

**Univerzita Karlova v Praze**  
**Právnická fakulta**

Zdeněk Tomíček

# **HYPOTÉKA A JEJÍ DAŇOVÉ ASPEKTY**

**Diplomová práce**

Vedoucí diplomové práce:

**JUDr.Radim Boháč**

Katedra:

**Katedra finančního práva a financí**

Datum vypracování práce:

červenec 2008

„Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.“

V Praze dne .....

.....

Zdeněk Tomíček

## Obsah

|  |    |
|--|----|
| Úvod.....  | 5  |
| 1. Hypotéka v obecné rovině.....   | 7  |
| 1.1. Vznik a vývoj hypotéky .....  | 7  |
| 1.1.1. Vznik institutu hypotéky .....  | 7  |
| 1.1.2. Historický vývoj hypotéky na českém území (období Rakouska-Uherska) ..... | 7  |
| 1.1.3. Hypotéka v meziválečném Československu .....                              | 10 |
| 1.1.4. Hypotéka na našem trhu v období nacismu a komunismu .....                 | 11 |
| 1.1.5. Vývoj v Československu, resp. České republice po roce 1989.....           | 12 |
| 1.2. Hypotéka v 21. století – problémy a současné trendy.....                    | 13 |
| 1.2.1. Krize amerického hypotečního trhu .....                                   | 13 |
| 1.2.2. Unifikace evropského hypotečního trhu .....                               | 14 |
| 1.3. Legální vymezení hypotéky .....   | 15 |
| 1.3.1. Právní definice hypotečního úvěru.....                                    | 15 |
| 1.3.2. Zákonná úprava hypotečního úvěru .....                                    | 16 |
| 1.4. Jednotlivé prvky hypotéky .....   | 18 |
| 1.4.1. Zajištění hypotečního úvěru.....  | 18 |
| 1.4.2. Bonita žadatele.....  | 19 |
| 1.4.3. Fixace úrokové sazby .....  | 20 |
| 1.4.4. Splátky úvěru .....   | 21 |
| 1.5. Úvěry poskytované v souvislosti s hypotečním úvěrem .....                   | 23 |
| 1.5.1. Předhypoteční úvěr.....   | 23 |
| 1.5.2. Doplnkový úvěr.....   | 23 |
| 1.6. Subjekty působící na hypotečním trhu.....                                   | 24 |
| 1.6.1. Banky .....   | 24 |
| 1.6.2. Hypoteční makléři. Asociace hypotečních makléřů.....                      | 25 |
| 1.6.3. Hypoteční investoři .....   | 26 |
| 2. Daňové aspekty hypoték .....  | 28 |
| 2.1. Jednotlivé daně a jejich vztah k hypotéce .....                             | 28 |
| 2.1.1. Daň z příjmů fyzických osob .....   | 28 |
| 2.1.2. Daň z příjmů právnických osob .....                                       | 29 |
| 2.1.3. Daň z nemovitostí .....   | 31 |
| 2.1.4. Dědická daň.....  | 32 |
| 2.1.5. Darovací daň .....  | 33 |

|  |   |    |
|--|---|----|
| 2.1.6.                                   | Daň z převodu nemovitostí .....   | 35 |
| 2.1.7.                                   | Daň z přidané hodnoty .....   | 36 |
| 2.1.8.                                   | Daň silniční. Spotřební daně. Ekologické daně.....                              | 37 |
| 2.2.                                     | Úroky z hypotečních úvěrů jako nezdanitelný základ daně z příjmů.....           | 38 |
| 2.2.1.                                   | Bytové potřeby .....  | 39 |
| 2.2.2.                                   | Obecná a konkretizující pravidla pro odpočet úroků z hypotečního úvěru.....     | 43 |
| 2.2.3.                                   | Uplatnění nezdanitelných částek ze základu daně – prokazování plátců .....      | 44 |
| 2.2.4.                                   | Úroky z úvěrů poskytnutých v souvislosti s hypotečním úvěrem.....               | 45 |
| 2.3.                                     | Modelové příklady daňového zatížení při čerpání hypotéky .....                  | 46 |
| 2.3.1.                                   | Obecné informace společné pro všechny modelové příklady .....                   | 46 |
| 2.3.2.                                   | Postupy při výpočtech daně z příjmu v modelových případech.....                 | 47 |
| 2.3.3.                                   | Výpočet čisté mzdy občana X.....  | 49 |
| 2.3.4.                                   | Porovnání úrokových sazeb .....   | 49 |
| 2.3.5.                                   | Příklad č. 1: Hypotéka na 100 % hodnoty nemovitosti s fixací na tři léta .....  | 50 |
| 2.3.6.                                   | Příklad č. 2: Hypotéka na 100% hodnoty nemovitosti s fixací na patnáct let..... | 53 |
| 2.3.7.                                   | Příklad č. 3: Hypotéka na 50 % hodnoty nemovitosti s fixací na tři léta .....   | 55 |
| 2.3.8.                                   | Příklad č. 4: Hypotéka na 50 % hodnoty nemovitosti s fixací na patnáct let..... | 58 |
| 2.3.9.                                   | Tabulka výsledků z modelových příkladů .....                                    | 61 |
| Závěr .....                              |   | 61 |
| Seznam použité literatury.....           |   | 63 |
| Mortgage Credit and its Tax Aspects..... |   | 67 |
| Summary .....                            |   | 67 |
| Key Words .....                          |   | 69 |

## Úvod

S institutem hypotéky<sup>1</sup> jsou dnes spjaty životy většiny obyvatel České republiky. Téměř každý z nás touží anebo někdy toužil po pěkném bytě, domě či chatě. Díky možnosti využití hypotečního úvěru není třeba čekat desítky let na naspoření potřebného obnosu peněz k zakoupení nemovitostí.

Nabídkou té „nejlepší a v každém případě nejvýhodnější hypotéky“ se snaží poskytovatelé hypotečních úvěrů<sup>2</sup> lákat potenciální žadatele.<sup>3</sup> Přestože na našem trhu působí již desítky hypotečních institucí, není hypotéka tak častým tématem odborných publikací a debat jak by se mohlo zdát a jak by si zajisté tento institut zasloužil.

Z výše uvedených důvodů se v této diplomové práci na hypotéku zaměřuji a pokouším se tento institut postihnout jak po stránce obecné, tak po stránce odborné, zabývající se daňovými aspekty s hypotékou spojenými.

První část této diplomové práce pohlíží na hypotéku z obecného hlediska. Nejprve se zaměřuji na vznik hypotéky a na její historický vývoj s konkrétním zaměřením k našemu území. Po nahlédnutí do historie přibližuji současné trendy a problémy, kterými hypoteční úvěr prochází, a to konkrétně americkou hypoteční krizí a unifikaci hypotečního trhu v rámci Evropské unie.

V první části diplomové práci dále blíže specifikuji právní základy hypotečního úvěru v české legislativě a podrobně rozebírám jednotlivé prvky hypotéky, jakými jsou její zajištění, bonita klienta, fixace úrokových sazeb a splátky úvěru.

V závěru této části jsem se zaměřil na úvěry, které s hypotečním úvěrem velice úzce souvisí, a na nejvýznamnější subjekty působící na hypotečním trhu.

Druhá část se zabývá daňovými aspekty s hypotékou spojenými. V této části se nejprve věnuji jednotlivým daním, kdy u každé z nich blíže popisuji její základní prvky a následně dopad, který mohou mít při čerpání hypotečního úvěru.

---

<sup>1</sup> Hypotékou se v této diplomové práci rozumí hypoteční úvěr, který je pro účely této diplomové práce označován jako „hypotéka“ nebo „hypoteční úvěr“.

<sup>2</sup> Poskytovateli hypotečních úvěrů se v této diplomové práci rozumí banky a hypoteční instituce, které poskytují hypoteční úvěr a které jsou pro účely této diplomové práce označovány jako „poskytovatelé hypotečních úvěrů“ nebo „banky“ nebo „hypoteční instituce“.

<sup>3</sup> Žadatelem se v této diplomové práci rozumí osoby uvažující o požádání o hypotéku, osoby žádající o hypotéku, dlužníci zavázání ze smlouvy o hypotečním úvěru. Tyto osoby jsou pro účely této diplomové práce označovány jako „žadatelé“ nebo „dlužníci“ nebo „osoby čerpající hypoteční úvěr“ nebo „klienti“ nebo „účastníci“. Pro úplnost dodávám, že pro potřeby daňové je žadatel také často označován jako „poplatník“.

Mimořádný význam z hlediska daňového mají úroky, a proto podrobněji zkoumám daňový dopad jak u úroků z hypotečního úvěru, tak u úroků poskytnutých v souladu s hypotečním úvěrem.

Pro transparentnější popsání vlivu daní při hypotečním úvěrování jsem, na závěr této odborné části, zařadil různé modelové příklady, které čtenáři umožňují porovnávat daňové dopady v různých reálných podmínkách při čerpání hypotéky.

V diplomové práci si tedy kladu za cíl nejen obecné přiblížení a popsání hypotéky, ale především prozkoumání daňové problematiky s hypotékou související včetně porovnání různých daňových dopadů a posouzení, který z modelových případů je pro žadatele daňově nejvýhodnější.

# 1. Hypotéka v obecné rovině

## 1.1. Vznik a vývoj hypotéky

### 1.1.1. Vznik institutu hypotéky

Termín *hypotheca* pochází z řeckého slova *hypothéké*, kde se používal pro „radu na ruku danou“.<sup>4</sup>

Vznik institutu hypotečního úvěru spadá do starobabylonské říše, avšak vrcholného období ve starověku dosáhl až v dobách říše římské, ve které byl však termín *hypotheca* chápán jako zástavní právo k věci, tedy jinak než jak jej chápeme dnes.

Zatímco doba starověká byla úvěrům vstřícně otevřena, obrat nastal v období středověku, kdy křesťanské zásady zakazovaly brát si z půjček úroky, a proto se trh vyvíjel pouze v židovské komunitě, kde podobné restrikce neexistovaly.

K opětovnému rozmachu a uvolnění poměrů došlo v 17. století v důsledku stoupající poptávky po kapitálu, zrušení nevolnictví, nárůstu počtu svobodných vlastníků půdy a s tím souvisejícího rozpadu feudálního vlastnictví. V tomto období byl již termín *hypotheca* chápán jako zástava nemovitosti, tedy obdobně jako v současnosti.

Od 18. století vznikají specializované instituce poskytující hypoteční úvěry.

### 1.1.2. Historický vývoj hypotéky na českém území (období Rakouska-Uherska)

Vývoj na našem území je úzce spjat s vývojem v Rakousku, resp. Rakousku-Uhersku. Mezi předchůdce hypotečních úvěrů v této monarchii řadíme kontribučenské obilní fondy, zřízené roku 1788 Josefem II. Jak píše Hulmák, „*původním účelem těchto fondů bylo zajistit zásoby obilí pro obdělávání polí v letech neúrody, protože však časem v zásobách vznikaly přebytky, docházelo k jejich prodeji. Z utržených peněz se vytvářely kontribuční peněžní fondy, které poskytovaly i zápůjčky.*“<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> LEPARŤ, František. *Nehomérovský slovník řecko-český*. 1. vyd.: Nakladatel Karel Vačlena, knihkupec, 1892. 1184 s.

<sup>5</sup> HULMÁK, Milan. Hypoteční úvěr - objev posledního desetiletí?. *Právník : Teoretický časopis pro otázky státu a práva*. 2001, č. 3., s. 217.

