhý model se nazývá kauční a při něm příjemce leasingu vedle leasingové splátky platí ještě „*kauci neboli zálohu na odkupní cenu předmětu leasingu.*“¹³³ Z takto naakumulovaných prostředků je na konci finančního leasingu zaplacen odkupní cena. Nevýhodou tohoto modelu je pro investora fakt, že kauce není součástí leasingové splátky a není tak daňově uznatelným výdajem podle § 24 odst. 4 zákona o daních z příjmů.¹³⁴

3.4 Leasingové financování nemovitosti v praxi

Specifickou možností, kterou nabízí leasing je financování skrze projektovou společnost. Leasingová společnost je oslovena zájemcem o financování a zřídí projektovou společnost (někdy také SPV neboli „special purpose vehicel“) ve formě společnosti s ručením omezeným. Následující možný postup je dvojitý. V prvním případě leasingová společnost buď může poskytnout projektové společnosti úvěr, který SPV použije k akvizici nemovitosti a SPV s investorem uzavírá smlouvu o finančním leasingu.¹³⁵ Jedná se o poměrně složitý proces, který s sebou přináší zvýšené náklady, například notářské poplatky, odměnu advokáta, náklady na audit, daňové poradenství, vedení účetnictví.¹³⁶

Ve druhém případě leasingová společnost poskytne leasing projektové společnosti, projektová společnost uzavře smlouvu o nájmu předmětu leasingu a smlouvu a o budoucím přechodu podílu nebo opci na přechod podílu se zájemcem o finanční leasing. Nájemné, které investor projektové společnosti platí, je rovno výši úplaty za finanční leasing.

Tento mechanismus jsem se rozhodl vysledovat na reálných případech financovaných projektů společností Raiffeisen – Leasing s. r. o. (dále také jako „RL“). Raiffeisen – Leasing, s. r. o. ve své výroční zprávě za rok 2022 uvádí, že se její tržní podíl v oblasti financování nemovitostí je více než 76 %, ¹³⁷ proto jsem si ji vybral k bližšímu zkoumání.

¹³³ Tamtéž, s. 140

¹³⁴ Tamtéž, s. 139-141

¹³⁵ Tamtéž, s. 142

¹³⁶ Tamtéž

¹³⁷ RAIFFEISEN - LEASING, S.R.O. Výroční zpráva 2022. PDF. 2023. Dostupné také z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-detail?dokument=77462857&subjektId=671627&spis=118285>.

Ve výroční zprávě RL uvádí výčet společností, v nichž má kapitálovou účast. Tyto společnosti byly založeny jako společnosti projektové, aby byl jejich prostřednictvím poskytnut finanční leasing. Ne všechny byly ovšem založeny společností Raiffeisen – Leasing s. r. o., ale společností Raiffeisen – Leasing Real Estate, s. r. o. (dále také jako „RLRE“), což byla dceřiná společnost společnosti RL. Raiffeisen – Leasing Real Estate, s. r. o. Zanikla 1. 1. 2015 fúzí sloučením se společností Raiffeisen – Leasing, s. r. o., z toho důvodu budou tedy SPV založené RLRE považovány za společnosti založené RL.

Společnosti uvedené ve výroční zprávě jsem vyhledal v obchodním rejstříku. U společností s účastí RL jsou jako jednatelé zpravidla zapsáni alespoň dva ze tří jednatelů společnosti Raiffeisen – Leasing, s. r. o. a prokura bývá udělena stejnému okruhu osob. Skrze jednatele RL je pak možné dohledat i společnosti, ve kterých účast leasingové společnosti již zanikla, u nichž je snazší vysledovat metodu, jakou je investorům poskytován finanční leasing.

Metodika mého výzkumu byla následující. Přes jednoho z jednatelů společnosti Raiffeisen – Leasing s. r. o., Mag. Aloise Laneggera, jsem v obchodním rejstříku¹³⁸ dohledal 10 společností s ručením omezeným, v nichž účast společnosti RL zanikla. Záměrně jsem se vyhnul akciovým společnostem, jelikož není možné v obchodním rejstříku dohledat, kdo je současným vlastníkem akcií. Ve sbírce listin jsem dohledal zakladatelská právní jednání těchto vybraných společností, ve kterých účast RL již zanikla a 10 náhodně vybraných společností, v nichž účast RL trvá.

Společnost bez účasti RL	Založena společností RL?	Společnost s účastí RL	Založena společností RL?
Afrodité Property, s.r.o.	ANO	Appolon Property, s.r.o.	ANO
BNP West Consulting s.r.o.	ANO	Beroe Property, s.r.o.	ANO
Bohnická zahrada s.r.o.	ANO	Ballota Property, s.r.o.	ANO
Boreas Property, s.r.o.	ANO	Fobos Property, s.r.o.	ANO
Ecotec Point s.r.o.	ANO	Kétó Property, s.r.o.	ANO
FENIX Residence s.r.o.	ANO	Folos Property, s.r.o.	ANO
Kaliopé Property, s.r.o.	ANO	Argos Property, s.r.o.	ANO
PLACHTAPARK s.r.o.	ANO	Hefaistos Property, s.r.o.	ANO
Spio Property, s.r.o.	ANO	Mneme Property, s.r.o.	ANO
Urania Property, s.r.o.	ANO	Fittonia Property, s.r.o.	ANO

Obrázek 1 – Společnosti, ve kterých vystupovali či stále vystupují jednatelé společnosti Raiffeisen – Leasing s. r. o.¹³⁹

¹³⁸ Alois Lanegger Praha - Obchodní rejstřík. Online. Kurzy.cz. 2000 - 2023. Dostupné z: <https://rejstrik-firem.kurzy.cz/osoba/349890/>. [cit. 2023-11-14].

¹³⁹ Vlastní tabulka, zdrojem byly listiny dostupné ve sbírce listin.

Jsem toho názoru, že proces financování nabývá převážně dvou podob, které popíšu na příkladech konkrétních dvou společností. V jedné, ve které RL stále účast má a jedné, ve které v minulosti účast měla.

3.4.1 Afrodité Property, s.r.o.

Společnost byla založena společností Raiffeisen - Leasing Real Estate 8. 7. 2014¹⁴⁰, účast společnosti RL skončila dne 29. 11. 2017.¹⁴¹ Zániku účasti společnosti RL předcházelo odvolání prokury ze dne 6. 11. 2017, přičemž prokuristy byly osoby, které se jako prokuristé objevují i u ostatních společností s účastí společnosti RL.

Na základě rozhodnutí jediného společníka (společnosti RL) ze dne 7. 11. 2017¹⁴² byla společnosti RL odvolána z funkce jednatele a byla nahrazena paní Jarmilou Poliakovou, jediným společníkem se stala společnost ZFP s. r. o. K výmazu RL z obchodního rejstříku došlo 29. 11. 2017.¹⁴³ Účast společnosti ZFP s. r. o. zanikla 4. 6. 2018 a společníky se stali Michal Poslužný a Kamil Holý.¹⁴⁴ Společnost Afrodité Property, s. r. o. zanikla 16. 8. 2023,¹⁴⁵ podle konečné zprávy likvidátora neměla společnost žádný majetek a zůstatek k rozdělení byl 0,- Kč.¹⁴⁶

Při pohledu do starších účetních závěrek je přitom hned zřejmé, že společnost Afrodité Property, s. r. o. měla nemalý majetek. Podle účetní závěrky z roku 2014 měla aktiva po odečtení oprávek ve výši 16 703 000 Kč, přičemž 13 720 000 Kč tvořil dlouhodobý majetek, převážně stavby. Pasiva společnosti byla ve stejné výši jako netto aktiva, tedy 16 703 000 Kč, z čehož 16 671 000 Kč tvořily cizí zdroje. Většinu cizích zdrojů (13 720 000 Kč) tvořily dlouhodobé závazky vůči ovládající a řídicí osobě, zbytek (2 951 000 Kč) pak krátkodobé závazky vůči ovládající a řídicí

¹⁴⁰ C 228400/SL1/MSPH. PDF. 9. 6. 2014. Dostupné také z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-detail?dokument=17793144&subjektId=870160&spis=306028>. Spisová značka: C 228400 vedená u Městského soudu v Praze.

¹⁴¹ Afrodité Property, s.r.o. v likvidaci - obchodní rejstřík, úplný výpis. Online. Obchodní rejstřík, rejstřík firem v ČR, vztahy a vazby z justice.cz. 2023. Dostupné z: <https://rejstrik-firem.kurzy.cz/rejstrik-firem/DO-03181634-afrodite-property-s-r-o-v-likvidaci/>. [cit. 2023-12-10].

¹⁴² C 228400/SL12/MSPH. PDF. 1. 2017. Dostupné také z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-detail?dokument=51030968&subjektId=870160&spis=306028>. Spisová značka: C 228400 vedená u Městského soudu v Praze.

¹⁴³ Afrodité Property, s.r.o. v likvidaci - obchodní rejstřík, úplný výpis, op. cit.

¹⁴⁴ Tamtéž

¹⁴⁵ Tamtéž

¹⁴⁶ C 228400/SL1/MSPH. PDF. 14.8.2023. Dostupné také z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-detail?dokument=78078101&subjektId=870160&spis=306028>. Spisová značka: C 228400 vedená u Městského soudu v Praze.

osobě. Jak jsem již uváděl, ovládající osobou byla společnost Raiffeisen - Leasing Real Estate, s. r. o.¹⁴⁷

Domnívám se tedy, že průběh financování byl následující. Společnost RL vytváří na základě poptávky po financování dceřinou společností, SPV. Ta uzavírá s investorem smlouvu o finančním leasingu budoucím, ve které se dceřiná společnost zavazuje pronajmout investorovi nemovitosti ve svém vlastnictví, investor se zavazuje platit leasingovou splátku. Smlouva také může obsahovat opci na odkup majetku dceřiné společnosti, nebo na přechod obchodního podílu z RL na investora. Následně společnost RL poskytuje své dceři úvěr na nákup nemovitostí. Jakmile se nemovitosti stávají vlastnictvím dceřiné společnosti, dojde k uzavření smlouvy o finančním leasingu nemovitostí mezi investorem a SPV. Na konci sjednané doby přešla účast ve společnosti Afrodité Property, s. r. o. na investora, který následně majetek převedl, SPV tím vyprázdnil a následně společnost vstoupila do likvidace.

3.5 Appolon Property, s. r. o.

Společnost Appolon Property, s. r. o. byla založena společností Raiffeisen – Leasing Real Estate, s. r. o. 7. 4. 2008.¹⁴⁸ Ve společnosti má podle účetní závěrky za rok 2022¹⁴⁹ Raiffeisen – Leasing, s. r. o. stále účast, což potvrzuje i stav zapsaný v obchodním rejstříku.

