

Říkáte si, že se vás podíly v obchodních korporacích netýkají? Možná vás překvapíme. Spadá sem i **koupě družstevního bytu**. Ve skutečnosti nekupujete byt, ale podíl v družstvu s právem užívání konkrétního bytu. **Byt samotný vám nepatří.**

> Dobré vědět:

Družstevní byt může mít výhodu v tom, že není evidovaný v katastru nemovitostí.

Počítejte s tím, že koupě nemovitosti a koupě podílu na obchodní korporaci s sebou nesou **jiné daňové podmínky**. Ty si spolu probereme později.

V souvislosti s družstevními byty se setkáte s pojmem **anuita**. Anuita je nesplacená částka, kterou družstvo dluží původnímu majiteli. Tím je obvykle obec.

Rizika podílů v obchodní korporaci

Žádná investice není bez rizika. Při koupi podílu na družstvu se výjimečně stává, že **družstvo špatně hospodaří**, někdy i nezákonně. Může se dostat do insolvence a vy o svůj družstevní byt přijдете.

Družstevní byty

Na družstevní byt je **těžší získat hypotéku**. Byt nevlastníte, proto jím nemůžete ručit. Hypotéku můžete získat tak, že ručíte jinou nemovitostí nebo družstevní byt převedete do osobního vlastnictví.

Počítejte také se **schvalováním pronájmu**. Družstvo může podle svých stanov vyžadovat schválení budoucího nájemce.

Podíly ve společnosti

Pokud koupíte podíl na s. r. o. s nemovitostí, počítejte s tím, že společnost nemusí **správně evidovat všechny dluhy**.

Obchodní podíl se **prodává hůř než nemovitost**. Běžní kupující nechtějí koupit místo nemovitosti podíl v s. r. o., protože společnost může mít závazky neuvedené v účetnictví, musí vést účetnictví a podávat přiznání.

Nemovitosti a daň z příjmů

Z hlediska daní a účetnictví záleží na tom, jak investujete. Máte tři možnosti:

- 1) Fyzická osoba investuje jako **soukromý investor**.
- 2) Fyzická osoba investuje v **rámci svého podnikání**.
- 3) Investuje **právnícká osoba**.

Pojďme se podívat na to, čím se tyto možnosti liší. Probereme si zvlášť vlastnictví nemovitosti a zvlášť podíly v obchodních korporacích.

Vlastnictví nemovitosti

V této části kapitoly rozebereme **nemovitosti v ČR, které vlastní čeští daňoví rezidenti**.

O nemovitostech v zahraničí nebo nemovitostech v ČR, které vlastní cizinci, si povíme později.

Fyzické osoby – soukromí investoři

Kupujete dům pro svou rodinu? Pak spadáte do této kategorie. Tedy mezi fyzické osoby, které investují své soukromé prostředky a nemovitost **nezahrnují do obchodního majetku**.

Zisky z prodeje nebo pronájmu takové nemovitosti daníte **dvěma sazbami daně**:

- Částku do 36násobku průměrné mzdy **(v roce 2025 je to 1 676 052 ročně) daníte 15 %**.
- Nad tuto částku daníte **sazbou 23 %**.

Do základu daně se zahrnují všechny vaše příjmy:

- ze zaměstnání
- z podnikání
- z kapitálového majetku (podíly na zisku, úroky)
- z pronájmu
- z prodeje dalších nemovitostí, akcií, kryptoměn apod.

> Dobré vědět:

Když překročíte hranici 36násobku průměrné mzdy, neznamená to, že celou částku zdaníte 23% daní. Tuto sazbu použijete jen na část nad hranicí. Pokud je tedy hranice 1 676 052 Kč a vy ročně vyděláte 1 776 052 Kč, daníte 23% sazbou jen 100 000 Kč.

Jako fyzická osoba využijete řadu **snížení základu daně a slev na dani**, například:

- dary
- úroky z úvěrů na bydlení
- životní a penzijní připojištění
- slevu na poplatníka
- slevu na děti
- slevu na manžela/manželku

Prodej nemovitosti a výdaje

Příjmy z prodeje se zahrnují do § 10 zákona o daních z příjmů (bit.ly/DZFO_10), pod ostatní příjmy.

Od příjmu můžete **odečíst související výdaje**, například daňovou zůstatkovou cenu nemovitosti. Pokud majetek neodepisujete (například v souvislosti s pronájmem), je daňovou zůstatkovou cenou cena pořizovací. Pokud jste nemovitost zdědili nebo získali darem, uplatníte jako výdaj tzv. vyhláškovou cenu. To je cena podle zákona o oceňování majetku. Můžete uplatnit také prokázané výdaje na **technické zhodnocení, opravu nebo údržbu nemovitosti**.

Příklad:

Pan Novák si v lednu 2025 pořídil byt v Praze. Koupil ho za 10 milionů Kč.

V průběhu roku 2025 se mu naskytla lepší investiční příležitost, a tak byt prodal za 12 milionů Kč. Jiné příjmy v roce 2025 nemá.

Vykáže tedy základ daně 2 miliony Kč.