Velký význam pro hypoteční bankovníctví měla berní reforma, která se vyvíjela do své podoby převážnou většinu první poloviny 19. století a která zároveň zajistila přesné vyměření veškerých pozemků (tzv. stabilní katastr).

V roce 1824 byla založena Česká spořitelna, která na našem trhu působí dodnes.

V polovině 19. století vznikla v Rakousku první instituce specializující se na hypoteční úvěry – Haličský stavovský úřad („*Galicyskie towarzystwo kredytowe ziemskie we Lwowie*“), která půjčovala až do výše padesáti procent hodnoty nemovitosti avšak pouze osobám participujícím v „tovaryšstvu“. V Uhersku vznikla obdobná instituce s názvem Uherský úvěrní pozemkový ústav („*Magyar Földhitelintézet*“). Následovaly akciové banky a zemské ústavy.

První institucí tohoto druhu v Čechách byla Hypoteční banka Království českého (Praha), o jejíž zřízení se výrazně zasloužil především hrabě A. Nostitz, který úspěšně loboval u rakouské vlády, u které se mu podařilo prosadit schválení stanov. „*Hlavní a jedinou činností Hypoteční banky království Českého bylo poskytování levného úvěru do výše sirotčí jistoty zajištěného hypotékou na rolnických usedlostech. S příjemcem úvěru byl seskám dlužní úpis s jasně stanovenými podmínkami. Nejdůležitějším atributem úvěru byla právě jeho láce. První dlužní úpisy měly 5 % úrokovou sazbu, kterou lze v tehdejších poměrech označit za velmi nízkou.*“<sup>6</sup>

Působnost Hypoteční banky Království českého se velmi osvědčila. Počet poskytnutých úvěrů byl uspokojující a náklady na provoz úřadu nízké. Netrvalo tedy dlouho a vznikaly podobné instituce i na Moravě (Hypoteční banka Markrabství moravského) a ve Slezsku (Slezský zemský pozemkový ústav úvěrní).

Roku 1871 byla založena pražská burza a během let 1871-1873 docházelo na tehdejší dobu k závratnému počtu emisí akcií českých bankovních institucí, dosahujících hodnoty mnoha milionů zlatých. V tomto období byla také založena Českým bankovním spolkem Česká společnost pro úvěr hypoteční („*Böhmische Bodencreditgesellschaft*“). Společnost získala na podzim roku 1873 koncesní listinu pro poskytování hypotečních úvěrů a od jara roku následujícího započala svoji činnost (k bankrotu v souvislosti s cukerní krizí dochází roku 1884).

Za podstatnou událost ve vývoji hypotečního úvěrování na našem území je třeba považovat finanční krizi roku 1873, která se projevovala odlivem prostředků

---

<sup>6</sup> HRDLIČKA, Pavel. *Hypoteční úvěr a hypoteční bankovníctví v České republice*. [s.l.], 1998. 85 s. Fakulta sociálních věd Univerzity Karlovy. Vedoucí diplomové práce Ing. Karel Půlpán, Csc. Dostupný z WWW: <[http://ies.fsv.cuni.cz/storage/work/212\\_pavel\\_hrdlicka.pdf](http://ies.fsv.cuni.cz/storage/work/212_pavel_hrdlicka.pdf)>.



z finančních ústavů a bankrotů. Reakcí na finanční krizi bylo přijetí dvou nových zákonů, zákona č. 48/1874 ř. z., o hájení práv majitelů listů zástavních, a zákona č. 49/1874 ř. z., o společném hájení práv majitelů dílčích dlužních dluhopisů znějících majiteli nebo přenositelných indosamentem a o knihovním projednávání hypotekárních práv, díky kterým se podařilo situaci stabilizovat a do určité míry dostat pod kontrolu hypoteční zápůjčky, např. omezením možnosti nakládat s hodnotami, které sloužily pro přednostní uspokojení majitelů zástavního listu.

Vyjma spořitelny a banky nabízely hypotekární zápůjčky také záložny, které byly zakládány na základě zákona č. 70/1873 ř. z., o společenstvech výdělkových a hospodářských. Na klientelu z řad obchodníků se zaměřovala společenstva tzv. Schulze-Delitzchova typu, pro zemědělce existovaly spolky tzv. Raiffeisenova vzoru.

Půjčky nebyly vypláceny pouze jako nové, ale také na umoření již poskytnutých půjček, které byly zpravidla vysoce úročeny. Poskytování půjček sloužících k umoření předchozí půjčky nazýváme „konverzí dluhu“. Obvyklý způsob splácení úvěrů spočíval na principu anuitních splátek, které v sobě zahrnovaly, stejně jako dnes, platbu na jistinu i úrok, jehož poměr ve splátce se postupně snižoval a naopak částka na úmor jistiny se zvyšovala. Výpovědní lhůta pro vypovězení zápůjček bývala obvykle buď ve čtvrtletním anebo pololetním intervalu.

Ke konci 19. století vzrostla podpora bydlení, která se však v souvislosti s hypotečními úvěry výrazněji projevuje až těsně před první světovou válkou; na základě přijetí zákona č. 242/1910, o zřízení fondu pro bytovou péči dochází k potřebnému poskytování záruk za půjčky i za úroky. Tento zákon tak podstatně usnadnil získávání hypotečních úvěrů, neboť fond se převzetím záruky zavázal k úhradě dlužníkem nesplacené upomínané částky a dlužník poté již nebyl dlužníkem finanční instituce, ale fondu. Tato podpora ovšem nebyla poskytována fyzickým osobám.

Spolu se subvencemi do bydlení se zvyšoval počet emitovaných hypotečních zástavních listů. V období od roku 1890 do roku 1913 se tento počet ztrojnásobil a závratně v tomto období vznikaly a rozšiřovaly se hypoteční instituce.

Hypoteční bankovníctví v době rakousko-uherské monarchie mělo velmi stabilní oporu v propracovaném právním systému. Legislativa byla rozvinutá ve všech sférách týkajících se poskytování hypotečních úvěrů; katastrálním vymezení počínaje a exekučním či mimosoudním řízením konče.

### 1.1.3. Hypotéka v meziválečném Československu

Recepční normou došlo po vzniku Československa v roce 1918 k recepci rakouského práva. Hypoteční úvěr byl tedy poskytován na základě ustanovení všeobecného občanského zákoníku, stejně jako za Rakouska-Uherska.

Prvních několik let (zhruba do roku 1924) docházelo k regeneraci ekonomiky a sociálních vztahů, které byly v důsledku vlivu první světové války značně poškozeny. Zároveň došlo k odstraňování posledních feudálních prvků, které byly recepční normou převzaty, např. přijetím zákona č. 61/1918 Sb., kterým došlo ke zrušení šlechtictví. Důsledkem této normy byl počátek rozdělování feudální půdy lidem v rámci pozemkové reformy.

Jak již uvedeno výše, na tehdejší vývoji finančního trhu se výrazně podepsala první světová válka, která zcela zdecimovala trh a kvůli níž bylo velmi problematické získávat prostředky, ze kterých by bylo možné poskytovat hypoteční úvěry. Další problém souvisel s potřebou poskytovatelů úvěru zajistit stálou hodnotu vrácených prostředků. Tento problém vycházel zejména z ochromeného hospodářství, zavedení nové měny a inflace. Nejpraktičtější se ukázalo řešení, které půjčené prostředky vázalo na zlato, čímž ovšem vyvstávala otázka, jakým způsobem takto zastavené nemovitosti uvádět v pozemkových knihách, protože zákon umožňoval zápis výše peněžitého závazku pouze číselně. Komplikace se zápisem byla postupem času vyřešena judikaturou.

K poskytování hypoték byly oprávněny banky, okresní hospodářské záložny, záložny a spořitelny.

V roce 1920 byl přijat zákon č. 302/1920 Sb. z. a n., o spořitelnách, upravující postup spořitelny při poskytování hypotečních půjček, ve kterém byl kladen důraz především na možnost výpovědi ze strany spořitelny.

V témže roce (1920) byla přejmenována Hypoteční banka Království českého na Hypoteční banku Českou, která spolu se Zemskou bankou, vzniklou přejmenováním ze Zemské banky Království českého, začala vytvářet pobočky ve východní části území Československa.

Zemská banka, které se lidově říkalo „pražská“, poskytovala hypoteční úvěry pouze v rámci oblastí a účelů, které nepokrývala svým rozsahem Hypoteční banka Česká. Ručením za závazky banky se zavázala Země česká.

Hypoteční banka Markrabství moravského se spolu se Zemědělskou bankou Markrabství moravského sloučily v jedinou Hypoteční a zemědělskou banku moravskou. Sídlo banky bylo v moravském centru, v Brně. Stejně jako v případě Zemské banky, za jejíž závazky, jak již bylo řečeno, ručila Země česká, ručila za závazky Hypoteční a zemědělské banky moravské Země moravská.

V roce 1927 vznikl Slezský pozemkový a komunální úvěrní ústav, a to sloučením dvou institucí – Slezského pozemkového úvěrního ústavu a Slezského komunálního úvěrního ústavu, které do doby sloučení vykonávaly i na území Československé republiky každý svou činnost zvlášť.

Dalšími hypotečními institucemi na našem trhu byly např. Hypoteční ústav městské spořitelny Pražské, Ústav zástavních listů České spořitelny, Ústřední banka německých spořitel v Československé republice a další.

#### **1.1.4. Hypotéka na našem trhu v období nacismu a komunismu**

Vládním nařízením č. 242/1941 Sb. došlo ke sloučení hypotečního a komunálního zemského ústavu v nově vzniklou Zemskou banku pro Čechy a Zemskou banku pro Moravu a Slezsko.

Dekretem z roku 1945 byly znárodněny veškeré akciové banky.

Po druhé světové válce byly výrazné především centralizační tendence, které vedly v roce 1948 k přijetí zákona č. 185/1948 Sb., na jehož základě vznikla Investiční banka, která sestávala z Československého reeskontního a lombardního ústavu, Zemské banky pro Čechy, Zemské banky pro Moravu a Slezsko a Slovenské hypoteční banky a komunální banky. Proces centralizace pokračoval i v následujících letech, kdy byl mj. přijat zákon č. 31/1950 Sb., o Státní bance československé.

Hypoteční trh byl bezprostředně po druhé světové válce, stejně jako tomu bylo po první světové válce, zdecimován a ochromen nedostatkem financí. V průběhu dalších několika desítek let komunistických vlád byl zase téměř zbytečný. Komunistická koncepce vlastnictví totiž spočívala na téměř úplné likvidaci soukromého vlastnictví nemovitostí. Hypoteční instituce tak hypoteční úvěry sice ještě po určitou dobu poskytovaly, ovšem ve velmi malé míře. K úplnému zrušení hypotečních úvěrů došlo v roce 1964 omezením institutu zástavního práva.

### 1.1.5. Vývoj v Československu, resp. České republice po roce 1989

K uvolnění poměrů na trzích a tím k opětovnému navrácení hypoték na český trh došlo až po sametové revoluci (1989). Institut zástavního práva se opět stal součástí občanského zákoníku (novelou č. 509/1991 Sb.) a nedlouho poté se objevil i institut hypotečních zástavních listů.

V občanském zákoníku bylo dále upraveno právo soukromého vlastnictví a zakotvena rovnost vlastnického práva. V souvislosti se změnou pojetí socialistického vlastnického práva na demokratické bylo zapotřebí obnovit systém evidence půdy a nemovitostí. Zákonem č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, došlo ke zřízení katastru nemovitostí pro Českou republiku. S přijetím katastrálního zákona také úzce souviselo přijetí zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. K rozšíření zápisů do katastru nemovitostí o rozestavěné stavby došlo až v roce 1996 na základě judikátu Vrchního soudu.