Při prohlížení projektu fúze¹⁵⁰ společností RL a RLRE jsem zjistil, že jedním z práv, které přešly z RLRE na RL byla zástavní práva k bytům zapsaným na LV č. 3567, pro obec Olomouc, katastrální území Povel u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc. Vlastnické právo k těmto bytům je dle katastru nemovitostí stále omezeno zástavním právem smluvním. Vlastníkem zmíněných bytů je společnost Appolon Property, a. s. Byty se nachází v ulici Kpt. Jaroše, domy mají čísla popisná 336 a 337. Podle internetových stránek

¹⁴⁷ C 228400/SL3/MSPH. PDF. 31.12.2014. Dostupné také z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-detail?dokument=40006696&subjektId=870160&spis=306028>. Spisová značka: C 228400 vedená u Městského soudu v Praze.

¹⁴⁸ C 136984/SL1/MSPH. PDF. 15.1.2008. Dostupné také z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-detail?dokument=40006696&subjektId=870160&spis=306028>. Spisová značka: C 136984 vedená u Městského soudu v Praze.

¹⁴⁹ C 136984/SL61/MSPH. PDF. 31.12.2022. Dostupné také z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-detail?dokument=40006696&subjektId=870160&spis=306028>. Spisová značka: C 136984 vedená u Městského soudu v Praze.

¹⁵⁰ C 29553/SL82/MSPH. PDF. 31.10.2014. Dostupné také z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-detail?dokument=20719006&subjektId=671627&spis=118285>. Spisová značka: C 29553 vedená u Městského soudu v Praze.

společnosti Appolon Property, a. s. se jedná o byty k dlouhodobému pronájmu a jsou součástí realitního portfolia společnosti.¹⁵¹

Abych se ujistil, že se nejedná o shodu názvů společností a prokázal tak navázání Appolon Property, s. r. o. a Appolon Property, a. s., pátral jsem v obchodním rejstříku. Appolon Property, a. s. má 100% podíl ve společnosti Appolon Development, s. r. o.,¹⁵² která byla v roce 2005 založena jako Blažiček J + M, s. r. o.¹⁵³ Tato společnost byla na základě smlouvy o přechodu obchodních podílů z roku 2013 koupena společností Appolon Property, uzavřený investiční fond, a. s. V této společnosti byl členem představenstva pan Alois Lanneger, místopředsedkyní představenstva paní Jana Jähnke. Alois Lanneger je jednatelem společnosti RL, paní Jähnke vystupuje jako prokuristka ve společnostech s účastí společnosti RL, včetně společnosti Appolon Property, s. r. o.

Appolon Property, uzavřený investiční fond, a. s. byl název společnosti Appolon Property investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. až do změny stanov v roce 2015.¹⁵⁴ Tato společnost byla přeměněna sloučením společností Apollon Property investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. a Patronus dvacátý třetí otevřený podílový fond, AMISTA investiční společnost, a. s., přičemž jmění první jmenované se stalo majetkem druhé jmenované. V příloze č. 1 projektu přeměny sloučením,¹⁵⁵ seznam nemovitých věcí, jsou uvedeny i bytové jednotky zapsané na LV 3566 a 3561, tedy bytové jednotky v ulici Kpt. Jaroše. Společnost Patronus změnila název na Apollon Property otevřený podílový fond, tato společnost poté zanikla přeměnou na Apollon Property SICAV a. s.¹⁵⁶, ta 6. 8. 2021 změnila název na současný Apollon Property, a. s. Z toho dovozují, že Appolon Property, a. s. je příjemcem finančního leasingu od společnosti RL a že společnost Appolon Property, s. r. o. je SPV skrze které je finanční leasing čerpán.

¹⁵¹ KAPITÁNA JAROŠE. Online. Apollon Property. 2023. Dostupné z: <https://www.apollonproperty.cz/projects/kapitana-jarose>. [cit. 2023-11-14].

¹⁵² Apollon Property a.s., Olomouc IČO 10997296. Online. Obchodní rejstřík, rejstřík firem v ČR, vztahy a vazby z justice.cz. 2023. Dostupné z: <https://rejstrik-firem.kurzy.cz/10997296/apollon-property-as/>. [cit. 2023-12-10].

¹⁵³ C 48196/SL1/KSBR. PDF. 20.1.2005. Dostupné také z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-detail?dokument=16067982&subjektId=609546&spis=971044>. Spisová značka: C 61147 vedená u Krajského soudu v Ostravě.

¹⁵⁴ B 10139/SL43/KSOS. PDF. 20.1.2015. Dostupné také z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-detail?dokument=39010746&subjektId=645149&spis=819852>. B 10139 vedená u Krajského soudu v Ostravě

¹⁵⁵ B 10139/SL50/KSOS. PDF. 15.11.2017. Dostupné také z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-detail?dokument=50817284&subjektId=645149&spis=819852>. B 10139 vedená u Krajského soudu v Ostravě

¹⁵⁶ B 11339/SL1/KSOS. PDF. 18.6.2021. Dostupné také z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-detail?dokument=67170402&subjektId=1126919&spis=1265999>. B 11339 vedená u Krajského soudu v Ostravě

Společnost Apollon Property, s. r. o. měla od roku 2008 do roku 2014¹⁵⁷ v účetních závěrkách mezi aktivy nedokončený dlouhodobý hmotný majetek v hodnotě vyšších desítek milionů korun. Od roku 2015 se v rámci účetních závěrek objevují mezi aktivy pouze oběžná aktiva, žádný dlouhodobý hmotný majetek. Zároveň v účetní závěrce za rok 2015¹⁵⁸ můžeme nalézt, že došlo k prodeji hmotného majetku v celkové výši 35 000 000 Kč. Mám tedy za to, že společnost byla v prvních letech po svém příjmkyní úvěru od své matky a že proces financování probíhal obdobně jako u společnosti Afrodité Property, s. r. o. Odlišnost lze spatřovat v tom, že RL nebyla jedinou společností poskytující úvěr. Důkaz o tom, že společnost Appolon Property, a. s. přinejmenším v minulosti čerpala finanční prostředky na nemovitosti od společnosti RL, se nachází v příloze řádné účetní závěrky¹⁵⁹ společnosti Apollon Property, uzavřený investiční fond, a. s. k 31. 12. 2014. Na straně 12 této přílohy je uvedeno, že byl společnosti poskytnut účelový úvěr od banky Oberbank AG do výše 155 000 000 Kč, který byl poskytnut z důvodu refinancování závazků u Raiffeisen – leasing Real Estate, s. r. o. Na straně 16 je pak konkretizováno, že se jednalo o dva úvěry, první, který byl použit k refinancování úvěru od společnosti Equa Bank, a. s., druhý, který RLRE poskytla za účelem nákupu pozemků ve Znojmě.

Domnívám se, že původní finanční prostředky pocházely od leasingové společnosti. Ta je sama dceřinou společností, její matkou je Raiffeisenbank, a. s. Ta je vázána pravidly pro poskytování úvěrů, aby tak mohla rozšířit pole svojí působnosti, poskytuje finance svojí dceři, která se již stejnými pravidly řídit nemusí. Ta následně financuje nemovitostní projekty velkého rozsahu. V momentě, kdy SPV nabyde majetek, může uzavřít úvěrovou smlouvu s bankou, které zřídí k nemovitostem zástavní právo.

3.6 Vhodnost leasingu nemovitosti pro investora

Z výše uvedeného docházím k závěru, že finanční leasing nemovitostí je vhodný pouze pro investory, kteří jsou právnickou osobou a jejich investičním záměrem je buď využívat nemovitost k vlastnímu podnikání, tedy například k provozu obchodního závodu, nebo ji plánují

¹⁵⁷ Dostupné z: Sbírka listin Appolon Property, s.r.o. Online. Veřejný rejstřík a Sbírka listin. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=340580>. [cit. 2023-12-10].

¹⁵⁸ C 136984/SL41/MSPH. PDF. 31.12.2015. Dostupné také z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-detail?dokument=44903998&subjektId=340580&spis=218527>. C 136984 vedená u Městského soudu v Praze

¹⁵⁹ B 10139/SL44/KSOS. PDF. 13.7.2015. Dostupné také z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-detail?dokument=39609722&subjektId=645149&spis=819852>. B 10139 vedená u Krajského soudu v Ostravě

dát k podnájmu třetí osobě/třetím osobám. Po provedení výzkumu na reálných případech leasingového financování nemovitostí docházím k závěru, že právě využití projektových společností je hlavním způsobem, jakým je leasing v praxi realizován. Pro složitost celého procesu a pro náklady s ním spojenými se domnívám, že leasing nemovitosti by ani fyzické osobě poskytnut nebyl. Dále jsem toho názoru, že co do rozsahu, bude finanční leasing nemovitosti využíván k investicím středního či velkého rozsahu, jak potvrzuje i případ společnosti Apollon Property, s. r. o. Ze své podstaty je leasing nevhodnou formou financování pro toho investora, který chce nemovitost pro spekulaci na její hodnotu v krátkodobém horizontu a neplánuje ji využít k vlastnímu podnikání. Do konce leasingové smlouvy není nemovitost v jeho vlastnictví a tak, pokud z nemovitosti neplyne příjem nenaplnuje definici investice, kterou jsem si na začátku práce v kapitole 1.1 stanovil.

4. Daně

Poslední kapitolu diplomové práce věnuji tématice daní, protože se jedná o finančněprávní aspekt financování, který může výrazně ovlivnit rozhodnutí investora při volbě modelu financování.

Finančně právní teorie rozlišuje dvojí pojetí daně, a to daně v širokém a úzkém smyslu. V širokém smyslu je za daň považován příjem veřejných rozpočtů daňového charakteru, který spočívá v nenávratnosti, nedobrovolnosti a nesankčnosti peněžitých plnění. V širším pojetí se tedy za daň považují krom daní samotných i poplatky a jiná obdobná peněžítá plnění, jako cla a veřejná pojistná.¹⁶⁰

Daň v úzkém smyslu je definována jako „*nenávratná, nedobrovolná, neekvivalentní a nesankční peněžité plnění ukládané na základě zákona a spravovaná státem nebo jinými osobami vykonávajícími finanční veřejnou správu, která jsou veřejnými příjmy veřejných rozpočtů, a to příjmy zpravidla neúčelovými, řádnými, pravidelnými a plánovanými.*“¹⁶¹ Požadavek na to, aby bylo možné daň uložit pouze zákonem, je vyjádřen v článku 11 odstavci 5. Listiny základních práv a svobod. Právě daň v úzkém smyslu bude dále rozebírána v této práci, protože daně podle jednotlivých daňových zákonů tuto definici naplňují a mají vztah k hlavnímu tématu práce, tedy dvěma modelům financování.