Do 1 676 052 Kč platí 15% daň, nad tuto částku 23%.

Daň tedy činí $1\,676\,052 \times 15\% + (2\,000\,000 - 1\,676\,052) \times 23\% = 325\,916$ Kč.

Od této částky odečte slevu na poplatníka 30 840 Kč, slevu na nepracující manželku 24 840 Kč, poté 15 204 Kč na první dítě, 22 320 Kč na druhé a 27 840 Kč na třetí a další slevy.

Prodej nemovitosti a osvobození

V řadě případů daň z příjmů při prodeji neplatíte vůbec. Takové příjmy jsou osvobozené podle § 4 zákona o daních z příjmů (bit.ly/ZDP_4).

Kdy se vás to týká?

- 1) Prodáváte rodinný dům nebo byt, kde jste **bydleli více než 2 roky před prodejem**.
- 2) V domě nebo bytě jste bydleli méně než 2 roky, ale **za získané peníze si koupíte nové bydlení**. A to buď v roce před prodejem, nebo do konce roku následujícího po obdržení příjmu. Obdržení prostředků za prodej oznamte finančnímu úřadu ve lhůtě pro podání přiznání.
- 3) Prodáváte jinou nemovitost **po 10 letech od pořízení**. (U nemovitostí pořízených do konce roku 2020 je to 5 let.)
- 4) Prodáváte jinou nemovitost, kterou jste získali **po 1. lednu 2021**. Peníze z ní použijete na své bydlení.

> Pozor!

Máte osvobozené příjmy nad 5 000 000 Kč za rok? Musíte je oznámit finančnímu úřadu. Máte na to čas do lhůty pro podání přiznání za rok, kdy jste příjem získali. Pokud to neuděláte, hrozí pokuta až do 15 % obdrženého příjmu.

Oznamovat nemusíte příjmy, o kterých úřad může zjistit údaje z veřejných rejstříků a které zveřejní na úřední desce. Např. převod podílu v obchodní korporaci oznámit musíte.

Pronájem a výdaje

Tyto příjmy se zahrnují do § 9 zákona o daních z příjmů (bit.ly/prijmy_najem).

Jako výdaje uplatníte **skutečné výdaje**, jako jsou odpisy nemovitosti, úroky z hypotéky, opravy, paušál na auto apod.

Pokud skutečné výdaje nemáte, uplatníte **výdajový paušál 30 % z příjmů** až do částky 600 000 Kč.

> Dobré vědět:

Doba daňového odpisování nemovitostí k bydlení je standardně 30 let. Hotely, ubytovacích zařízení apod. se odepisují 50 let.

Příklad

Pan Novák si v lednu 2023 pořídil byt v Praze. Koupil ho za 10 milionů Kč. V průběhu roku 2025 se mu naskytla lepší investiční příležitost, a tak byt prodal za 12 milionů Kč.

Byt po celou dobu pronajímal, v roce 2025 měl příjmy z pronájmu 120 tisíc Kč. Jiné příjmy neměl. Pan Novák po dobu, kdy byt vlastnil, odepisoval vstupní cenu 10 000 000 Kč.

Uplatnil rovnoměrné daňové odpisy takto:

Rok	Procento odpisu	Odpis Kč	Daňová zůstatková cena Kč	Pozn.
2023	1,4 %	140 000	9 860 000	
2024	3,4 %	340 000	9 520 000	
2025	3,4 %	170 000	9 350 000	V roce prodeje může uplatnit poloviční odpis.

Pan Novák vykáže v roce 2025 základ daně $12\,000\,000 + 120\,000 - 170\,000 - 9\,350\,000 = 2\,600\,000$ Kč.

Uplatní poloviční odpis nemovitosti plus její daňovou zůstatkovou cenu.

Daň bude ve výši $1\,676\,052 \times 15\% + (2\,600\,000 - 1\,676\,052) \times 23\% = 463\,916$ Kč.
Vycházíme z legislativy a průměrné mzdy roku 2025.

Pan Novák může uplatnit i zrychlené odpisy. Ty se počítají v prvním roce jako podíl vstupní ceny a koeficientu (ten je pro nemovitosti v 5. odpisové skupině 30). V dalších letech je to podíl dvojnásobku zůstatkové ceny a rozdílu mezi koeficientem pro zrychlené odpisování a počtem let, po které pan Novák už odepisoval. Zrychlené odpisy jsou v prvních letech vyšší než odpisy rovnoměrné, pak postupně klesají.

Zrychlené daňové odpisy by vypadaly takto:

Rok	Koeficient	Odpis Kč	Daňová zůstatková cena Kč	Pozn.
2023	30	333 334	9 666 666	
2024	31	644 445	9 022 221	
2025	31	311 112	8 711 109	V roce prodeje může uplatnit poloviční odpis.

Pan Novák v tomto případě vykáže v roce 2025 základ daně $12\,000\,000 + 120\,000 - 311\,112 - 8\,711\,109 = 3\,097\,779$ Kč.

Daň bude ve výši $1\,676\,052 \times 15\% + (3\,097\,779 - 1\,676\,052) \times 23\% = 578\,405$ Kč.