Již v roce 1990 byl přijat zákon č. 530/1990 Sb., na jehož základě byl definován hypoteční úvěr a možnost získání licence pro poskytování hypotečních úvěrů.

V souvislosti s nárůstem žádostí o hypoteční úvěr a neuspokojivou právní úpravou tohoto institutu sílily tendence po vypracování kodexu, který by komplexně upravoval hypoteční úvěry. Přestože byl kodex vypracován a měl podporu České národní banky, nepodařilo se jej prosadit.

Důležitým krokem k ustálení právní úpravy hypotečního úvěru bylo přijetí zákona č. 84/1995 Sb., který novelizoval pět zákonů včetně zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech obsahujícího definici hypotečního úvěru. Po zmíněné novelizaci se stal zákon o dluhopisech klíčovým pro hypoteční úvěrování; v § 14 definuje hypoteční úvěr jako „*úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky.*“<sup>7</sup>

Standardní bylo zajišťování hypotéky nemovitostí do 60 % její hodnoty. Zástavní právo, stejně jako dnes, vznikalo až vkladem do katastru nemovitostí. V pozici zástavního věřitele ovšem nebyla vždy banka, ale osoba vlastníci zástavní list.

---

<sup>7</sup> Současné definice hypotečního úvěru dle §28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech uvedena v kapitole 1.3.1 Právní definice hypotečního úvěru

Současná právní úprava hypotečního úvěru je rozebírána v kapitole 1.3. Legální vymezení hypotéky.

## **1.2. Hypotéka v 21. století – problémy a současné trendy**

### **1.2.1. Krize amerického hypotečního trhu**

Za epicentrum americké hypoteční krize je považováno město Stockton ležící nedaleko San Franciska.

První náznaky hypoteční krize ve Spojených státech jsou spatřovány v okamžiku, kdy byla nucena hypoteční společnost New Century Financial požádat o ochranu před věřiteli (duben 2007). Hlavním z důvodů nastalé situace byl fakt, že společnost New Century Financial nekladla patřičný důraz na bonitu svých klientů a půjčovala „kde-komu“. V následujících měsících přicházely varovné signály od dalších velkých společností na trhu, USB či Bearm Stearn.

Přes veškeré náznaky blížící se krize měli ekonomové, stejně jako při krizi v roce 1929, tendence vše zveličovat. Vystřízlivění však na sebe nenechalo dlouho čekat. V srpnu roku 2007 zkrachovala jedna z předních amerických společností poskytujících hypotéky - American Home Mortgage Investments.

Vzhledem k tomu, že krize velmi významně zdecimovala trh s nemovitostmi, a to nejen na území USA, domnívám se, že je třeba nalézt počátek problému a vzít si z něj ponaučení, a to jak do budoucna v případě USA, tak v současné situaci v případě dalších trhů, zejména evropských. Při hledání esenciálních problémů, které krizi způsobily, bychom se mohli zastavit u touhy amerických bank po zisku, doprovázené neodpovědností a velkým riskováním v podobě poskytování tzv. rizikových hypoték. Tento produkt spočívá v poskytování hypoték klientům s minimální či dokonce nulovou bonitou.<sup>8</sup> V horších případech pak bez prokázání příjmů vůbec a bez profesionálního ocenění zástavy. Důvody k těmto krokům jsou v již výše zmíněné touze po zisku a s tím související snaze o dosažení co největší klientely. Poskytování rizikových hypoték samo o sobě však za problém považovat nelze, za specifických okolností, které od roku 2005 v USA krystalizovaly, ale mohou posloužit jako rozbuška. Od roku 2005, někde již od roku 2004, totiž dochází v USA ke stagnaci trhu s nemovitostmi, která způsobuje pokles

---

<sup>8</sup> K bonitě více v kapitole 1.4.2. Bonita.

cen nemovitostí. Přidáme-li ke klesajícím cenám nemovitostí i vzrůstající úrokovou sazbu, která v srpnu roku 2007 vystoupala na 5,25 %, <sup>9</sup> získáme tím ony „specifické okolnosti“, za nichž zapůsobily rizikové hypotéky jako rozbuška.

V souvislosti s krizí hypotečního trhu ekonomické mocnosti číslo jedna, Spojených států amerických, je zároveň třeba upozornit na dopad, který tato krize měla a ještě může mít na ekonomiku v ostatních státech světa.

Problémy ohlásily v druhé polovině roku 2007 desítky bank od Ameriky po Japonsko. Možná vznikající krize je zatím udržována pod kontrolou díky krokům, které podnikají centrální banky jednotlivých států. Pod těmito kroky je třeba si především představit obrovské finanční injekce, které centrální banky poskytují jednotlivým finančním ústavům a tím korigují potenciální neúnosné výkyvy úrokových sazeb.

Evropská centrální banka během krátkého časového úseku v srpnu roku 2007 odeslala přes 150 miliard na mezibankovní trh. Touto subvencí dokázala udržet úrokové sazby na čtyřech procentech. <sup>10</sup> K podobným krokům se odhodlala také např. Australská rezervní banka či Japonská centrální banka.

Dopad americké hypoteční krize na hypoteční trhy ostatních států lze, i přes veškeré snahy centrálních bank, sledovat především v poklesu zisků finančních institucí a s tím souvisejícím poklesem cen akcií těchto institucí. Dále pak v oslabování některých měn (např. mírné oslabení Eura související s již zmiňovanou subvencí Evropské centrální banky).

Český trh s hypotékami se vyrovnal s americkou krizí i jejími dopady na hypoteční trhy ostatních zemí Evropské unie bez vážnějších problémů, a to především díky vyšším výnosům, které investoři v České republice ze standardních produktů mají. Tyto vyšší výnosy souvisejí s dynamikou českého trhu a jeho aktuálním prudkým růstem v porovnání s již vyspělými ekonomikami západních zemí.

### **1.2.2. Unifikace evropského hypotečního trhu**

Snaha o sjednocení evropského hypotečního trhu je vnímána od roku 2003 a v průběhu posledních dvou let dostává reálnou podobu. Původní plán unifikace měl být

---

<sup>9</sup> MENZELOVÁ, Kateřina. Americká chřipka mutuje i v Česku. *Euro*. 2007, č. 34., s. 40-42.

<sup>10</sup> HRSTKOVÁ, Julie. Centrální banky v roli hasičů. *Ekonom*. 2007, č. 33, s. 22.

představen již v průběhu roku 2006, nicméně problémy, související především s velkými diferencemi mezi tradičními zeměmi Evropské unie a nově přistoupivšími státy, odsunuly uvedení konkrétního plánu až na rok 2007.

Vzhledem k velkým rozdílům mezi členskými státy, týkajícím se nejen samotných trhů, ale především legislativních základů pro poskytování hypotečních úvěrů, jsou snahy vést unifikaci směrem blízkým všem státům Evropské unie v podobě společných základů, kterými bychom měli především chápat určité minimální standardy pro chování bank a klientů při poskytování hypotečních úvěrů, např. bonita či standardy pro oceňování nemovitostí sloužících jako zástava. Stanovením základních pravidel by měla Evropská unie získat potřebnou kontrolu nad trhem s hypotékami a tím mj. zamezit podobné krizi, k jaké došlo ve Spojených státech.

S unifikací evropského hypotečního trhu souvisejí i další doprovodné změny, které by měly ulehčit a zpřehlednit příhraniční poskytování hypoték mezi obyvateli členských států a to např. záměr vzniku jednotných katastrů nemovitostí zpřístupněných pro všechny hypoteční banky Evropské unie či vznik institutu tzv. eurohypotéky, spočívající v zastavení nemovitosti dříve, než by vznikla pohledávka.

### **1.3. Legální vymezení hypotéky**

#### **1.3.1. Právní definice hypotečního úvěru**

Hypoteční úvěr je v současné době právně definován v § 28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, takto:

*„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“*

Zákon o dluhopisech dále v § 28 odst. 4 upřesňuje, na kterém území se musí nemovitost dle citovaného odstavce 3 nacházet. Jedná se primárně o území České republiky a dále pak o území jiného členského státu Evropské unie, popřípadě jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor. Tato koncepce umístění nemovitosti byla

přijata až tímto „novým“ zákonem o dluhopisech. Stará úprava v zákoně č. 530/1990 Sb., o dluhopisech (zrušen vydáním nové komplexní úpravy zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech), umožňovala v souvislosti s hypotečním úvěrem využití pouze nemovitostí nacházejících se na území České republiky.

### 1.3.2. Zákonná úprava hypotečního úvěru

Vyjma definici hypotečního úvěru, o jejíž přítomnosti v zákoně o dluhopisech pojednává předchozí kapitola, najdeme další právní úpravu týkající se hypotéky, byť mnohdy pouze okrajově, především v těchto právních předpisech:<sup>11</sup>

- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, upravující prodej nemovitostí v rámci vykonávacího řízení a s tím spojené uspokojení pohledávek z rozdělené podstaty v pořadí podle skupin na základě zákona. Na základě § 337c odst. 1 písm. b) tohoto zákona jsou „*pohledávky z hypotečních úvěrů nebo části těchto pohledávek sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů*“ uspokojovány ihned po uspokojení pohledávek státu vzniklých v souvislosti s prováděním dražeb
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, upravuje zástavní právo a zástavní smlouvu, instituty nezbytné pro zajištění hypotečního úvěru<sup>12</sup>
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v § 497 – 507 uvádí obecnou úpravu smlouvy o úvěru
- zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, definuje banku, její pravomoci a vznik. Pouze banku, která byla založena na základě tohoto zákona, je možné chápat jako banku pro hypoteční úvěrování z daňového hlediska<sup>13</sup>
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, který upravuje postup katastrálního úřadu při vkladech věcných práv do katastru nemovitostí

---

<sup>11</sup> Právní úprava daní a jejich vztah k hypotečnímu úvěru je rozebrána v kapitole 2.1 Jednotlivé daně a jejich vztah k hypotéce.

<sup>12</sup> K zástavnímu právu více v kapitole 1.4.1 Zajištění hypotečního úvěru.

<sup>13</sup> K bankám více v kapitole 1.6.1. Banky.



- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, upravuje komplexně institut katastru nemovitostí, který je ve vztahu k poskytování hypotečního úvěru nezbytný pro vznik a trvání zástavního práva k nemovitosti
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, stanovuje v mnoha případech postup pro určení ceny nemovitosti
- zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, stanovující pořadí uspokojení pohledávek dražebních věřitelů
- zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení, zřizuje tento Státní fond
- nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů, upravuje podmínky využívání státní podpory od Státního fondu rozvoje bydlení
- zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, upravuje výpočet životního minima, který je nezbytný pro určení bonity žadatele o hypoteční úvěr

V devadesátých letech byla snaha vlády o podporu výstavby a hypotečních úvěrů promítnuta do mnoha nařízení, např. nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby. Nicméně vzhledem k chybějícím financím ve státním rozpočtu a nejspíše také k poklesům úrokové míry při poskytování hypotečního úvěru nebyla tato nařízení vlády užívána v hojné míře a později už vůbec. Nařízení vlády č. 33/2004 Sb. pak uvádí výčet rušených vládních nařízení z oblasti podpory bydlení z veřejných prostředků a stanovování některých podmínek státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby.