Daně lze členit na přímé a nepřímé, přičemž přímá daň je taková, která zdaňuje „*příjem při jeho vzniku*“, zatímco nepřímá daň zdaňuje příjem „*při jeho spotřebě.*“¹⁶² Příkladem daně přímé je daň z příjmů, daň z nemovitostí či silniční daň, zatímco daní nepřímou je daň z přidané hodnoty nebo daň spotřební (daň z lihu, z piva apod.).

Daň je tvořena několika konstrukčními prvky, mezi které patří subjekt daně, předmět daně, základ daně, sazba daně, výpočet daně, období daně a její rozpočtové určení. Subjektem daně je ten, „*jehož příjem věc nebo činnost jsou podrobeny dani*“ a je tedy povinen ji platit. Předmět neboli objekt daně je to, co dani podléhá a může jím být například nemovitost nebo příjem. V daňových zákonech bývá vymezen pozitivně i negativně. Základ daně určuje, z čeho je daň vypočítávána, sazba daně je pak údaj, který určuje výši daně (výpočet základ x sazba daně).¹⁶³

¹⁶⁰ KARFÍKOVÁ, M. a kol. *Teorie finančního práva a finanční vědy*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 149 – 150.

¹⁶¹ Tamtéž, s. 150

¹⁶² Tamtéž, s. 146

¹⁶³ Tamtéž, s. 158 - 160

Subjekt a předmět daně jsou klíčové pro zhodnocení toho, které konkrétní daně budou mít dopad na celkové náklady investice do nemovité věci. Z pohledu objektu daně rozlišuji dva hlavní předměty a těmi jsou nemovitost, která je předmětem investice a příjmy investora, které nemusí nutně souviset s investicí jako takovou, ale jejichž daňový základ lze snížit díky výdajům na investici. Z pohledu subjektu daně je pak možné rozlišit několik kategorií osob, které již byly z jiných důvodů popsány v jiných částech této práce a jsou jimi spotřebitelé, fyzické osoby, fyzické osoby podnikající a právnické osoby. Jednotlivé druhy daní budou obecně popsány v následujících kapitolách.

V této části práce se budu v samostatných kapitolách věnovat zvláště daňovým aspektům úvěrového a leasingového financování, přičemž budou do jednotlivých podkapitol rozděleny typy daní dopadající na formy úvěru a leasingu.

4.1 Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí je upravena zákonem č. 338/1992 Sb. Předmět daně je pozitivně vymezen v § 2 odst. 1 jako „*pozemek na území České republiky evidovaný v katastru nemovitost*“, negativně pak v odstavci druhém. Za důležitá považuji ve vztahu k této práci § 2 odst. 2 písmeno a), podle kterého „*zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb*“ a písmeno e), podle kterého předmětem daně nejsou „*pozemky v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů na nich, které jsou součástí zdanitelných jednotek v budově bytového domu, a jiné pozemky ve spoluvlastnictví vlastníků zdanitelných jednotek v budově bytového domu užívané společně s těmito jednotkami, a to v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů těchto spoluvlastníků na nich.*“

§ 2 odst. 2 písm. a) v zásadě zamezuje dvojímu zdanění těžce plochy (zastavěného pozemku a stavby, kterou je zastavěn). Tímto negativním vymezením předmětu daně jsou stejnou měrou ovlivněni všechny druhy investic a uvádím jej zde pouze z toho důvodu, aby byl v případě výpočtu budoucího daňového zatížení investorem uvažován správný základ daně.

§ 2 odst. 2 písm. e) je pak významný pro investory, kteří si ke své investici zvolí typicky byt, jehož součástí je i vlastnický podíl na společných prostorech (sklep, půda, zahrada), jelikož tyto pak

nejsou základem pro výpočet daně z nemovitosti. Pro investora tak případný podíl na společných prostorech nemusí být negativním aspektem při výběru nemovitosti ke koupi, pokud by se obával zvýšení daně z nemovitosti.

Samotná výše daně se počítá ze sazby, která je odlišná pro pozemky a pro stavby a jednotky a liší se dle jejich druhů. Sazba se pak násobí koeficientem, jehož výše se liší podle počtu obyvatel v obci na jejímž území se pozemek či stavba, popřípadě jednotka nacházejí,¹⁶⁴ obec může obecně závaznou vyhláškou koeficient zvýšit či snížit. Obec může dále stanovit místní koeficient v hodnotě mezi 1,1 až 5, kterým se vynásobí.

Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok, přičemž se nepřihlíží ke změnám skutečností rozhodných pro daň, které v jeho průběhu nastanou.¹⁶⁵ Daňové přiznání se podle § 13 podává do 31. ledna. Z uvedeného vyplývá, že pokud by chtěl investor maximálně optimalizovat svůj rozpočet, nebude uskutečňovat investici v prosinci, ale počká s ní až na 2. ledna následujícího roku, jelikož rozhodným dnem pro posouzení daně je 1. leden kalendářního roku.

Subjektem daně z nemovité věci je vlastník pozemku.¹⁶⁶ V případě úvěrového financování je tedy poplatníkem investor sám a vznikne mu spolu s vlastnictvím nemovité věci podávat daňové přiznání. V případě leasingu je povinen k placení daně poskytovatel leasingu, ten ovšem může promítnout výši daně do leasingových splátek a tím fakticky přenést daňové zatížení na příjemce leasingu. Jak ovšem vychází z posledních dvou hospodářských přehledů OECD pro Českou republiku, tedy z přehledů za rok 2020¹⁶⁷ a 2023,¹⁶⁸ zdanění nemovitostí je v ČR na velmi nízké úrovni a její zvýšení je jedním z klíčových doporučení OECD. Pro investora tedy daň z nemovitých věcí nebude rozhodujícím faktorem při výběru mezi leasingem a úvěrem.

¹⁶⁴ § 6 odst. 4 a § 11 odst. 3 zákona č. 338/1992 Sb., zákon o dani z nemovitých věcí

¹⁶⁵ § 12c zákona č. 338/1992 Sb., zákon o dani z nemovitých věcí

¹⁶⁶ § 3 odst. 1 zákona č. 338/1992 Sb., zákon o dani z nemovitých věcí

¹⁶⁷ OECD (2020), OECD Economic Surveys: Czech Republic 2020, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/1b180a5a-en>.

¹⁶⁸ Hospodářské přehledy OECD Česká republika. PDF. Pracovní překlad. Ministerstvo financí, Březen 2023. Dostupné také z: https://www.mfcr.cz/assets/attachments/2023-03-30_Hospodarske-prehledy-OECD-CR.pdf.

4.2 Daň z příjmů

Daň z příjmů je upravena zákonem č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů, který v první části upravuje daň z příjmů fyzických osob, ve druhé části daň z příjmů právnických osob. Daň z příjmů platí povinné osoby na základě podaného daňového přiznání.

Předmětem **daně z příjmů fyzických osob** jsou příjmy ze závislé činnosti, ze samostatné činnosti, z kapitálového majetku, z nájmu a ostatní příjmy.¹⁶⁹ Zákon obsahuje katalog příjmů, které nejsou předmětem daně¹⁷⁰ a příjmy od daně osvobozené.¹⁷¹ Základ daně tvoří příjmy plynoucí poplatníkovi, pokud převyšují náklady na jejich dosažení, zajištění a udržení.¹⁷² Základní sazba činí 15 % pro část základu daně do 48násobku průměrné mzdy, tedy do 1 935 552 Kč¹⁷³ a 23 % pro část základu daně přesahující tento násobek.¹⁷⁴ Vedle této pak stojí sazba pro samostatný základ daně ve výši 15 % pro vybrané příjmy, které jsou zákonem určeny u jednotlivých předmětů daně.¹⁷⁵ Daň se vypočte jako součet daně podle § 16 snížené o slevy na dani a daně podle § 16a. Pokud má fyzická osoba příjmy pouze ze závislé činnosti, je poplatníkem daně (její příjem je předmětem daně), není ovšem plátcem daně, kterým je zaměstnavatel. Zdanění je nejčastěji prováděno srážkou záloh. Podle § 38h odst. 1 ZDP je základem pro výpočet zálohy „úhrn příjmů ze závislé činnosti zúčtovaných nebo vyplacených poplatníkovi za kalendářní měsíc nebo za zdaňovací období s výjimkou příjmu, který není předmětem daně, který je od daně osvobozen nebo z něhož je daň vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně.“ Sazba zálohy je 15 % pro část základu do 4násobku průměrné mzdy, 23 % nad tento násobek. Výše zálohy se rovná součtu součinů „příslušné části základu pro výpočet zálohy sazby zálohy pro tuto část základu pro výpočet zálohy.“¹⁷⁶ Takto vypočtená záloha se zaokrouhluje na celé koruny nahoru.¹⁷⁷ Zaměstnavatel následně pro zaměstnance, který učinil prohlášení k dani podle § 38k ZDP, vypočtenou zálohu sníží o prokázanou měsíční základní slevu, slevu na invaliditu nebo na studenta a o částku

¹⁶⁹ § 3 odst. 1 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

¹⁷⁰ § 3 odst. 4 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

¹⁷¹ § 4 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

¹⁷² § 5 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

¹⁷³ Průměrná mzda pro rok 2023 činí 40 324 Kč - Informace pro plátce a poplatníky daně ze závislé činnosti o zvýšení průměrné mzdy pro rok 2023. Finanční správa [online]. Praha: Finanční správa, 2023 [cit. 2023-06-04]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/zamestnanci-zamestnavatele/informace-stanoviska-sdeleni/2022/informace-pro-platce-a-poplatniky-dane>

¹⁷⁴ § 16 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

¹⁷⁵ § 16a zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

¹⁷⁶ § 38h odst. 2 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

¹⁷⁷ § 38h odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

zvýhodnění na vyživované dítě.¹⁷⁸ Zálohu ovšem není možné snížit o slevu na dani na manžela, jeho invaliditu a o slevu za umístění dítěte.¹⁷⁹ Výsledná záloha je nazývána záloha po slevě.

Předmětem **daně z příjmů právnických osob** jsou podle § 18 odst. 1 ZDP „*příjmy z veškeré činnosti a nakládání s veškerým majetkem*“, kromě příjmů, které nejsou předmětem daně¹⁸⁰ a příjmy osvobozené od daně.¹⁸¹ Základem daně je rozdíl příjmů a výdajů, sazba daně činí 19 %, pokud ZDP nestanoví jinak. Daň se vypočítá jako „*součin základu daně sníženého o položky snižující základ daně a o odčitatelné položky od základu daně a sazby daně*.“¹⁸²

4.3 Daň z přidané hodnoty

Z hlediska členění je daň z přidané hodnoty daní nepřímou. Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále zákon o DPH nebo ZDPH) upravuje daň, jejímž předmětem je podle § 2 tohoto zákona dodání zboží za úplatu, poskytnutí služby za úplatu, pořízení nebo dovoz zboží, pokud není vyňato z předmětu daně podle § 2a.