## 1.4. Jednotlivé prvky hypotéky

### 1.4.1. Zajištění hypotečního úvěru

Jedním z dominantních znaků charakterizujících hypotéku je její zajištění zástavním právem k nemovitosti, jak již vyplývá ze samotné definice hypotečního úvěru dle § 28 odst. 3 zákona o dluhopisech.<sup>14</sup>

Zástavní právo je upraveno v hlavě třetí A, oddílu prvním – Zástavní právo (§152 a n.) zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. Konkrétně úvodní paragraf tohoto oddílu vymezuje samotný účel zástavního práva: *„Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy.“*

Institut zástavního práva resp. možnost zajištění hypotečního úvěru se jeví pro hypoteční bankovníctví jako klíčové. Především díky jistotě, kterou banka má v zástavním právu, tedy v ceně samotné nemovitosti, mohou hypoteční instituce, bez většího strachu o svoji investici poskytovat klientům hypoteční úvěry.

Postupem času dochází k posouvání procentuelní hranice stanovující poměr výše úvěru k ceně nemovitosti. Zatímco v minulosti bylo obvyklé půjčovat pouze do výše dosahující určité hodnoty nemovitosti, dnes již se velmi často setkáváme s nabídkou hypotečních úvěrů do výše 100 % hodnoty nemovitosti, přičemž tato hodnota je stanovována znaleckým posudkem dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Znalec v oboru nemovitostí postupuje při určování ceny nemovitosti tak, aby byla zjištěna obvyklá cena nemovitosti, spočívající v ceně, za kterou by bylo ke dni ocenění nemovitost možné prodat či za kterou by bylo ke dni ocenění možné prodat nemovitost obdobnou. Znalecký posudek se stává nedílnou součástí zástavní smlouvy.

Zástavní právo zřízené ve prospěch poskytovatele hypotečního úvěru vzniká na základě písemné smlouvy (úprava zástavní smlouvy v § 552 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník), resp. vkladem zástavního práva k nemovitosti do katastru nemovitostí. *„V zástavní smlouvě musí být přesně označena zástava (předmět zástavního práva) a pohledávka, která je zástavou zajišťována. Označení pohledávky by*

---

<sup>14</sup> Definice hypotečního úvěru dle daného ustanovení zákona v kapitole 1.3.1. Právní definice hypotečního úvěru.

*mělo obsahovat den a právní důvod vzniku pohledávky, její předmět a vyjádření její výše v penězích, včetně splatnosti, výše úroků a výše úroků z prodlení.*<sup>15</sup>

Poskytovatelé úvěrů se zároveň smluvně ujistí, že na nemovitostech sloužících pro zajištění úvěru nevázne žádné další zástavní právo a zároveň neexistují možné skutečnosti či předpoklady ke vzniku zástavního práva ve prospěch třetí osoby.

Namísto je také zmínit, že vedle zajištění hypotečního úvěru zástavním právem existují instituty pojištění hypotečního úvěru a pojištění nemovitosti. Hypoteční úvěr si mohou nechat pojistit jak banky pro případy, kdy klient neplatí a uspokojení ze zpeněžení nemovitosti není možné, tak dlužníci, kteří si pojišťují zastavovanou nemovitost na minimální částku ve výši sjednaného hypotečního úvěru a s vinkulací ve prospěch banky po dobu trvání zástavního práva.

#### **1.4.2. Bonita žadatele**

Informace o bonitě žadatele patří ke stěžejním pro rozhodování, zda hypoteční úvěr poskytnout či ne.

V případě žádosti o „standardní hypoteční úvěr“ je třeba dokladovat veškeré příjmy. Forma dokládání příjmů je různorodá, předkládají se výpisy z účtů, potvrzení zaměstnavatele o příjmech (tzv. „výplatnice“), daňová priznání u podnikatelů, atd.

Vedle příjmů mají na posouzení bonity klienta vliv samozřejmě také výdaje, které se pro výpočet odečítají od příjmů. Základní výdajovou položkou je částka, rovnající se výši životního minima, které je stanoveno na základě zákona č. 110/2006, o životním a existenčním minimu, na 3 126,- Kč pro jednotlivce a 2 880,- Kč pro první osobu v domácnosti.<sup>16</sup>

U klienta se tedy primárně vypočte čistý příjem, od kterého je vždy odečtena částka životního minima v souladu s rodinnými poměry žadatele a měsíční splátka pojištění nemovitosti. Od čistého příjmu je také zapotřebí odečíst veškeré další pravidelné splátky, jakými mohou být např. životní nebo důchodové pojištění.

---

<sup>15</sup> **Plecitý V., Kocourek J.:** Občanský zákoník, 4. doplněné vydání, EUROUNION Praha, s.r.o., Brandýs nad Labem 2007, str. 261.

<sup>16</sup> Údaje pro rok 2008.

V následující tabulce uvádím základní modelový příklad výpočtu bonity svobodného a bezdětného klienta, jehož hrubý příjmem činí 45 000 Kč měsíčně a splátka pojištění nemovitosti 150 Kč měsíčně.

**Tabulka č. 1: Příklad výpočtu bonity klienta**

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Hrubý příjem               | 45 000,00 Kč        |
| Čistý příjem <sup>17</sup> | 32 325,00 Kč        |
| Částka životního minima    | 3 126,00 Kč         |
| Měsíční splátka pojištění  | 150,00 Kč           |
| <b>Bonita klienta</b>      | <b>29 049,00 Kč</b> |

Z uvedeného vyplývá, že klient by mohl žádat o poskytnutí hypotečního úvěru ve výši a za podmínek, při kterých by banka vyžadovala minimální bonitu ve výši 29 049 Kč.

#### 1.4.3. Fixace úrokové sazby

Fixace úrokové sazby patří k faktorům, které nejvíce ovlivňují úvěrovou sazbu a tedy cenu hypotečního úvěru. Fixací rozumíme dobu, na kterou se banka zavazuje klientovi nezměnit úrokovou sazbu. Po skončení fixační doby přizpůsobí hypoteční instituce úrokovou sazbu aktuálním úrokovým sazbám a domluví s dlužníkem novou fixaci úrokové sazby.

V dnešní době se u bank nejčastěji setkáváme s fixacemi na jeden rok, tři, pět, deset a patnáct let. Ať si tedy klient s poskytovatelem hypotečního úvěru dohodne krátkodobou fixaci či fixaci dlouhodobou, vždy se dají najít na jedné z těchto voleb výhody i nevýhody a je na aktuálním posouzení situace, co se pro žadatele jeví jako nejvýhodnější.

Fixace na delší dobu (tedy na pět a více let) má výhodu v tom, že se po celou dobu fixačního období nezmění úroková sazba a je tak možné počítat na období mnoha let dopředu s rovnoměrným zatížením rodinného rozpočtu ve splátkách hypotečního úvěru. Tato jistota je však vykoupena vyšší úrokovou sazbou, kterou banka k dlouhodobým fixačním obdobím stanovuje. Jedná se v podstatě o protichůdné jevy,

<sup>17</sup> Čistý příjem klienta je vypočítáván přímo z příjmu hrubého a tento výpočet v sobě nezahrnuje žádné odpočitatelné položky ani žádné slevy na dani. Příjem je zdaněn v souladu s legislativou platnou k 1. 1. 2008.

kde čím delší je jistota neměnné úrokové sazby, tím větší je tato sazba již od první splátky. Další nevýhodou je pro klienta nemožnost splatit v období fixace úvěr či jeho část jednorázově bez vysokých sankcí.

Jistota dlouhodobé výše by se mohla stát také nevýhodou v případě, že by obecná úroková sazba klesala a osoba čerpající hypoteční úvěr by tak po dlouhou dobu byla nucena platit úroky vyšší než v té době na trhu běžné.

Výhody a nevýhody kratší doby fixace jsou ve své podstatě opakem výše zmíněného pro dlouhodobé fixace. Výhodami v případě krátkodobých fixací jsou tedy nižší úrokové sazby a možnost jednorázového splacení úvěru či jeho části po skončení fixace bez poplatků (tato možnost je, jak uvedeno výše, i u dlouhodobých fixačních lhůt, nicméně vzhledem k samotné délce fixace se u dlouhodobých fixací nedá v tomto případě hovořit o výhodě). Naopak nevýhody lze spatřovat primárně v nejistotě, spočívající ve změně úrokové sazby hypotéky v krátkém období.

#### 1.4.4. Splátky úvěru

Splátky úvěru primárně dělíme na anuitní splátky úvěru a na degresivní a progresivní splátky úvěru.

Anuitní splátkou úvěru je taková pravidelná splátka, jejíž výše, která je odvislá od celkové výše a doby splatnosti, se nemění. Anuitní splátka, která je placena vždy na konci každého měsíce (nejčastější varianta anuitních splátek) se vypočítá pomocí stanoveného vzorce:

$$a = D \times \frac{r}{1 - v^n}$$

„a“ znamená výši anuity, „D“ je symbolem vyjadřujícím výši poskytnutého hypotečního úvěru, „r“ značí měsíční úrokovou sazbu v relativním vyjádření, ke kterému se dojde vydělením úrokové sazby počtem měsíců v roce, tedy dvanácti, a následným vydělením výsledné částky číslovkou 100, „v“ získáme vypočtením zlomku, kde v čitateli je číslo 1 a ve jmenovateli součet čísla 1 a hodnoty písmena „r“, exponent „n“ udává počet úrokovacích období neboli počet měsíců doby splacení úvěru.

Pro výpočet měsíční anuitní splátky pro další fixační období je třeba, krom použití nové měsíční úrokové sazby, vycházet z faktu, že hodnota „D“ se bude rovnat

rozdílu mezi původní výší poskytnutého úvěru a již splacenou částkou a exponent „n“ bude označovat pouze zbývající počet měsíců do uplynutí doby splacení.

Degresivní splátkou úvěru se rozumí pravidelná splátka, jejíž výše se postupem doby z důvodu umořování jistiny úvěru snižuje. K poklesům částky dochází povětšinou jednou ročně. Tento druh splátky umožňuje přeměnit rovnoměrné finanční zatížení na takové, které je koncentrované v počátečním období splácení úvěrů. Ke konci úvěrového vztahu jsou tak splátky výrazně nižší než na začátku. Obrovskou výhodou této formy splácení úvěrů je fakt, že v konečném hledisku zaplatí klient poskytovatele hypotečního úvěru na úrocích nižší částku než při anuitních splátkách. Cílovou skupinou pro využití této varianty splátek jsou zpravidla fyzické osoby, jejichž příjmy jim umožňují v době žádání o hypoteční úvěr (popř. v době stanovení nového fixačního období) splácet splátky vyšší než v případě anuitních.

Naopak progresivní splátka úvěru je taková splátka, při které se postupně navyšuje její výše. Progresivní splátka je často využívána mladými lidmi, kteří stojí na počátku profesní kariéry a mohou takto snížit své měsíční finanční zatížení. V rámci progresivních splátek si osoba čerpající úvěr může nastavit výši první splátky dle svých aktuálních finančních možností. Vzhledem k tomu, že, jak již bylo zmíněno výše, je cílovou skupinou pro využití tohoto druhu splátky „mladý člověk“, setkáváme se v bankách s věkovým omezením pro splácení formou regresivních splátek. Věková hranice se pohybuje kolem třicátého šestého roku života žadatele. Po uplynutí fixační doby<sup>18</sup> je možné přejít na splácení klasických anuitních splátek.

Kromě výše uvedeného dělení existuje ještě tzv. mimořádná splátka úvěru, kterou je každá splátka zaplacená mimo rozpis uvedený ve smlouvě. Mimořádné splacení, byť i jen části úvěru, podléhá většinou nejprve schválení poskytovatele a při souhlasném stanovisku je dlužník zpravidla povinen zaplatit i příslušenství, o které by byl poskytovatel v takovém případě zkrácen.

Z hlediska daňového je velmi podstatné vypočtení částky, která z dané splátky odpovídá úmorové části, tedy na splácení půjčené částky, a která odpovídá úrokové části. Rozdíly v poměru mezi těmito částmi v daných splátkách jsou vysvětleny výše v této kapitole. Výpočet tohoto poměru je z matematického hlediska velmi komplikovaný a dnes se za tímto účelem standardně používají počítačové generátory rozpisů anuitních splátek, které mají banky k dispozici. Klient může v případě zájmu

---

<sup>18</sup> K fixní době více v kapitole 1.4.3 Fixace úrokové sazby.

banku požádat o vygenerování plánu anebo počkat na výpis, který mu z banky přijde a který vše rozepisuje.

## **1.5. Úvěry poskytované v souvislosti s hypotečním úvěrem**

### **1.5.1. Předhypoteční úvěr**

Předhypoteční úvěr<sup>19</sup> slouží k pokrytí výdajů na koupi nemovitosti pro případy, kdy dochází k převodu do osobního vlastnictví až po zaplacení kupní ceny. Úvěr tedy není zajištěn zástavním právem k nemovitosti, jak je tomu u hypotečního úvěru, a proto některé z hypotečních institucí vyžadují zajištění poskytnutého úvěru ve formě ručitelství anebo zástavním právem k jiné nemovitosti.

Banky úvěr poskytují vždy spolu s hypotečním úvěrem, který poté slouží k jeho splacení, přičemž možnost uhrazení úvěru z vlastních prostředků je vyloučeno.

Zároveň je třeba počítat s různými omezeními ze strany bank, které chrání svou investici. Jedním z nich bývá omezení ve výběru prodávajícího nemovitosti, kdy tímto prodávajícím nemůže být fyzická osoba, ale povětšinou pouze obec, stát, družstvo či developer.

Pro období, na které je úvěr poskytnut, je žadatel povinen převést danou nemovitost do svého osobního vlastnictví a zároveň zřídit zástavní právo ve prospěch hypoteční instituce. Žadatel také splácí pouze úroky úvěru, ne samotnou jistinu.

V současné době (červen 2008) poskytují na našem území předhypoteční úvěry tři subjekty: Československá obchodní banka, Hypoteční banka (dceřiná společnost Československé obchodní banky) a Komerční banka.

### **1.5.2. Doplnkový úvěr**

Doplnkový úvěr<sup>20</sup> není, na rozdíl od hypotečního úvěru a úvěru předhypotečního, účelový a je proto možné jej využít víceméně na cokoli, např. včetně dovolené, která s nemovitostí nesouvisí ani vzdáleně. S úvěrem bývají často

---

<sup>19</sup> Předhypoteční úvěr je dále v kapitole 1.5.1. Předhypoteční úvěr označován pouze jako „úvěr“.

<sup>20</sup> Doplnkový úvěr je dále v kapitole 1.5.2. Doplnkový úvěr označován pouze jako „úvěr“.

poskytovány nižší úroky než při úvěru spotřebitelském. O narůstající oblibě využívání tohoto produktu informoval v roce 2005 i Stanislav Rokos, manažer hypoték GE Money Bank, v tiskové zprávě: „obliba doplňkového úvěru k hypotéce roste, využívá jej stále více klientů GE Money Bank. Jde o ideální nástroj financování například vybavení nového bydlení - ale není to podmínkou, neboť úvěr je neúčelový. Průměrná financovaná částka dosahuje 296 tisíc, průměrná doba splácení je 224 měsíců.“

Krom nižších úrokových sazeb a neúčelovosti je další, velmi pozitivní, výhodou úvěru, že není třeba mít ručitele, popř. zástavní právo k jiné nemovitosti. Typické je zajištění stejnou nemovitostí, kterou je zajišťován úvěr hypoteční.

Doba od podání žádosti o úvěr po její vyřízení je velmi krátká, neboť banka má již veškeré potřebné informace a „veškerá práva“ včetně zástavního k dispozici ze sjednaného hypotečního úvěru.

## **1.6. Subjekty působící na hypotečním trhu**

### **1.6.1. Banky**

Hypoteční úvěr mohou poskytovat banky, které jsou založeny na základě zákona č. 21/1992 Sb., o bankách.<sup>21</sup> Banky jsou definovány v § 1 odst. 1 alinea druhá zákona: „Bankami se pro účely tohoto zákona rozumějí právnické osoby se sídlem v České republice, založené jako akciová společnost, které

- a) přijímají vklady od veřejnosti, a
- b) poskytují úvěry,

a které k výkonu činností podle písmen a) a b) mají bankovní licenci.“

Další činnosti, které mohou banky vykonávat, pokud tak mají povoleno licenci, jsou shrnuty v § 1 odst. 3 zákona a rozšířeny § 1 odst. 6 zákona i na zahraniční banky, které tyto činnosti mohou vykonávat prostřednictvím svých poboček na základě licence.

V souladu s českou legislativou mohou tedy hypoteční úvěr poskytovat jak tuzemské banky, tak i pobočky zahraničních bank, a to v obou případech na základě bankovní licence udělené v souladu s § 4 a následujících zákona. To však neznamená, že by občan České republiky nemohl získat hypoteční úvěr od zahraniční banky, která

---

<sup>21</sup> Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, je dále v kapitole 1.6.1. Banky označován pouze jako „zákon“.



v České republice pobočku nemá. Zákonná specifikace je však rozhodující pro možnost uplatnění úroků z hypotečního úvěru jako odčitatelné položky od základu daně z příjmu fyzických osob.

Po vstupu České republiky do Evropské unie nabyla účinnosti ustanovení zákona týkající se tzv. jednotné licence. Výhody jednotné licence je třeba spatřovat v jednoduchosti přístupu bank z jiných členských států Evropské unie a EFTA na český bankovní trh a v omezené kontrole ČNB nad těmito subjekty; stejné je to i v opačném případě, tedy při vstupu českých bank na evropské trhy. Bankovní regulaci pro tyto subjekty nadále vykoná národní banka země, ve které má zahraniční banka sídlo a pravomoci ČNB vůči těmto bankám se zúžily pouze na dohled nad dodržováním zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, a na likviditu.

#### **1.6.2. Hypoteční makléři. Asociace hypotečních makléřů**

Vzhledem k současné přesycenosti hypotečního trhu stávají se stále více vyhledávanými nezávislí hypoteční makléři, jejichž náplň zaměstnání spočívá v dokonalém zmapování trhu a na základě získaných poznatků v pomoci klientovi najít pro něj ideální hypoteční úvěr.

Zatímco v zahraničí je využití hypotečního makléře při potřebě sjednání hypotéky již zcela běžné, v České republice prozatím přetrvává skepse obyvatel vůči schopnosti cizích lidí dobře poradit a s tím související strach svěřit jim své peníze. Z těchto důvodů zaznamenáváme na našem trhu pouze pozvolný nárůst zájmu o využití těchto služeb. Čtyři největší makléřské firmy na českém trhu zaujímaly na počátku minulého roku pouze o něco více než 10 % ze všech sjednaných úvěrů.<sup>22</sup>

Silná makléřská čtyřka, o níž se zmiňuji v předchozí větě, je tvořena společnostmi Gepard Finance a.s., Hyposervis a.s., Simply s.r.o. a Sophia Finance s.r.o.

Gepard Finance a.s. byla založena roku 2002, pod původním názvem GEPART s.r.o. Společnost se specializuje na poskytování komplexních úvěrových služeb spojených s financováním nemovitostí.

Hyposervis a.s., společnost založená v roce 1998, je považována za vůbec prvního profesionálního makléře v České republice.

---

<sup>22</sup> RYSKOVÁ, Světlana. Průvodci hypoteční džunglí. *Ekonom*. 2007, č. 8., s. 66-67.

Simply s.r.o. působí na našem trhu od roku 2001 a v poslední době se kromě makléřské činnosti věnuje i samostatnému poskytování hypotečních úvěrů a to ve spolupráci s Raiffeisenbank, a.s.

Sophia Finance s.r.o. byla založena roku 1997.

Zároveň v České republice od roku 2006 existuje profesionální sdružení – Asociace hypotečních makléřů, která byla založena výše zmíněnou nejsilnější makléřskou čtyřkou na českém trhu.

*„AHM chce výrazněji pozitivně ovlivňovat dění na českém hypotečním trhu tím, že bude u subjektů, které se chtějí označovat za hypoteční makléře, vyžadovat odbornou způsobilost, profesionální přístup k zákazníkovi a makléřský – tedy srovnávací – způsob nabídky.“<sup>23</sup>*

Stejně jako v jiných profesních sdruženích, i Asociace hypotečních makléřů chce u osob pracujících v profesi dohlížet na odborné znalosti, profesní přístup a srovnávací způsob nabídky (kontrolovat, zda některý z hypotečních makléřů ku svému prospěchu či ku prospěchu někoho jiného záměrně neupřednostňuje hypoteční úvěry jednoho poskytovatele před jinými).

Přítomnost odborné asociace kladně přispívá k rozvoji hypotečního trhu v České republice a ke sjednocování výkladů a postupů.

### 1.6.3. Hypoteční investoři

Hypotečními investory nazýváme fyzické a právnické osoby, které kupují byty a jiné nemovitosti za pomoci hypotečního úvěru jako svoji dlouhodobou investici. V polovině roku 2007 se podíleli hypoteční investoři na koupi bytů v Praze 40 %.<sup>24</sup> Důvody, které vedou k těmto investicím a které tyto investice zároveň umožňují, lze spatřovat v protichůdných křivkách, kdy na jedné straně stojí poměrně nízké úrokové sazby a na straně druhé stále stoupající tržní nájemné. V ideálním případě nájemné

---

<sup>23</sup> *Asociace Hypotečních Makléřů : Organizace sdružující hypoteční makléře působící v České republice* [online]. 2006. Asociace Hypotečních Makléřů, 2006 [cit. 2008-06-29]. Oficiální stránky české Asociace Hypotečních Makléřů. Český. Dostupný z WWW: <<http://www.ahmc.cz/>>.

<sup>24</sup> RYSKOVÁ, Světlana. Hypoteční investoři. *Ekonom*. 2007, č. 18., s. 70-71.

pokrývá měsíční splátku hypotečního úvěru a hypoteční investor tak po splacení hypotéky získá „zdarma“ nemovitost.

## 2. Daňové aspekty hypoték

### 2.1. Jednotlivé daně a jejich vztah k hypotéce

#### 2.1.1. Daň z příjmů fyzických osob

Daň z příjmů fyzických osob<sup>25</sup> je upravena v zákoně č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů,<sup>26</sup> který byl již mnohokrát novelizován, kdy k nejpodstatnějším zásahům došlo patrně asi novelou, provedenou zákonem č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů.<sup>27</sup> Novela zásadně přeskupuje základní prvky, na kterých až doposud úprava daně stála, a to např. tím, že mění klouzavě progresivní sazbu daně (v rozmezí od 12 % do 32 %) na poměrně lineární sazbu daně ve výši 15 % (od roku 2009 ve výši 12,5 %).