Osobou povinnou k dani z přidané hodnoty je „*osoba, která samostatně uskutečňuje ekonomické činnosti, nebo skupina*.“¹⁸³ Plátcem je podle § 6 ZDPH osoba povinná k dani, jejíž obrat přesáhl v posledních 12 po sobě jdoucích kalendářních měsících 1 000 000 Kč.

Sazba daně má tři pásma, základní sazba činí 21 %, první snížená sazba 15 % a druhá snížená sazba 10 %. Zboží a služby patřící do snížených skupin jsou uvedeny v přílohách k zákonu. § 36 ZDPH definuje základ daně jako „*vše, co jako úplatu obdržel nebo má obdržet plátcem za uskutečněné zdanitelné plnění, včetně částky na úhradu spotřební daně od osoby, pro kterou je zdanitelné plnění uskutečněno, nebo od třetí osoby, a to bez daně za toto zdanitelné plnění*.“

Pro demonstraci uvedu praktický příklad toho, jak DPH vypadá v praxi. Podnikatel A prodává svůj produkt podnikateli B (oba jsou plátcí DPH). Z produktu chce mít čistý zisk 1 000 Kč, sazba daně je 21 %. Podnikateli B tedy naúčtuje $1\,000 \cdot 1,21 = 1\,210$ Kč. Z této částky odvádí daň ve

¹⁷⁸ § 38h odst. 4 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

¹⁷⁹ VYCHOPENĚ, Jiří. Daň z příjmů 2022. Meritum (ASPI). Praha: ASPI, 2022, s. 97. ISBN 978-80-7676-356-2.

¹⁸⁰ § 18 odst. 2 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

¹⁸¹ § 19 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

¹⁸² § 21 odst. 1 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

¹⁸³ § 5 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty

výši 210 Kč (= 21 %) státu, tato částka je jeho daňovou povinností. Podnikatel B, který zaplatil 1 210 Kč, si ovšem může za podmínek stanovených § 72 a. n. ZDPH odečíst 21 % zpět jako odpočet daně na vstupu.

4.4 Daňové aspekty úvěrového financování

4.4.1 Daň z příjmů fyzických osob

Investor, který je příjemcem úvěru, má za podmínek stanovených zákonem o daních z příjmů právo snížit si svůj daňový základ o položky, které zákon označuje jako nezdanitelné části základu daně a jejichž úprava se nachází v § 15 ZDP. Jednou z těchto položek jsou podle § 15 odst. 3 úroky z hypotečního úvěru nebo z úvěru ze stavebního spoření, popřípadě úroky z úvěrů poskytnuté bankou či stavební spořitelnou v souvislosti s nimi, což jsou podle pokynu GFŘ D-22 překlenovací úvěr ze stavebního spoření, předhypoteční úvěr nebo doplňkové úvěry k hypotečnímu úvěru.¹⁸⁴ Účelem úvěru musí být financování bytových potřeb a nesmí jím být bytová výstavba, údržba ani změna bytového domu nebo jednotky za účelem nájmu nebo samostatné výdělečné činnosti. Výjimkou je situace, kdy se bytová potřeba z části využívá i k samostatné činnosti či nájmu a v takovém případě lze uplatnit odpočet úroků uplatnit v poměrné výši. § 4 odst. 1 ZDP definuje bytovou potřebu následovně:

„(1) *Bytovou potřebou se pro účely daní z příjmů rozumí*

a) výstavba bytového domu, rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a změna stavby,

b) úplatné nabytí pozemku

1. za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby podle písmene a) do 4 let od okamžiku nabytí pozemku, nebo

2. v souvislosti s pořízením bytové potřeby uvedené v písmenu c),

c) úplatné nabytí

1. bytového domu,

2. rodinného domu,

3. rozestavěné stavby bytového domu nebo rodinného domu,

4. jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,

¹⁸⁴ VYCHOPEŇ, Jirí. Daň z příjmů 2022. Meritum (ASPI). Praha: ASPI, 2022, s. 277. ISBN 978-80-7676-356-2.

d) splacení vkladu právnické osobě jejím členem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,

e) údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu, bytu v nájmu nebo v užívání nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,

f) vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, rodinného domu nebo bytového domu,

g) úhrada za převod podílu v obchodní korporaci jejím členem uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,

h) splacení úvěru nebo zápůjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g), pokud jsou splněny podmínky pro tyto bytové potřeby.“

Poplatník financující bytovou potřebu uvedenou v § 4b odst. 1 písm. a) až c) a e) může snížit daňový základ pouze ve zdaňovacím období, po jehož celou dobu vlastnil předmět bytové potřeby podle § 4b odst. 1 písm. a) až c) a užíval k vlastnímu trvalému bydlení nebo k trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou manželů předmět bytové potřeby podle § 4b odst. 1 písm. a) až c) a e). Pokud je předmět bytové potřeby ve fázi výstavby, změny stavby nebo pokud byla financována stavba rozestavěná, platí ustanovení předchozí věty po kolaudaci stavby podle § 119 a. n. stavebního zákona.

Pokud by nebyla splněna podmínka výstavby bytové potřeby do čtyř let od okamžiku nabytí pozemku¹⁸⁵ podle § 4b odst. 1 písm. b), zanikne nárok na uplatnění odpočtu daně. Částka, o kterou byly sníženy základy daně v příslušných letech, se stávají příjmem podle § 10 a to ve zdaňovacím období, kdy došlo k zániku nároku.

Základ daně lze snížit o zaplacené úroky z úvěru na bytovou potřebu podle § 4b odst. 1 písm. d), f), g) pouze v případě, že poplatník užíval byt v nájmu či v užívání, jednotku nezahrnující nebytové prostory (kromě garáže, sklepa nebo komory), rodinný dům nebo bytový dům k vlastnímu trvalému bydlení nebo k trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou z manželů. Takto užívaný byt, jednotka, rodinný či bytový dům musely být zároveň získány podle § 4b odst. 1 písm. d), f), g).¹⁸⁶

¹⁸⁵ Stačí, jestliže ho vlastnil ke konci zdaňovacího období.

¹⁸⁶ § 15 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty

Maximální výše odpočtu zaplacených úroků je 150 000 Kč ročně, pokud úvěr trval jen část roku, je možné uplatňovat nejvýše jednu dvanáctinu této částky, tedy 12 500 Kč, za každý měsíc placení úroků.¹⁸⁷ Pokud je účastníkem úvěrové smlouvy více osob (typicky manželský pár), odpočet může uplatňovat jedna z nich, nebo všechny rovným dílem, a to právě do maximální výše 150 000 Kč ze všech úroků úvěrů poplatníků ve společné domácnosti.

Investor je při využití daňové úlevy limitován využitím financované nemovitosti, jelikož ta může sloužit k zajišťování bytové potřeby. Z tohoto pohledu tedy snížení daňového základu využije pouze investor, který investicí do nemovitosti spekuluje na budoucí růst její ceny, snižuje tak vlastní náklady nebo je investičním záměrem kombinace těchto dvou možností. Dále je limitován maximální výší odečtu, který činí 150 000 Kč ročně na zaplacených úrocích. Při současné průměrné sazbě 5,93 % p. a.¹⁸⁸ a době splácení 30 let je maximální výše úvěru, při které lze odečíst veškeré úroky zaplacené za kalendářní rok, 2 550 000 Kč (zaokrouhлено na celé desetitisíce nahoru). S přihlédnutím k této částce lze říci, že úvěrové financování přinese nejvyšší užitek fyzické osobě investující v malém rozsahu, jelikož s rostoucí výší investice klesá podíl z celkově zaplacené částky, kterou lze daňově odečíst. Dále je třeba konstatovat, že vzhledem ke klesajícímu podílu úroku na měsíční splátce a rostoucímu podílu splácení jistiny jsou odpisy pro poplatníka nejvýhodnější v prvních několika letech trvání úvěru.

Banky a stavební spořitelny zpravidla začátkem kalendářního roku zasílají svým klientům výpis s přehledem zaplacených úroků za poslední rok. Tento dokument spolu s výpisem z katastru nemovitostí a kopií úvěrové smlouvy pak plátce daně přikládá k daňovému přiznání, ve kterém vyplňuje plátce daně výši zaplacených úroků a počet měsíců po které úvěr splácel na řádek 47. Jiná je situace v případě zaměstnance, který musí předat výpis zaplacených úroků mzdové účetní svého zaměstnavatele, a to nejpozději do 15. února.¹⁸⁹

¹⁸⁷ Tamtéž

¹⁸⁸ Data zveřejněná k 15. 2. 2023 - ČBA Hypomonitor leden 2023: Úroková sazba klesla na 5,93 %. Česká bankovní asociace [online]. Praha: Česká bankovní asociace, 2023 [cit. 2023-03-04]. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/cba-hypomonitor-leden-2023>

¹⁸⁹ § 38k odst. zákona č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty

4.4.2 Společná ustanovení pro daň z příjmů

Fyzické i právnické osoby mohou uplatňovat odpisy hmotného majetku. Odpisy představují „pokles hodnoty majetku kvůli fyzickému a morálnímu opotřebení.“¹⁹⁰ Fyzickým opotřebením se rozumí znehodnocení po stránce hmotné, jako například opadání omítky, poškození střešních tašek nebo poškození izolace. Morální opotřebení představuje nehmotné znehodnocení věci, a to z důvodu její neaktuálnosti nebo zastaralosti (typicky u softwaru). Odpisy jsou upravené v § 26 a. n. ZDP, přičemž první odstavec § 26 obsahuje definici pojmu hmotný majetek, kterým se podle písmena b) rozumí budovy, domy a jednotky a podle písmena c) také stavby, kromě uvedených výjimek. Odpisování jako takové je definováno v § 26 odst. 5 jako „zahrnování odpisů z hmotného majetku evidovaného u poplatníka, který se vztahuje k zajištění zdanitelného příjmu, do výdajů (nákladů) k zajištění tohoto příjmu.“ Odpisování je možné zahájit až po uvedení věci do stavu způsobilého k obvyklému užívání a může jej uplatňovat pouze jeden poplatník. Okruh způsobilých poplatníků je upraven v § 28 odst. 1, za důležité považují uvést poplatníka, který má k hmotnému majetku vlastnické právo podle § 28 odst. 1 ZDP písm. a). V závislosti na typu majetku ho odpisovatel zařadí do jedné ze šesti skupin uvedených v příloze číslo 1 k zákonu o daních z příjmů. Odpisová skupina stanoví minimální dobu, po kterou je možné majetek odepisovat. Doba je 3 roky pro první třídu, 5, 20, 20, 30 a 50 let pro třídy 2-6 v tomto pořadí.

Hmotný majetek lze odpisovat nejvýše do vstupní ceny nebo zvýšené vstupní ceny, kterou se podle § 29 odst. 1 písm. a) rozumí pořizovací cena hmotného majetku, pokud byl pořízen úplatně, § 25 odst. 5 zákona o účetnictví pak doplňuje, že kromě pořizovací ceny jsou součástí vstupní ceny i náklady spojené s pořízením majetku. Náklady, které mohou být součástí pořizovací ceny upravuje § 47 odst. 1 vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví.¹⁹¹ Podle písmene b) se tak jedná o „úroky, zejména z úvěru, pokud tak účetní jednotka rozhodne.“ Podnikatel má tedy na výběr, zda úroky započte do odpisu či nikoli. Úroky je ovšem možné započítat maximálně do doby uvedení věci do stavu způsobilého k obvyklému užívání.¹⁹² Pokud se jedná o investici velkého rozsahu, může být pro investora výhodnější neuplatnit započtení úroků do vstupní ceny a dostat se tak do ztráty, tedy

¹⁹⁰ PELC, Vladimír. § 26 [Odpisy hmotného majetku]. In: PELC, Vladimír. Daně z příjmů. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 380.

¹⁹¹ Podvojně účetnictví vedou osoby, které jsou povinné vést účetnictví a nevedou daňovou evidenci, jejíž úprava se nachází v § 7b ZDP, tedy účetní jednotky vyjmenované v § 1 odst. 2 zákona o účetnictví.

¹⁹² § 47 odst. 1 vyhlášky č. 500/2002 Sb., § 7 odst. 11 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

situace, kdy výdaje převyšují příjmy.¹⁹³ Daňovou ztrátu lze odečíst od základu daně v 5 zdaňovacích obdobích bezprostředně následujících po období, za které se daňová ztráta stanoví.¹⁹⁴ Investor tedy může touto cestou své daně v budoucnu optimalizovat.

Vstupní cena může být zvýšena o technické zhodnocení, vymezené § 33 ZDP jako „výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud převýšili u jednotlivého majetku 80 000 Kč a výdaje nepřesahující stanovené částky, které poplatník na základě svého rozhodnutí neuplatní jako výdaj podle § 24 odst. 2 písm. zb).“ Vstupní cenu naopak snižují poskytnuté dotace, příspěvky a podpory ze státních fondů a o bezúplatný příjem ve formě účelového peněžitého daru na pořízení hmotného majetku nebo na jeho technické zhodnocení.¹⁹⁵

Při výpočtu odpisu se užívá i pojem zůstatková cena, definovaný § 29 odst. 2, podle něhož se zůstatkovou cenou rozumí rozdíl mezi vstupní cenou hmotného majetku a celkovou výší odpisů, a to i tehdy, když do výdajů na zajištění zdanitelných příjmů zahrnul poplatník pouze poměrnou část odpisů podle § 28 odst. 6 nebo uplatňoval v některých zdaňovacích obdobích výdaje procentem z příjmů.

Samotný postup odpisování upravuje § 30 a. n. ZDP. Poplatník si může zvolit mezi rovnoměrným a zrychleným odpisováním, tuto volbu posléze nejde změnit, a to ani v případě, že pozastaví odpisování a pokračuje v něm později. Výjimkou je případy v § 30 odst. 10 ZDP, kdy poplatník pokračuje ve způsobu odpisování, který si zvolil původní odpisovatel.

Při rovnoměrném odpisování se musí poplatník řídit maximálními odpisovými sazbami stanovenými v § 30 ZDP a může si zvolit i nižší sazbu odpisů, kromě poplatníka uvedeného v § 2, poplatníka uplatňujícího výdaje podle „§ 7 odst. 7 nebo § 9 odst. 4 a je povinen vést odpisy pouze evidenčně podle § 26 odst. 8 anebo používá hmotný majetek pouze zčásti k zajištění zdanitelného příjmu a do výdajů k zajištění zdanitelného příjmu zahrnuje poměrnou část odpisů podle § 28 odst. 6.“¹⁹⁶ Výše odpisu za zdaňovací období se počítá jako jedna setina ze součinu (zvýšené) vstupní ceny hmotného majetku a příslušné sazby (nebo sazby pro zvýšenou vstupní cenu). Sazbu si

¹⁹³ § 5 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

¹⁹⁴ § 34 odst. 1 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

¹⁹⁵ § 29 odst. 1 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

¹⁹⁶ § 31 odst. 7 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

mohou v prvním roce zvýšit o 20 %, 15 % nebo o 10 % poplatníci uvedení v § 31 odst. 2 až 4. Takto vypočtené odpisy se zaokrouhlují na celé koruny nahoru.¹⁹⁷

Příklad: hmotný majetek v odpisové skupině 1 je podnikatelem odpisován první rok, hmotný majetek předtím odpisován nebyl. Cena hmotného majetku byla 100 000 Kč. Odpis v prvním roce může činit $100\,000 \cdot 0,2 = 20\,000$ Kč. Ve druhém roce bude maximální odpis $100\,000 \cdot 0,4 = 40\,000$ Kč.

Hmotný majetek by si tedy podnikatel mohl zcela odepsat již ve třetím roce od pořízení. Obdobně probíhá odpisování i majetku zařazeného do jiné třídy, poplatník ovšem musí dbát na minimální dobu, po kterou lze majetek odepisovat, jak již bylo zmíněno výše.

Pokud odpisovatel zvolí zrychlený odpis, vypočte jeho výši v prvním roce odpisování jako podíl vstupní ceny hmotného majetku a koeficientu uvedeného v § 32 ZDP. Hodnota koeficientu je neměnná, odpisovatel ji tedy nemůže snižovat, jako může u sazby rovnoměrného odpisu. I u zrychleného odpisování platí, že si někteří taxativně vymezení poplatníci mohou v prvním roce odpisování zvýšit odpis o 20 %, 15 % nebo 10 %.¹⁹⁸ V následujících zdaňovacích obdobích je odpis roven dvojnásobku zůstatkové ceny vydělený rozdílem mezi přiřazeným koeficientem a počtem let, po které byl již odepisován.

Pokud byl majetek zvýšen o technické zhodnocení, je hodnota odpisu v roce zvýšení zůstatkové ceny rovna podílu dvojnásobku zvýšené zůstatkové ceny majetku a koeficientu zrychleného odpisování pro zvýšenou cenu. V následujících zdaňovacích obdobích je rovna podílu dvojnásobku zůstatkové ceny a rozdílu mezi příslušným koeficientem pro zvýšenou zůstatkovou cenu a počtem let, po které byl odpisován ze své zvýšené zůstatkové ceny.¹⁹⁹ I u zrychleného odpisování platí, že výsledné odpisy se zaokrouhlují na celé koruny nahoru.

4.4.3 Praktický příklad daňových odpisů nemovitostí

Investor koupil v roce 2023 administrativní budovu, zařazenou do odpisové skupiny 6, CZ-CC 122 za 30 000 000 Kč. Hmotný majetek zařazený do odpisové skupiny 6 musí být odpisován minimálně 50 let. Investor nemůže při rovnoměrném odpisování použít zvýšení sazby odpisu

¹⁹⁷ § 31 odst. 9 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

¹⁹⁸ § 32 odst. 2 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

¹⁹⁹ § 32 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

v prvním roce podle § 31 odst. 1 písm. b) až d), jelikož se nejedná o hmotný majetek uvedený v § 31 odst. 2 až 4. Při zrychleném odpisování nemůže zvýšit odpis, jelikož se nejedná o hmotný majetek uvedený v § 32 odst. 2 písm. a) body 1 až 3.

Rovnoměrné odpisování

Výše odpisu v prvním roce = vstupní cena * odpisová sazba v prvním roce odpisování ÷ 100

Tedy: $30\,000\,000 * 1,02 \div 100 = 306\,000$

Výše odpisu v prvním roce činí 306 000 Kč.

Výše odpisu v následujících letech = vstupní cena * odpisová sazba v dalších letech odpisování ÷ 100

Tedy: $30\,000\,000 * 2,02 \div 100 = 606\,000$

Výše odpisu v následujících letech činí 606 000 Kč.

Investor odepíše plnou vstupní cenu po 50 letech v roce 2072.

Zrychlené odpisování

Výše odpisu v prvním roce = vstupní cena ÷ přiřazený koeficient pro zrychlené odpisování platný v prvním roce odpisování

Tedy: $30\,000\,000 \div 50 = 600\,000$

Výše odpisu v prvním roce činí 600 000 Kč.

Výše odpisu v následujících letech = $(2 * \text{zůstatková cena}) \div (\text{přiřazený koeficient pro zrychlené odpisování} - \text{počet let, po které již byl odepisován})$

Výše odpisu ve druhém roce odpisování = $(2 * 29\,400\,000) \div (51 - 1) = 1\,176\,000$

Výše odpisu ve druhém roce odpisování činí 1 176 000 Kč

Výše odpisu ve třetím roce odpisování = $(2 * 28\,224\,000) \div (51 - 2) = 1\,152\,000$

Výše odpisu ve třetím roce odpisování činí 1 152 000 Kč.

Výše odpisu v pětadvacátém roce odpisování = $(2 * 7\,800\,000) \div (51 - 25) = 600\,000$

Výše odpisu v pětadvacátém roce odpisování činí 600 000 Kč.

Výše odpisu v padesátém roce odpisování = $(2 * 24\,000) \div (51 - 49) = 24\,000$

Výše odpisu v padesátém roce odpisování činí 24 000 Kč.

Investor odepíše plnou vstupní cenu po 50 letech v roce 2072.

Jak ukazuje tento příklad, rovnoměrným odpisováním bude investor odpisovat ve druhém a každém následujícím roce stejnou částku, zatímco při zrychleném odpisování bude výše odpisu neustále klesat, v prvním letech tak dosáhne komparativně vyšší daňové úspory. V 26. roce

odpisování již však odepíše částku nižší, než by odepsal při rovnoměrném odpisování a tato částka dále klesá.

4.4.4 Daň z přidané hodnoty

Jedním z cílů investora, jak bylo vymezeno v kapitole 1.1, může být koupě nemovité věci s cílem ji v budoucnu prodat za cenu vyšší než pořizovací. Úprava DPH ve vztahu k prodeji nemovité věci se nachází v § 56 ZDPH, dodání nemovité věci. Dodáním věci je myšlen úplatný nebo bezúplatný převod vlastnického práva k ní.²⁰⁰

Podle § 56 odst. 1 je „*od daně osvobozeno dodání pozemku, který netvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí a není stavebním pozemkem.*“ Pozemek, který tvoří funkční celek se stavbou je pozemek, který „*slouží k provozu stavby pevně spojené se zemí nebo plní její funkce nebo který je užíván spolu s takovou budovou.*“²⁰¹ Definice stavebního pozemku je v § 56 odst. 2 písm. a) a b).