Přestože provedené změny mohou budít zdání, že díky novele je výrazně snížena daň u všech fyzických osob, nemusí tomu vždy tak být. Hlavní argument pro toto tvrzení lze spatřovat v další změně, která tentokrát souvisí se stanovením základu daně, jenž je po novele prováděn z tzv. superhrubé mzdy. *„Princip tzv. superhrubé mzdy spočívá v tom, že se hrubá mzda zvýší o zákonné pojistné, které je povinen zaplatit zaměstnavatel sám za sebe ve výši 35 % hrubé mzdy zaměstnance.“*<sup>28</sup>

Subjektem daně jsou poplatníci a plátcí. Poplatníky jsou fyzické osoby, které zákon dále dělí na rezidenty a nerezidenty. Plátcí daně jsou především zaměstnavatelé.

Předmětem daně jsou na základě ustanovení § 3 zákona příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky, příjmy z podnikání a z jiné samostatně výdělečné činnosti, příjmy z kapitálového majetku, příjmy z pronájmu a ostatní příjmy. § 3 odst. 4 zákona pak naopak taxativně vyjmenovává příjmy, které nejsou předmětem daně a které jsou novelou rozšířeny o příjmy získané z darování nemovitostí nebo jiného majetku, příjmy získané převodem nemovitosti nebo jiného majetku za přesně stanovených podmínek, příjmy z vypořádání mezi podílovými spoluvlastníky anebo z vypořádání společného jmění manželů a také o částku, kterou uhradila zdravotní pojišťovna a kterou byl překročen limit regulačních poplatků a doplatků na léčiva.

---

<sup>25</sup> Daň z příjmů fyzických osob je dále v kapitole 2.1.1 Daň z příjmů fyzických osob označována pouze jako „daň“.

<sup>26</sup> Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů je dále v kapitole 2.1.1 Daň z příjmů fyzických osob označován pouze jako „zákon“.

<sup>27</sup> Zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů je dále v kapitole 2.1.1 Daň z příjmů fyzických osob označován pouze jako „novela“.

<sup>28</sup> RYLOVÁ, Zuzana, et al. *Daňové zákony 2008 : S komentářem změn*. Ondřej Jirásek. 1. vyd. Brno : Computer Press, a.s., 2007. 185 s. ISBN 978-80-251-1836-8.

Příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky jsou upraveny v § 6 zákona, konkrétně pak příjmy ze závislé činnosti v § 6 odst. 1 zákona a funkční požitky v § 6 odst. 10 zákona. Příjmy z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti upravuje § 7 zákona, kde podnikání upravuje § 7 odst. 1 zákona a jinou samostatnou výdělečnou činnost § 7 odst. 2 zákona. § 8 – 10 zákona upravují příjmy z kapitálového majetku, z pronájmu a ostatní příjmy.

Základ daně je definován v § 5 zákona takto: „*Základem daně je částka, o kterou příjmy plynoucí poplatníkovi ze zdaňovacího období, za které se pro účely daně z příjmu fyzických osob považuje kalendářní rok, přesahují výdaje prokazatelně vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení, pokud dále u jednotlivých příjmů podle § 6 až 10 není stanoveno jinak.*“ Základ daně je ve své podstatě součtem dílčích základů daní, jejichž stanovení je upraveno vždy u každého daného předmětu daně. Pro výpočet základu daně je dále nutné posoudit, zda není možné daň snížit o některou z nezdanitelných částí daně, které jsou vyjmenovány v § 15 zákona.<sup>29</sup>

Sazba daně je, jak již zmiňuji v úvodu kapitoly, jednotná ve výši 15 %.

Zaměříme-li se na daň z pohledu daňových aspektů souvisejících s hypotečním úvěrem, docházíme zákonitě k závěru, že právě tato daň je pro tento pohled nejdůležitější, a to především z hlediska snižování základu daně, odpočtů či odpisů nemovitostí.<sup>30</sup>

### **2.1.2. Daň z příjmů právnických osob**

Daň z příjmů právnických osob<sup>31</sup> je upravena zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.<sup>32</sup> Obdobně jako u daně z příjmů fyzických osob, i tato daň prošla v souvislosti s novelou, kterou přinesl zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných

---

<sup>29</sup> K § 15 odst. 3 zákona, který upravuje odpočet úroků z hypotečního úvěru, více v kapitole 2.2. Úroky z hypotečních úvěrů a v kapitole 2.3. Úroky z úvěrů poskytnutých v souvislosti s hypotečním úvěrem.

<sup>30</sup> K použití ustanovení zákona pro případy čerpání hypotéky více v kapitole 2.4 Modelové příklady daňového zatížení při čerpání hypotéky.

<sup>31</sup> Daň z příjmů právnických osob je dále v kapitole 2.1.2 Daň z příjmů právnických osob označována pouze jako „daň“.

<sup>32</sup> Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů je dále v kapitole 2.1.2 Daň z příjmů právnických osob označován pouze jako „zákon“.

rozpočtů,<sup>33</sup> výraznými změnami, mezi které lze řadit snižování sazby daně, a to z původních 24 % na 21 % pro rok 2008 (schválené je již i snižování v následujících letech, a to na 20 % pro rok 2009 a v roce 2010 se dočkáme dokonce prolomení historického mezníku 20 %, kdy se sazba pro tento rok bude počítat s 19 %) či rozšiřování základu daně, které je obecně bráno za kompenzaci snižující se sazby daně.

Subjektem daně jsou poplatníci a plátcí. Poplatníky jsou osoby, které nejsou fyzickými osobami a u kterých zákon činí rozdíly, mají-li na území České republiky sídlo či nikoli. Nerezidenti zdaňují pouze příjmy ze zdrojů na území naší republiky. Poplatníkem mohou být i organizační složky státu. O plátcích hovoříme v souvislosti s daněmi vybíranými zvláštní sazbou daně.

Předmět daně je definován v § 18 zákona jako „*příjmy (výnosy) z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem*“. Z tohoto pojetí však existuje mnoho zákonných výjimek, na které je třeba dávat při posuzování předmětu daně bedlivý pozor. Speciální je předmět daně u poplatníků, kteří nejsou založeni za účelem podnikání (§ 18 odst. 3, odst. 4 a odst. 8 zákona).

Základem daně je rozdíl mezi součtem veškerých příjmů, které jsou zákonně předmětem daně, a veškerých výdajů.

Sazba daně, jak již bylo řečeno výše, činí pro rok 2008 21%. Pokles sazby daně je sice právně přisuzován novele, avšak na druhou stranu se jedná i o obecný vývoj, který je možné sledovat již od počátku devadesátých let. Pro přiblížení tohoto „trendu“ je dobré připomenout, že v roce 1993 byla sazba daně na 45 %, v roce 2000 již na 31 % a v posledních dvou letech, tedy v roce 2006 a 2007, činila sazba daně 24%. Krom této základní sazby upravuje zákon ještě další sazby pro jednotlivé konkrétní případy, kdy například sazba daně u penzijního fondu je rovna 5 %.

Právnícká osoba nemůže být osobou čerpající hypoteční úvěr,<sup>34</sup> a tím je i další zkoumání dopadu daně s ohledem na hypotéku bezpředmětné. Budeme-li tento „hypoteční pohled“ brát opravdu zeširoka, je možné sledovat daň v případech, kdy právnícká osoba např. podniká jako developer anebo pronajímá nemovitosti. Stejně tak je třeba zmínit, že poskytovatelé hypotečních úvěrů jsou jako právnícké osoby poplatníky daně.

---

<sup>33</sup> Zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů je dále v kapitole 2.1.2 Daň z příjmů právnických osob označován pouze jako „novele“.

<sup>34</sup> Ačkoli dnes již některé banky poskytují hypoteční úvěry právnickým osobám, nejedná se o hypoteční úvěry v pravém slova smyslu.

### 2.1.3. Daň z nemovitostí

Daň z nemovitostí je upravena v zákoně České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí.<sup>35</sup> Z hlediska teoretického hovoříme o tzv. dani postihující majetek v klidu, jejímž opakem by byla tzv. převodní daň.

Zákon dělí daň na daň z pozemků a daň ze staveb.

Daň z pozemků je upravena v části první, § 2 a následující zákona. Subjektem daně jsou pouze poplatníci (nikoli plátcí), kterými jsou v souladu s ustanovením § 3 zákona vlastník, organizační složka státu (či státní organizace zřízená na základě zvláštního zákona), nájemce, uživatel. Předmětem daně z pozemků jsou na základě zákona „*pozemky na území České republiky uvedené v katastru nemovitostí*“. Nejedná se však o veškeré pozemky, neboť zákon v taxativním výčtu vyjmenovává pozemky, které nejsou předmětem daně z pozemků (např. zastavěné pozemky). U daně z pozemků je základ daně jak specifický, tak valorický, a to v závislosti na typu pozemku. Stejně tak není jednotná ani sazba této daně, protože se u ní setkáváme jak s poměrně-lineární sazbou, tak se sazbou pevnou.

Daň ze staveb je v zákoně upravena v části druhé, § 7 a následující. Subjektem daně je vlastník (v případě vlastnictví státu organizační složka státu či příspěvková organizace) nebo nájemce. Předmětem daně jsou stavby na území České republiky vyjma staveb uvedených v § 7 odst. 2 zákona. Základ daně ze staveb je specifický a tvoří jej buď zastavená plocha v případě ostatních staveb anebo upravená podlahová plocha v případě bytů a nebytových prostor.

V souvislosti daňových aspektů hypoték má daň vliv s ohledem na fakt, že je hypoteční úvěr vždy zajišťován zástavním právem k nemovitosti, ze které je nutné platit daň, a to vždy jednou ročně. Zástavní právo ve prospěch banky, které vázne na nemovitosti, nemá vliv na osobu poplatníka a jeho zákonné daňové povinnosti, vyjma případy, kdy poplatník je ze zákona nebo na základě dohody někdo jiný než vlastník, např. nájemce.

---

<sup>35</sup> Zákon České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, je dále v kapitole 2.1.3 Daň z nemovitosti označován pouze jako „zákon“.

#### 2.1.4. Dědická daň

Úprava daně dědické<sup>36</sup> se nachází v zákoně České národní rady č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.<sup>37</sup>

Daň je stejně jako daň darovací a daň z převodu nemovitostí z pohledu teorie typickou převodní daní. V zákoně je daň upravena v části první, oddílu prvním (§ 2 a následující).

Subjektem daně je poplatník, kterým je dědic. Plátce daně není. V případě, že není dědice ze zákona ani ze závěti získává odúmrt' stát, avšak tento převod není považován za dědění.

Předmětem daně je nabytí majetku děděním, a to jak majetku movitého, tak nemovitého. U nemovitostí se daň vybírá vždy, když se nacházejí na území České republiky. U movitého majetku záleží na zůstaviteli, jelikož zákon rozlišuje tři situace, a to byl-li zůstavitel občanem České republiky a měl-li trvalý pobyt na jejím území, nebo byl-li zůstavitel občan České republiky, ale neměl-li trvalý pobyt na jejím území, či nebyl-li zůstavitel vůbec občanem České republiky, kdy v posledních dvou variantách je daň vybírána pouze z movitého majetku, který se nachází na území České republiky.

Základem daně je, v souvislosti s ustanovením § 4 zákona č. 357/1992 Sb., cena majetku nabytého jednotlivým dědicem. Od této částky se pro účely výpočtu daňového základu daně odečtou zákonem taxativně stanovené položky, jakými jsou například zůstavitelovy dluhy či přiměřené náklady spojené s pohřbem.