Od daně z přidané hodnoty je osvobozeno dodání vybraných nemovitostí, kterými jsou stavba pevně spojená se zemí; jednotka, inženýrská síť; pozemek tvořící funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí; podzemní stavba se samostatným účelovým určením nebo právo stavby, jehož součástí je stavba pevně spojená se zemí. Od daně jsou tyto nemovité věci osvobozeny v případě, že od vydání prvního kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí uplynulo 5 let, nebo uplynulo 5 let od vydání kolaudačního souhlasu či rozhodnutí k provedené podstatné změně nemovitosti. Pokud se pro nemovitou věc kolaudační souhlas nebo rozhodnutí nevydává, počítá se lhůta 5 let od okamžiku, kdy byla nemovitá věc poprvé užívána. Plátce daně se ovšem může rozhodnout daň uplatnit.²⁰²

Dalším možným investičním záměrem investora je koupě a následný nájem nemovité věci, čehož se dotýká § 56a ZDPH. Nájem nemovitosti je obecně od daně osvobozen, zákon udává taxativní výčet výjimek. Od daně není osvobozen krátkodobý nájem, tedy takový, který trvá nepřetržitě méně než 48 hodin a jehož předmětem je „*pozemek, jehož součástí je stavba, stavby nebo jednotky,*

²⁰⁰ NOVOTNÁ, Monika. § 56 [Dodání nemovité věci]. In: NOVOTNÁ, Monika, OLŠANSKÝ, Václav. Zákon o dani z přidané hodnoty. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 446, marg. č. 3.

²⁰¹ § 48 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty

²⁰² § 56 odst. 3, 5 a 6 zákona č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty

*popřípadě spolu s vnitřním movitým vybavením nebo dodáním plynu, elektřiny, tepla, chladu nebo vody.*²⁰³ Dále je z osvobození od daně vyňat nájem nemovitostí užívaných k poskytnutí ubytovacích služeb, které spadají do klasifikace produkce CZ-CPA 55, tedy na příklad hotely a podobná zařízení, služby tábořišť a kempů a ostatní ubytovací služby.²⁰⁴ Osvobozen je také nájem parkovišť, bezpečnostních schránek a strojů nebo jiných upevněných zařízení.²⁰⁵

Pokud bude investorovým cílem výstavba a následný prodej nemovitosti, bude ho moci uskutečnit až po pěti letech od její kolaudace, popř. začátku jejího užívání. V tomto období je pro investora z finančního hlediska nejlepší nemovitost nikoli krátkodobě pronajímat (vyloučeno je tedy například pořízení nové bytové jednotky a její nabízení přes platformu Airbnb a jiné), aby nájemné mohl použít ke splácení úvěru.

4.5 Daňové aspekty leasingového financování

Stejně jako u úvěrů i u leasingů je nutné rozebrat jeho daňové aspekty, jelikož se jedná o významné kritérium pro posouzení vhodnosti pro investora. Pro komplexní popsání daňových aspektů leasingu bude popsán režim daně podle zákona o daních z příjmů, zákona o dani z nemovitých věcí a zákona o dani z přidané hodnoty.

4.5.1 Zákon o daních z příjmů

Pojem finanční leasing je upraven v § 21d zákona o daních z příjmů, obecná společná ustanovení o finančním leasingu. O finanční leasing se jedná v případě, že je přenechán hmotný majetek za úplatu a jsou splněny 4 kumulativní podmínky. Ty jsou upraveny v § 21d odst. 1, který zní:

„(1) Finančním leasingem se pro účely daní z příjmů rozumí přenechání hmotného majetku vlastníkem k užití uživateli za úplatu, pokud

a) je při vzniku smlouvy

1. ujednáno, že po uplynutí sjednané doby převede vlastník předmětu finančního leasingu vlastnické právo k němu za kupní cenu nebo bezúplatně na uživatele předmětu finančního leasingu, nebo

²⁰³ § 56a odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty

²⁰⁴ Klasifikace produkce (CZ-CPA). Praha: Český statistický úřad, 2017. ISBN 978-80-250-2822-3.

²⁰⁵ § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty

2. ujednáno právo uživatele na převod podle bodu 1,

b) ke dni převodu vlastnického práva není kupní cena vyšší než zůstatková cena vypočtená ze vstupní ceny evidované u vlastníka, kterou by předmět finančního leasingu měl při rovnoměrném odpisování bez zvýšení odpisu v prvním roce odpisování, s výjimkou případu, že by předmět finančního leasingu byl při tomto odpisování již odepsán ve výši 100 % vstupní ceny,

c) je při vzniku smlouvy ujednáno, že po dobu trvání finančního leasingu budou na uživatele převedeny

1. užívací práva k předmětu leasingu,

2. povinnosti spojené s péčí o předmět leasingu a

3. rizika spojená s užíváním předmětu leasingu a

d) je splněna minimální doba finančního leasingu; doba finančního leasingu se počítá ode dne, kdy byl předmět finančního leasingu uživateli přenechán ve stavu způsobilém obvyklému užívání. “

Minimální dobou leasingu je minimální doba odpisování hmotného majetku podle § 30 odst. 1 ZDP, snižená o šest měsíců v případě majetku zařazeného v odpisové skupině 2-6 podle přílohy č. 1 tohoto zákona.²⁰⁶ Na finanční leasing se nevztahují ustanovení ZDP o nájmu, ledaže je finanční leasing ukončen před uplynutím minimální doby finančního leasingu nebo nedojde k převodu vlastnického práva na uživatele.²⁰⁷

Od základu daně z příjmů se odečítají výdaje (náklady) na dosažení, zajištění a udržení příjmů.²⁰⁸ Mezi tyto náklady patří i úplata finančního leasingu. Pokud vede poplatník daňovou evidenci, je úplata výdajem pouze v poměrné výši připadající ze sjednané doby na příslušné zdaňovací období.²⁰⁹ Výdajem je dále úplata u finančního leasingu v případě, že je jeho předmět po ukončení leasingu zahrnut do obchodního majetku.²¹⁰ Pokud poplatník nabyde hmotný majetek, který úplatně užíval, ale nesplní podmínky finančního leasingu, je úplata výdajem podle § 24 odst. 1 pouze v případě, že tento majetek zahrne do obchodního majetku a cena za nabytí hmotného

²⁰⁶ § 21d odst. 2 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

²⁰⁷ § 21d odst. 3 a 4 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

²⁰⁸ § 24 odst. 1 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

²⁰⁹ § 24 odst. 2 písm. h) bod 2 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

²¹⁰ Pojem obchodní majetek definuje § 20c ZDP, obchodním majetkem poplatníka daně z příjmů právnických osob je veškerý majetek, který mu patří, pokud se jedná o právnickou osobu nebo který k němu patří, pokud není právnickou osobou. Pro režim daně z příjmů fyzických osob je obchodní majetek definován v § 4 odst. 4 ZDP jako část majetku poplatníka, o které bylo nebo je účtováno anebo byla či je uvedena v daňové evidenci.

majetku, který lze odepisovat podle ZDP nebude nižší než za podmínek podle § 24 odst. 5. V případě, že je finanční leasing ukončen před uplynutím minimální doby, je nákladem pouze poměrná část úplaty, připadající ze sjednané doby na dobu skutečnou nebo skutečně zaplacená úplata, je-li nižší než poměrná část úplaty, která je nákladem podle § 24 odst. 4, připadající na skutečnou dobu finančního leasingu.²¹¹ Nestane-li se předmět finančního leasingu součástí obchodního majetku, zvýší si poplatník základ daně o uplatněné úplaty finančního leasingu, jak vyplývá z § 32 odst. 3 písm. a) bod 3, a to ve zdaňovacím období, kdy došlo k porušení podmínky. Příjemce leasingu nemůže předmět financování odpisovat tak, jako je to možné u úvěrového financování. Odpisovatelem hmotného majetku je podle § 28 odst. 1 poplatník, který k němu má vlastnické právo, což je v případě finančního leasingu jeho poskytovatel, tedy leasingová společnost. I příjemce leasingu však může uplatnit odpisy. Podle § 26 odst. 2 písm. f) a odst. 3 písm. c) jsou hmotným majetkem způsobilým k odpisování také výdaje hrazené uživatelem, které tvoří součást ocenění hmotného majetku podle zákona o účetnictví a který je předmětem leasingu a které spolu s kupní cenou ve smlouvě převyšují u hmotného majetku hodnotu 80 000 Kč. Zda výdaje jsou či nejsou součástí hmotného majetku se odvíjí od § 47 prováděcí vyhlášky k zákonu o účetnictví č. 500/2002 Sb. který taxativně upravuje druhy nákladů tvořících součást ocenění hmotného majetku a vyjmenovává i náklady, které jej netvoří. Pokud je ve smlouvě o finančním leasingu sjednána i první mimořádná splátka, je nutné rozlišit, zda se jedná o zálohu na koupi předmětu leasingu od jeho vlastníka leasingovou společností, nebo o zvýšenou úplatu leasingové společnosti. V prvním případě by se jednalo o platbu za poskytnuté záruky podle § 47 odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 500/2002 Sb. a příjemce leasingu by si mohl danou částku spolu s kupní cenou stanovenou leasingovou smlouvou po skončení finančního leasingu zařadit do odpisů. Pokud by se jednalo o první zvýšenou splátku, mohl by ji příjemce leasingu zahrnout do výdajů rovnou.²¹² Z odpisování je vyloučen bezúplatně převedený majetek, pokud jsou náklady s jeho pořízením nižší než 80 000 Kč.²¹³

Dojde-li v průběhu finančního leasingu k technickému zhodnocení jeho předmětu, může jej odpisovat příjemce leasingu, a to na základě písemné smlouvy a za podmínky, že vstupní cena u odpisovatele hmotného majetku zvýšena o tyto výdaje.