Sazba daně je progresivně klouzavá a velký vliv na její stanovení má rozdělení dědiců do tří skupin. Rozdělení do dědických skupin je upraveno v § 11 zákona. Důležité je v této souvislosti upozornit, že toto dělení neodpovídá dělení dědických skupin dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Do I. skupiny řadíme příbuzné v řadě přímé a manžele, do II. skupiny patří příbuzní v řadě pobočné (sourozenci, synovci, neteře, strýcové a tety) a manželé dětí, děti manžela, manželé rodičů, rodiče manžela a spolužijící osoby a v neposlední řadě do III. skupiny patří ostatní fyzické a právnické osoby. Osoby zařazené do I. a II. skupiny pak jsou vždy od daně osvobozeny.

---

<sup>36</sup> Daň dědická je dále v kapitole 2.1.4 Daň dědická označována pouze jako „daň“.

<sup>37</sup> Zákon České národní rady č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, je dále v kapitole 2.1.4 Daň dědická označován pouze jako „zákon“.



Hypoteční úvěr nepodléhá dědickému řízení, resp. není předmětem daně. V případech úmrtí dlužníka dochází k zániku smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru. Pokud by některý z pozůstalých projevil zájem pokračovat v placení hypotečního úvěru, bylo by na posouzení banky, zda by s tímto postupem souhlasila či nikoli. Poskytovatelé hypotečních úvěrů se však v těchto situacích snaží vyjít pozůstalým vstříc a většinou umožňují pokračovat ve splácení. Aby však mohlo splácení hypotečního úvěru pokračovat, je nutné, aby pozůstalý uzavřel s bankou novou smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru. Změnu v osobě dlužníka chápeme z právního hlediska jako tzv. převzetí dluhu.

K dani je také možné přihlídnout v souvislosti s úmrtím vlastníka nemovitosti, která slouží k zajištění hypotečního úvěru. Zástavní právo vzniklé na základě zástavní smlouvy, uzavřené na podkladě smlouvy o hypotečním úvěru, je právo vztahující se k nemovitosti. V případě úmrtí vlastníka nemovitosti, a to jak osoby totožné s dlužníkem, tak osoby třetí, přechází zástavní právo spolu s nemovitostí na dědice. Daň je v tomto případě povinen zaplatit dědic, bez ohledu na ostatní právní nároky k nemovitosti náležející.

### 2.1.5. Darovací daň

Darovací daň,<sup>38</sup> upravená v zákoně České národní rady č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí,<sup>39</sup> patří stejně jako daň dědická a daň z převodu nemovitostí ke skupině daní převodních. V zákoně je daň upravena v části první, oddílu druhém (§ 5 a následující).

Subjektem daně je poplatník a ručitel, plátce u této daně subjektem není. Definice poplatníka daně je po novele zákonem č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů,<sup>40</sup> upřesněna. Nově je poplatník daně definován jako *„nabyvatel; při bezúplatném poskytnutí majetku fyzickou osobou, která má trvalý pobyt v tuzemsku, nebo právnickou osobou, která má sídlo v tuzemsku, fyzické osobě, která nemá trvalý*

---

<sup>38</sup> Darovací daň je dále v kapitole 2.1.5. Darovací daň označována pouze jako „daň“.

<sup>39</sup> Zákon České národní rady č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí je dále v kapitole 2.1.5. Darovací daň označován pouze jako „zákon“.

<sup>40</sup> Zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů je dále v kapitole 2.1.5. Darovací daň označován pouze jako „novela“.

*pobyt v tuzemsku, nebo právnické osobě, která nemá sídlo v tuzemsku je poplatníkem daně darovací vždy dárce, není-li dárce poplatníkem, je ručitelem.*<sup>41</sup>

Předmětem daně je bezúplatné nabytí majetku, které však musí být na základě právního úkonu anebo v souvislosti s ním. Tímto právním úkonem nemůže být smrt zůstavitele, v daném případě by se jednalo o předmět daně dědické, nikoli daně darovací. Novela upravuje předmět daně ve smyslu, že pokud spolu s bezúplatným převodem dochází i ke vzniku věcného břemene, popřípadě „práva, jehož obsahem je opětuující se plnění obdobné věcnému břemenu“, jsou i tato práva předmětem daně. K upřesnění došlo i pro případy darování do ciziny: *„Byl-li movitý majetek nebo jiný majetkový prospěch bezúplatně poskytnut a bezúplatně nabyt mimo tuzemsko, předmětem daně darovací je nabytí tohoto majetku, je-li nabyvatelem nebo dárce fyzická osoba, která je občanem České republiky a má trvalý pobyt v tuzemsku, nebo právnická osoba, která má sídlo v tuzemsku.*“<sup>42</sup> Zákon zároveň taxativně vyjmenovává výjimky nepodléhající dani.

Základem daně je cena majetku, který je předmětem daně. Cena majetku je určována v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Od výsledné ceny je třeba odečíst záporné položky, jakými mohou být dluhy a jiné povinnosti, cla, atd., které se vážou k darované věci.

Sazba daně je progresivně klouzavá a je odvislá od zařazení nabyvatele do jedné ze tří skupin definovaných v souladu s § 11 zákona.<sup>43</sup> Osoby zařazené do I. a II. skupiny jsou od daně opět osvobozeny. Základ daně je poté roven dvojnásobné částce, než jaká odpovídá základu daně u daně dědické.

Ačkoli je dlužník oprávněn se souhlasem banky převést svůj dluh na jinou osobu, a to v případě domluvy i zadarmo, nejedná se z právního hlediska o darování, ale o převzetí dluhu ve smyslu ustanovení § 531 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Odpověď na otázku, zda je převzetí dluhu předmětem daně darovací, zůstává nadále i v odborných kruzích nejednotná.

Darování nemovitosti, na které vázne zástavní právo sloužící k zajištění hypotečního úvěru, je možné pouze se souhlasem banky. Pokud poskytovatel hypotečního úvěru s převodem nemovitosti souhlasí, je jí možné darovat třetí osobě,

---

<sup>41</sup> § 5 zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

<sup>42</sup> § 6 odst. 3 zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

<sup>43</sup> Více k rozdělení do skupin pro stanovení základu daní dědické, darovací a daně z převodu nemovitostí v kapitole 2.1.4 Dědická daň.

avšak zástavní právo k nemovitosti tím není dotčeno a nemá ani vliv na subjekty darovací daně.

#### 2.1.6. Daň z převodu nemovitostí

Daň z převodu nemovitostí<sup>44</sup> je upravena v zákoně České národní rady č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.<sup>45</sup> Jak již bylo zmíněno v souvislosti s daní dědickou a daní darovací, jedná se o převodní daň. Zákonnou úpravu daně obsahuje část první, oddíl třetí (§ 8 a následující) zákona.

Subjektem daně je poplatník a ručitel, nikdy ne plátce. Poplatníkem je na základě § 8 zákona převodce (prodávající), nabyvatel, popř. převodce i nabyvatel v případech, ve kterých se jedná o výměnu nemovitostí.

Předmětem daně je převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem (v případech podílového spoluvlastnictví je předmětem daně převod nebo přechod spoluvlastnického podílu na nemovitosti). Z podstaty věci vyplývá, že se ustanovení zákona vztahuje pouze na nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí vedeném pro Českou republiku. Předmětem daně může být také dle § 9 odst. 2 zákona „úplatný převod vlastnictví k nemovitostem v případech, kdy dojde následně k odstoupení od smlouvy a převod vlastnictví k nemovitostem na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva.“

Základ daně je stanoven valoricky a je jím dle ustanovení zákona buď cena zjištěná, nebo cena sjednaná.

Sazbu daně řadíme k tzv. poměrně lineárním sazbám a činí 3 % ze základu daně.

Souvislost mezi daní a hypotékou můžeme spatřovat v případech, kdy dochází k převodu nemovitosti použité pro zajištění hypotečního úvěru. Zástavní právo, které na takové nemovitosti vázne, nemá žádný vliv na určení poplatníka daně. Zastavená nemovitost ve prospěch banky však může být převedena na jinou osobu pouze s jejím souhlasem.

---

<sup>44</sup> Daň z převodu nemovitostí je dále v kapitole 2.1.6. Daň z převodu nemovitostí označována pouze jako „daň“.

<sup>45</sup> Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty je dále v kapitole 2.1.6. Daň z převodu nemovitostí označován pouze jako „zákon“.

### 2.1.7. Daň z přidané hodnoty

Daň z přidané hodnoty<sup>46</sup> je upravena v zákoně č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.<sup>47</sup> Úprava daně je hodně ovlivněna harmonizací s právem Evropské unie, především pak se směrnicí 2006/112/ES, o společném systému daně z přidané hodnoty. Obdobně jako ostatní daně, byla i tato výrazně poupravena zákonem č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů,<sup>48</sup> který např. upravuje sazbu daně u bytové výstavby (a také sazbu daně u staveb pro sociální bydlení).

Subjekty daně jsou ve smyslu ustanovení § 5 a následujících zákona osoby povinné k dani, skupiny, osoby identifikované k dani a plátcí. Osobami povinnými k dani jsou fyzické a právnické osoby samostatně vykonávající ekonomickou činnost a veřejnoprávní subjekty. Samostatná činnost dle předchozí věty musí být dle zákona také soustavná. Osoby identifikované k dani nejsou v zákoně upraveny spolu s ostatními subjekty, ale v § 96 a 97 zákona, a jsou jimi neziskové právnické osoby, veřejnoprávní subjekty a osoby povinné k dani, pokud splňují předpoklady dle těchto dvou paragrafů.

Předmět daně je definován v § 2 zákona, kde je v prvním odstavci stanoveno, co předmětem daně je, a v odstavci druhém pak, co předmětem daně není. Za předmět daně se tady považuje dodání zboží, převod nemovitosti, poskytnutí služby, pořízení zboží z jiného členského státu a pořízení nového dopravního prostředku z jiného členského státu a konečně také dovoz zboží s místem plnění v tuzemsku.

Základem daně je na základě ustanovení § 36 odst. 1 zákona: *„vše, co jako úplatu obdržel plátce za uskutečněné zdanitelné plnění od osoby, pro kterou je zdanitelné plnění uskutečněno, nebo od třetí osoby, vyjma daně za toto zdanitelné plnění“*.

Sazbu daně řadíme k poměrně-lineárním; je rozdělena na daň základní ve výši 19 % a na daň sníženou, která byla novelou zvýšena z 5 % na 9 %. Seznam zboží, které podléhá snížené sazbě daně, je uveden v Příloze č. 1 k zákonu, seznam služeb pak v Příloze č. 2. Jak je již zmiňováno v úvodu kapitoly, z hlediska hypotečního je poměrně významný § 48 zákona, který určuje sazby daně u bytové výstavby a vymezuje, kdy se na bytovou výstavbu může uplatnit snížená sazba daně: *„Při*

---

<sup>46</sup> Daň z přidané hodnoty je dále v kapitole 2.1.7. Daň z přidané hodnoty označována pouze jako „daň“.

<sup>47</sup> Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, je dále v kapitole 2.1.7. Daň z přidané hodnoty označován pouze jako „zákon“.

<sup>48</sup> Zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů, e dále v kapitole 2.1.7. Daň z přidané hodnoty označován pouze jako „novela“.

*poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně jejich příslušenství, vymezenou stavebním zákonem, nebo v souvislosti s opravou těchto staveb, se uplatní snížená sazba daně. Jsou-li tyto práce prováděny na jiné stavbě, jejíž část je určena pro bydlení, uplatní se snížená sazba daně jen u těch prací, které jsou poskytnuty výlučně pro část stavby určenou pro bydlení.“* Toto ustanovení však pozbude k 1. lednu 2011 platnosti.