²¹¹ § 24 odst. 6 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

²¹² HAUZAROVÁ, Michaela. Finanční leasing a daň z příjmů. Portál POHODA [online]. Jihlava: STORMWARE, 2022 [cit. 2023-06-24]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/dan-z-prijmu/financni-leasing-a-dan-z-prijmu/>

²¹³ § 27 písm. a) zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů

Z pohledu daně z příjmů je pro investora finanční leasing méně výhodný než úvěr, a to především kvůli omezení, které spočívá v minimální době trvání finančního leasingu. Montované stavby ze železa a betonu jsou zařazeny do 3. odpisové třídy, ostatní budovy a stavby jsou zařazeny do vyšších odpisových tříd, nejkratší možná doba leasingu tedy činí 114 měsíců, v případě budov hotelů, administrativních budov nebo budov obchodních domů, které jsou zařazeny v odpisové skupině 6, by minimální doba finančního leasingu musela být 594 měsíců. Toto období je příliš dlouhé a leasing by na tak dlouhou dobu ani nebyl poskytnut, investor tedy celkem uplatní pouze poměrnou část úplaty podle § 24 odst. 6 zákona o daních z příjmů.

4.5.2 Zákon o dani z přidané hodnoty

Zákon o dani z přidané hodnoty nezná na rozdíl od zákona o daních z příjmů pojem finanční leasing. § 13 odst. 3 písm. c) ovšem popisuje transakci, která naplňuje znaky finančního leasingu, tedy „*přenechání zboží k užití na základě smlouvy, pokud je ujednáno a ke dni uzavření této smlouvy je zřejmé, že vlastnické právo k užívanému zboží bude za obvyklých okolností převedeno na jeho uživatele.*“²¹⁴ Za stanovených podmínek je tedy finanční leasing z pohledu ZDPH dodáním zboží, plátce DPH ho tedy může odepsat z daně podle § 72 odst. 1 písm. a) na vstupu, tedy dnem kdy je zboží přenecháno uživateli k užívání podle § 13 odst. 3 písm. c).²¹⁵

²¹⁴ (OLŠANSKÝ, Václav. § 13 [Dodání zboží]. In: NOVOTNÁ, Monika, OLŠANSKÝ, Václav. Zákon o dani z přidané hodnoty. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 178, marg. č. 68.)

²¹⁵ § 21 odst. 1 písm. c) zákona č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty

Závěr

Tato práce byla zaměřena na porovnání dvou modelů financování akvizice nemovitých věcí, úvěru a leasingu. Cílem bylo především z finančněprávního hlediska zjistit, který způsob financování je vhodný v závislosti na potřebách konkrétního investora. Problematika leasingu nemovitostí je v českém právním prostředí okrajovou záležitostí, které se nevěnuje mnoho autorů. Věřím, že jeho porovnání oproti úvěru ve vybraných aspektech a v kontextu účinných právních předpisů a situace na finančním trhu, které v této práci přináším, může přispět k současné úrovni právního poznání.

Ve druhé kapitole jsem rozebral pojem úvěr, nejprve v obecné rovině, následně i všechny jeho druhy, se kterými je možné se setkat. Již na začátku práce jsem předpokládal, že úvěr bude univerzálnějším řešením, které bude vhodné pro nejširší okruh investorů. Tento předpoklad se po zhodnocení všech zkoumaných faktorů potvrdil. Díky své povaze má oproti leasingu velkou výhodu v tom, že jeho prostřednictvím může investor naplnit širší okruh investičních zájmů, které mu leasing ze své podstaty poskytnout nemůže. Úvěr vychází jako jediný způsob financování pro investory – fyzické osoby. Obzvláště vhodný je pro investice malého rozsahu a pro investice do bydlení. Investor tak může v některých případech snížit své výdaje (tím, že namísto nájemného splácí úvěr). Pro fyzické osoby, které pořizují nemovitost pro účely vlastního bydlení navíc existuje možnost daňového zvýhodnění. I investor, který sledují koupí podnikatelský záměr bude nejčastěji volit úvěr. Nemovitost tím totiž získá do svého vlastnictví, což mu umožňuje s ní nakládat podle svých potřeb. Kromě užívání nemovitosti a jejího nájmu může investor nemovitost kdykoli prodat, pokud to uzná za vhodné.

Oproti tomu se leasingové financování ukázalo být velmi specifickou možností, které v praxi využije jen velmi omezený okruh osob. Jak vychází ze třetí části této práce, příjemcem finančního leasingu nemovitosti bude pouze právnická osoba, která má za cíl investici středního či velkého rozsahu, tedy v řádech desítek milionů korun. Jedná se tedy o řešení vhodné pro financování akvizice logistických parků, kancelářských budov, nákupních center nebo bytových domů. Jeho největší výhodou je možnost financovat 100 % investičního záměru a díky off-balance efektu je tak pro investora možné získat i další finanční prostředky jinými druhy financování.

Seznam použitých zdrojů

1. Seznam použité literatury

DUŠEK, P., Kos, B. Právo hypotečního úvěrování. 1 vydání Praha: C.H. Beck, 2001. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-384-1.

FARSKÁ, Petra. Finanční leasing v právní praxi. Praha: C.H. Beck, 2003. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-717-9836-3.

FIALOVÁ, Helena a Jan FIALA. Ekonomický slovník: s odborným výkladem česky a anglicky. 3., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: A plus, 2014. ISBN 978-80-87681-02-2.

GRŮŇ, Lubomír. Finanční právo a jeho instituty. 2., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2006, s. 279-280. Vysokoškolské právnické učebnice. ISBN 80-720-1620-2.

HRDÝ, M., KRECHOVSKÁ, M. Podnikové finance v teorii a praxi. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013. ISBN 978-80-7478-011-0.

JÁČOVÁ, Helena a Martina ORTOVÁ. Finanční řízení podniku v příkladech. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. ISBN 978-80-7357-724-7.

KARFÍKOVÁ, M. a kol. *Teorie finančního práva a finanční vědy*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. ISBN 978-80-7552-935-0

Klasifikace produkce (CZ-CPA). Praha: Český statistický úřad, 2017. ISBN 978-80-250-2822-3.

LIŠKA, Petr; ELEK, Štefan a MAREK, Karel. Bankovní obchody. 1. Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-511-5.

PELC, Vladimír. Daně z příjmů: zákon s poznámkami a judikaturou. V Praze: C.H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-833-7.

STROUHAL, Jiří. Slovník pojmů IFRS: aktuálně platné definice pojmů IFRS, překladový můstek z ČJ do AJ a zpět, vazby na jednotlivé IAS-IFRS. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019. ISBN 978-80-7598-514-9.

VYCHOPENĚ, Jiří. Daň z příjmů 2022. Meritum (ASPI). Praha: ASPI, 2022. ISBN 978-80-7676-356-2.

2. Seznam použitých internetových zdrojů

BAJURA, J., BÁNYAIOVÁ, A., BĚLINA, M., ČERNÁ, S., DOLANSKÁ BÁNYAIOVÁ, L., DVOŘÁK, J., ELISCHER, D., FIALA, J., HOLCOVÁ, I., HORÁČEK, T., HUMLÍČKOVÁ, P., JENDŽELOVSKÝ, M., KRAMAŘÍK, R., KŘEŠŤANOVÁ, V. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

BAKEŠ, Milan, KARFÍKOVÁ, Marie, KOTÁB, Petr, MARKOVÁ, Hana a kol. Finanční právo. 6. vydání. Praha: C. H. Beck, 2012.

Banky loni poskytly hypotéky za 197 miliard. Online. Česká bankovní asociace. 2023. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/cba-hypomonitor-prosinec-2022>.

ČBA Hypomonitor leden 2023: Úroková sazba klesla na 5,93 %. Česká bankovní asociace [online]. Praha: Česká bankovní asociace, 2023 [cit. 2023-03-04]. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/cba-hypomonitor-leden-2023>

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA[ČNB]. Nové úvěry na bydlení poskytnuté bankami a stavebními spořitelny obyvatelstvu (% p.a. a objemy v mil. Kč)(číslo sestavy = 60322/961) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2023. Sestava vygenerována dne 18. 2. 2023. [vid. 2023-02-18]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=60322&p_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5%2C6%2C7%2C8%2C9%2C10%2C11%2C12%2C13%2C14%2C15%2C16%2C17%2C18%2C19%2C20%2C21%2C22%2C23%2C24%2C25%2C26&p_strid=AAABAD&p_od=200401&p_do=202212&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA[ČNB]. Tabulka B1.1.2: Úrokové sazby korunových úvěrů poskytnutých bankami domácnostem v ČR - nové obchody (%)(číslo sestavy = 58842/934). In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2023. Sestava vygenerována dne 18. 2. 2023. [vid. 2023-03-04]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=58842&p_uka=2%2C6&p_strid=AAABAA&p_od=200401&p_do=202301&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C

Členské společnosti. Online. SOLUS. 2023. Dostupné z: <https://www.solus.cz/clenske-spolecnosti/>.

DSTI – Zvládnou splácet?. Česká národní banka [online]. Praha: ČNB, 2023. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dsti/index.html>

Financování komerčních nemovitostí. Online. Raiffeisen Leasing. 2021. Dostupné z: <https://www.rl.cz/komercni-nemovitosti>.

HAUZAROVÁ, Michaela. Finanční leasing a daň z příjmů. Portál POHODA [online]. Jihlava: STORMWARE, 2022 [cit. 2023-06-24]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/dan-z-prijmu/financni-leasing-a-dan-z-prijmu/>

Hospodářské přehledy OECD Česká republika. PDF. Pracovní překlad. Ministerstvo financí, Březen 2023. Dostupné také z: https://www.mfcr.cz/assets/attachments/2023-03-30_Hospodarske-prehledy-OECD-CR.pdf.

HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014.

Hypoteční úvěr KLASIK. Online. In: Raiffeisen BANK. 2023. Dostupné z: <https://poradci.rb.cz/hypotecni-uvery/metodika>.

Hypoteční úvěr PROFIT komerční. In: Raiffeisen BANK [online]. Praha: Raiffeisenbank. Dostupné z: <https://poradci.rb.cz/attachments/hypotecni-uvery/metodika/typy-uveru/rb-hu-profit-komercni.pdf>

Hypoteční úvěr PROFIT rezidenční. In: Raiffeisen BANK [online]. Praha: Raiffeisenbank. Dostupné z <https://poradci.rb.cz/attachments/hypotecni-uvery/metodika/typy-uveru/rb-hu-profit-rezidencni.pdf>

Hypotéka bez nemovitosti. Online. In: KB. 2023. Dostupné z: <https://www.kb.cz/getmedia/f178c573-d583-4549-ae94-226e15e1d735/kb-hypoteka-bez-nemovitosti.doc>

Charakteristika leasingu. In: Česká leasingová a finanční asociace [online]. Praha: Česká leasingová a finanční asociace, 2023. Dostupné z: <https://www.clfa.cz/data/dokumenty/7be3bb0359ca34372f27f3cc9911c83a.docx>

Informace pro plátce a poplatníky daně ze závislé činnosti o zvýšení průměrné mzdy pro rok 2023. Finanční správa [online]. Praha: Finanční správa, 2023. Dostupné z:

<https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/zamestnanci-zamestnavatele/informace-stanoviska-sdeleni/2022/informace-pro-platce-a-poplatniky-dane>

Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB?. ČNB [online]. Praha: Česká národní banka, 2023 [cit. 2023-02-18]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydenni-repo-sazba-CNB/>

Jaké náklady může věřitel požadovat nahradit po spotřebiteli v souvislosti s předčasným splacením spotřebitelského úvěru na bydlení? Stanovisko ČNB, 7. 3. 2019. Dostupné také z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/legislativni-zakladna/stanoviska-k-regulaci-financniho-trhu/RS2019-07/>.

JANOŮŠEK, Michal. Ochrana slabší smluvní strany v občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018.

JUSTICE.CZ. Veřejný rejstřík a sbírka listin. [online]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik>

KAPITÁNA JAROŠE. Online. Apollon Property. 2023. Dostupné z: <https://www.apollonproperty.cz/projects/kapitana-jarose>

METODIKA. KB [online]. Praha: Komerční banka, 2023, 2023 [cit. 2023-03-04]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/partneri-kb/metodika>

Metodika. Raiffeisen BANK [online]. Praha: Raiffeisenbank, 2023 [cit. 2023-03-04]. Dostupné z: <https://poradci.rb.cz/hypotecni-uvery/metodika>

NOVOTNÁ, Monika, OLŠANSKÝ, Václav. Zákon o dani z přidané hodnoty. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021.

Obchodní rejstřík. Online. Kurzy.cz. 2000 - 2023. Dostupné z: <https://rejstrik-firem.kurzy.cz/osoba/349890/>.

OECD (2020), OECD Economic Surveys: Czech Republic 2020, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/1b180a5a-en>.

Osobní půjčka. Online. KB. 2023. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/pujcka>. [cit. 2023-03-13]

Partneři. Online. UniCredit Bank. 2023. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/partneri-hp/partneri.html#hypoteky>.

PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022.

Produktové informace - Hypotéka České spořitelny. In: Česká spořitelna [online]. Praha: Česká spořitelna, 2023 [cit. 2023-03-04]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>

Produktové informace - nezajištěné úvěry. In: Česká spořitelna [online]. Praha: Česká spořitelna, 2023 [cit. 2023-03-04]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/pujcky/pujcka>

SKALKOVÁ, Olga. Největší banky v Česku. Nové žebříčky podle klientů a peněz. Online. In: Peníze.cz. 2000–2023. Dostupné z: <https://www.penize.cz/osobni-ucty/440001-nejvetsi-banky-v-cesku-zebricek-podle-poctu-klientu-a-spravovanych-penez>.

SLANINA, Jan, JEMELKA, Luboš, VETEŠNÍK, Pavel, WACHTLOVÁ, Lucie, FLÍDR, Jan. Zákon o spotřebitelském úvěru. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017.

SMUTNÝ, Aleš, PIHERA, Vlastimil, CUNÍK, Tomáš. § 1 [Vymezení pojmů]. In: SMUTNÝ, Aleš, PIHERA, Vlastimil, SÝKORA, Pavel, CUNÍK, Tomáš. Zákon o bankách. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019.

Stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů LTV, DSTI a DTI. Česká národní banka [online]. Praha: ČNB, 2023. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/>

STATISTIKY ČLFA (2016-2023). Online. Česká leasingová a finanční asociace. 2023. Dostupné z: <https://www.clfa.cz/statistiky/informace-o-trhu/statistiky-clfa-2016-2023>.

TOMANDL, David. Finanční matematika: Portál středoškolské matematiky [online]. Praha: Katedra didaktiky matematiky, 2023 [cit. 2023-03-02]. Dostupné z: https://www2.karlin.mff.cuni.cz/~portal/fin_mat/?page=umor

Úřední sdělení České národní banky: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí. In: Česká národní banka [online]. Praha: Česká národní banka, 2023, 10. prosince 2021 [cit. 2023-03-09]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2021/vestnik_2021_13_21821180.pdf

Zpráva o stavu a vývoji nebankovního leasingového, úvěrového a factoringového trhu v ČR v roce 2022. Česká leasingová a finanční asociace, 2022. Dostupné také z:

<https://www.clfa.cz/data/dokumenty/1641-rok2022zprava.pdf>.

3. Seznam použitých právních předpisů

Nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) č. 575/2013 ze dne 26. června 2013 o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a investiční podniky a o změně nařízení (EU) č. 648/2012

Nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) č. 575/2013 ze dne 26. června 2013 o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a investiční podniky a o změně nařízení (EU) č. 648/2012

Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU ze dne 26. června 2013 o přístupu k činnosti úvěrových institucí a o obezřetnostním dohledu nad úvěrovými institucemi a investičními podniky, o změně směrnice 2002/87/ES a zrušení směrnic 2006/48/ES a 2006/49/ES

Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU ze dne 26. června 2013 o přístupu k činnosti úvěrových institucí a o obezřetnostním dohledu nad úvěrovými institucemi a investičními podniky, o změně směrnice 2002/87/ES a zrušení směrnic 2006/48/ES a 2006/49/ES

Vyhlášky č. 163/2014 Sb., Vyhláška o výkonu činnosti bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry

Zákon č. 190/2004 Sb., zákon o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 21/1992 Sb., zákon o bankách, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 229/2002 Sb., zákon o finančním arbitrovi, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 257/2016 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 530/1990 Sb., zákon o dluhopisech, ve znění účinném ke dni 1. 5. 2004

Zákon č. 549/1991 Sb., zákon o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 563/1991 Sb., zákon o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 586/1992 Sb., zákon České národní rady o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 6/1993 Sb., zákon o bankách, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 634/2004 Sb., zákon o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 96/1993 Sb., zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů

4. Seznam použité judikatury, nálezů finančního arbitra a rozhodnutí ČNB

Nález finančního arbitra Č. j. FA/SR/SU/719/2020 – 21 ze dne 3. 6. 2021

Rozhodnutí České národní banky č.j. 2022/16856/570 ze dne 16. února 2022, sp.zn. Sp/2020/108/573

Rozhodnutí České národní banky č.j. 2022/72555/570 ze dne 15. července 2022, sp.zn. Sp/2020/140/573

Rozhodnutí České národní banky č.j. 2022/72555/570 ze dne 15. července 2022, sp.zn. Sp/2020/140/573

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2010, sp. zn. 23 Cdo 2011/2010

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.11.2003 sp.zn. 30 Cdo 2033/2002

5. Ostatní zdroje

Důvodová zpráva k návrhu zákona o úvěru pro spotřebitele

Důvodová zpráva k zákonu č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, č. 190/2004

Seznam obrázků

Obrázek 1 – Společnosti, ve kterých vystupovali či stále vystupují jednatelé společnosti

Raiffeisen – Leasing s. r. o. 40

Porovnání úvěrového a leasingového financování akvizice nemovitých věcí z pohledu investora

Abstrakt

Diplomová práce je věnována porovnání dvou způsobů financování akvizice nemovitostí. V rámci celé práce je kladen důraz na osobu investora, jehož prismaticem je na celou problematiku nahlíženo. Cílem je komplexně porovnat úvěr a leasing v rámci finančněprávních otázek.

Nejprve jsou vymezeny některé pojmy, se které jsou této práci užívány, především pak osoba investora, co může být za investici považováno a co má být jejím cílem. Zároveň je vymezen okruh bank, jejichž metodiky byly zohledněny při psaní této práce.

Ve druhé kapitole je prostor věnován pojmu úvěr, který je rozebrán nejprve z pohledu současné právní úpravy. Následně se věnuji různým druhům a formám úvěru, se kterými se lze v praxi setkat a jejich případnému využití při financování investice. Prostor je věnován spotřebitelskému úvěru a ochraně spotřebitele, která může pro určitý okruh investorů představovat největší výhodu. Věnuji se i úvěru ze stavebního spoření a jeho specifikům. Největší část druhé kapitoly pak tvoří úvěry zajištěné nemovitostí neboli hypoteční úvěry. Popisují jejich zasazení v zákoně a některé méně známe druhy tohoto úvěru.

Ve třetí kapitole rozebírám téma leasingu nemovitostí. Kromě nejvýznamnějšího druhu leasingu, tedy leasingu finančního stručně popisují i leasing operativní a zpětný, přičemž se vyjadřuji k jejich uplatnitelnosti. Posléze analyzuji finanční leasing nemovitostí a zaměřuji se na jeho specifika, především na možnost financování prostřednictvím projektové společnosti. Tuto možnost dále prozkoumávám krátkým výzkumem na reálně uskutečněných leasingových operacích.

Čtvrtá kapitola je věnována daňové problematice. Je představen pojem daně a jednotlivé daňové zákony, které mohou mít vliv na investorovo rozhodování při výběru vhodného modelu financování. Optikou zákona o daních z příjmů, zákona o dani z přidané hodnoty a zákona o dani z nemovitých věcí nahlížím zvláště na úvěr a leasing a nabízím přehled daňových dopadů na investora.

Klíčová slova: Úvěr, finanční leasing, investice do nemovitostí

Comparison of lease and loan financing for real estate acquisition from the investor's perspective

Abstract

The thesis is devoted to the comparison of two methods of financing real estate acquisition. Throughout the thesis the emphasis is on the person of the investor, through whose point of view the whole issue is looked at. The aim is to comprehensively compare credit financing and finance lease within the framework of finance law.

Firstly, some of the terms used in this thesis are defined, especially the person of the investor, what can be considered as an investment and what should be its objective. At the same time, the range of banks whose methodologies have been taken into account in this work is defined.

The second chapter is devoted to the concept of credit financing, which is discussed first from the perspective of current legislation. Subsequently, I discuss the different types and forms of credit that can be encountered in practice and their possible use in financing an investment. Next part is devoted to consumer credit and consumer protection, which may be of the greatest advantage to a certain group of investors. I also deal with credit from building savings and its specifics. The largest part of the second chapter then consists of loans secured by real estate, also known as mortgages. I describe their setting in the law and some of the lesser-known types of such credit.

In the third chapter I discuss the topic of real estate leasing. In addition to the most important type of leasing, i.e. financial leasing, I also briefly describe operating and sale and leaseback leasing and comment on their applicability. I then analyse real estate finance leasing and focus on its specifics, especially the possibility of financing through a project company. I further explore this possibility by briefly researching on real leasing operations.

The fourth chapter is devoted to tax issues. The concept of tax and the various tax laws that may influence an investor's decision making when choosing an appropriate financing model are introduced. Through the lens of the Income Tax Act, the Value-Added Tax Act and the Real Estate Tax Act, I look separately at credit and leasing and offer an overview of the tax implications for the investor.

Key words: Credit, finance lease, real-estate investment