Hypotéční úvěr není předmětem daně. Z pohledu daňových aspektů s hypotékou spojených bychom mohli uvažovat o souvislostech s daní při stavební výstavbě, popřípadě při koupi a prodeji nemovitostí.

#### **2.1.8. Daň silniční. Spotřební daně. Ekologické daně**

K celkovému výčtu základních daní, které v České republice existují, je potřeba přičíst ještě daň silniční, daně spotřební a daně ekologické. Tyto daně nejsou popsány v předchozích kapitolách, neboť nejenže nemůže být hypotéční úvěr jejich předmětem daně, ale zároveň neexistuje ani při širokém pohledu žádný reálný vztah mezi hypotékami a těmito daněmi.

Daň silniční je upravena zákonem č. 16/1993 Sb., o dani silniční. Předmětem této daně jsou *„silniční motorová vozidla a jejich přípojná vozidla registrovaná a provozovaná v České republice, jsou-li používána k podnikání nebo k jiné samostatné výdělečné činnosti nebo jsou používána v přímé souvislosti s podnikáním anebo k činnostem, z nichž plynoucí příjmy jsou předmětem daně z příjmů i subjektů nezaložených za účelem podnikání podle zvláštního právního předpisu. Bez ohledu na to, zda jsou používána k podnikání, jsou předmětem daně vozidla s největší povolenou hmotností alespoň 12 tun určená výlučně k přepravě nákladů a registrovaná v České republice.“*<sup>49</sup> Z výše uvedené definice předmětu daně silniční tedy skutečně vyplývá, že její vztah k hypotéčnímu úvěru je nemožný.

Spotřební daň je upravena zákonem č. 353/2003 Sb., o spotřebních daních. Spolu s daní z přidané hodnoty řadíme spotřební daň k dani nepřímé. Spotřebními daněmi jsou daň z minerálních olejů, daň z lihu, daň z piva, daň z vína a meziproductů a

---

<sup>49</sup> § 2 zákona č. 16/1993 Sb., o dani silniční.

daň z tabákových výrobků. Z předmětů spotřebních daní opět jasně vyplývá, že o jakémkoli vztahu této daně k hypotečnímu úvěru nemůže být řeč.

Ustanovení upravující ekologické daně jsou obsažena v zákoně č. 261/2006 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů. Mezi ekologické daně řadíme daň ze zemního plynu a některých dalších plynů, daň z pevných paliv a daň z elektřiny. Stejně jako u dvou předchozích daní, uváděných v této kapitole, lze i u daní ekologických z uvedeného výčtu dovodit, že vztah těchto daní k hypotečnímu úvěru je nulový.

## **2.2. Úroky z hypotečních úvěrů jako nezdanitelný základ daně z příjmů**

Úroky z hypotečních úvěrů jsou pro zkoumání daňových aspektů hypotéky jednou z nejpodstatnějších oblastí, jelikož při splnění zákonem stanovených podmínek je možné úroky z hypotečních úvěrů považovat za nezdanitelnou část základu daně z příjmu fyzických osob.<sup>50</sup>

Zákonná úprava umožňující snížení základu daně o tyto úroky se nachází v § 15 odst. 3<sup>51</sup> zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů,<sup>52</sup> a zní takto:

*„Od základu daně se odečte částka, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, úrokům z hypotečního úvěru poskytnutého bankou nebo pobočkou zahraniční banky anebo zahraniční bankou, sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů, jakož i úvěru poskytnutého stavební spořitelnou, bankou nebo pobočkou zahraniční banky v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem, a použitým na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu ani o změnu stavby bytového domu nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu prováděnou v rámci podnikatelské a jiné samostatné výdělečné činnosti nebo pro účely pronájmu. Bytovými potřebami pro účely tohoto zákona se rozumí*

*a) výstavba bytového domu, rodinného domu, bytu podle zvláštního právního předpisu nebo změna stavby,*

---

<sup>50</sup> Daň z příjmu fyzických osob je dále v kapitole 2.2 Úroky z hypotečních úvěrů označována pouze jako „daň“.

<sup>51</sup> § 15 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, je dále v kapitole 2.2 Úroky z hypotečních úvěrů označován pouze jako „paragraf“.

<sup>52</sup> Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, je dále v kapitole 2.2 Úroky z hypotečních úvěrů označován pouze jako „zákon“.

- b) *koupě pozemku, pokud na něm bude postavena stavba uvedená v písmenu a) s využitím úvěru na financování bytových potřeb, za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby podle písmene a) do 4 let od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy a koupě pozemku v souvislosti s pořízením bytové potřeby uvedené v písmenu c)*
- c) *koupě bytového domu, rodinného domu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu, nebo bytu podle zvláštního právního předpisu,*
- d) *splacení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě jejím členem nebo společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,*
- e) *údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu a bytů v nájmu nebo v užívání,*
- f) *vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním bytu, rodinného domu nebo bytového domu,*
- g) *úhrada za převod členských práv a povinností družstva nebo podílu na obchodní společnosti uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,*
- h) *splacení úvěru nebo půjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g).*

*Použije-li se nebo používá-li se bytová potřeba podle písmen a) až h) nebo její část k podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti anebo k pronájmu, lze odečít úroků po dobu užívání bytové potřeby k uvedeným účelům uplatnit pouze v poměrné výši.“*

Paragraf přesně vymezuje podmínky, které je nutné dodržet, aby bylo možné úroky z hypotečního úvěru odečíst od základu daně.

### **2.2.1. Bytové potřeby**

Pro odpočet úroků z hypotečního úvěru je především důležité dobré pochopení jednotlivých, pro daňové účely taxativně stanovených bytových potřeb v písmenech a)

až h) paragrafu.<sup>53</sup> Uvedený výčet nelze nijak rozšiřovat a to ani o potřeby, které by se zdánlivě jako bytové zdát mohly, např. o úvěry poskytnuté na zaplacení dlužné částky nájemného.

Bytové potřeby dle písmene a) paragrafu jsou „*výstavba bytového domu, rodinného domu, bytu podle zvláštního právního předpisu nebo změna stavby*“.

Oním zvláštním předpisem, podle kterého může být byt také postaven, aby se považoval za bytovou potřebou, je zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony.<sup>54</sup> Změnou stavby se rozumí nástavba, přístavba anebo stavební úpravy. Do roku 2001 se k tomuto ustanovení zároveň vázala podmínka, že je třeba, aby výstavba anebo změna stavby byla zkolaudována nejpozději čtyři roky po uzavření smlouvy o hypotečním úvěru. V případě, že kolaudační rozhodnutí nebylo uděleno v dané lhůtě anebo nebylo uděleno vůbec, nemohl si poplatník tyto úroky odečíst a již vzniklý nedoplatek na dani byl povinen dodatečně uhradit.

Bytové potřeby dle písmene b) paragrafu jsou „*koupě pozemku, pokud na něm bude postavena stavba uvedená v písmenu a) s využitím úvěru na financování bytových potřeb, za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby podle písmene a) do 4 let od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy a koupě pozemku v souvislosti s pořízením bytové potřeby uvedené v písmenu c)*“.

Využívání tohoto ustanovení poplatníkem daně je vcelku jednoduché na kontrolu, protože na pozemku musí být postavena stavba dle písmena a) alespoň z části financovaná hypotékou. Stavba musí být zároveň zahájena nejpozději do čtyř let po uzavření smlouvy. Transparentnost při použití tohoto ustanovení tedy zamezuje možnému spekulativnímu skupování daňově zvýhodněných stavebních pozemků. Pozemky dle tohoto písmene by měly mít úzkou spojitost se stavbou, nemělo by se tedy jednat například o vodní plochy, sady či louky.

Bytové potřeby dle písmene c) paragrafu jsou „*koupě bytového domu, rodinného domu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu, nebo bytu podle zvláštního právního předpisu*“.

---

<sup>53</sup> K bankám, které poskytují hypoteční úvěry, a k podmínkám, které musí splňovat pro možnost odečtení úroků z hypotečního úvěru jako nezdánlivé části daně více v kapitole 1.6.1. Banky.

<sup>54</sup> Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, je dále v kapitole 2.2 Úroky z hypotečních úvěrů označován pouze jako „zákon o vlastnictví bytů“.



Bytem dle zvláštního právního předpisu se obdobně jako v písmenu a) paragrafu rozumí byt na základě zákona o vlastnictví bytů. K uplatnění odpočtů od základu daně může dojít až následně po změně vlastnického práva k těmto nemovitostem ve prospěch poplatníka, tedy až v okamžiku povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Pro upřesnění je třeba dodat, že katastrální úřad se při své činnosti, tedy i při zápisu vkladu vlastnického práva, řídí primárně zákonem České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (tzv. katastrální zákon), spolu se zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických práv a jiných věcných práv k nemovitostem.

Bytové potřeby dle písmene d) paragrafu jsou *„splacení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě jejím členem nebo společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu“*.

Pro uplatnění odpočtu úroků dle písmene d) paragrafu musí poplatník prokázat, že se opravdu stal členem, resp. společníkem, jiná osoba, ačkoli je spolužadatelem nebo ručitelem smlouvy o hypotečním úvěru nemůže tuto daňovou úlevu uplatnit, pokud se také nestala členem či společníkem. Pro účely tohoto písmene není důležitý účel vzniku společnosti, ani předmět její činnosti, avšak poplatník musí vklad splatit pouze za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání.

Bytové potřeby dle písmene e) paragrafu jsou *„údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu a bytů v nájmu nebo v užívání“*.

Ustanovení se vztahuje jak na nemovitosti ve vlastnictví poplatníka, tak na byt v nájmu nebo v užívání. Poplatníkem, využívajícím tohoto odpočtu, nemusí být pouze osoba v nájmu, která používá úvěr na údržbu a změnu stavby, ale dokonce i osoba, která s nájemcem bytu bydlí ve společné domácnosti a má tedy právo byt užívat.

Bytové potřeby dle písmene f) paragrafu jsou *„vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním bytu, rodinného domu nebo bytového domu“*.

Bezpodílové spoluvlastnictví manželů je termín, kterým bylo kdysi označováno společné jmění manželů. Institut manželství je upraven v zákoně č. 94/1963 Sb., o rodině, vypořádání společného jmění manželů je upraveno v § 149 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. K zániku společného jmění mezi manželi dochází spolu se zánikem manželství, následuje vypořádání společného jmění. Podíly manželů na

majetku jsou stejné. Dohody mezi manželi týkající se nemovitostí musí mít ze zákona písemnou formu a nabývají účinnosti až vkladem do katastru nemovitostí. Daňová úleva se však vztahuje pouze na vypořádání takových podílů, které souvisejí se získáním bytu, rodinného domu nebo bytového domu. Dle ustanovení tohoto písmene se postupuje také při vypořádání členského podílu v družstvu, spojeného s užíváním družstevního bytu.

Bytové potřeby dle písmene g) paragrafu jsou „úhrada za převod členských práv a povinností družstva nebo podílu na obchodní společnosti uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu“.

Úvěr je zde použit k uhrazení převodu práv a povinností člena družstva nebo podílu obchodní společnosti na jinou fyzickou osobu. Ustanovení písmene g) je v zákoně od roku 2001 a od stejného roku je možné uplatňovat daňovou úlevu v souvislosti s použitím úvěru na bytové potřeby v něm uvedené. Poplatník tedy musí být dlužníkem ze smlouvy o poskytnutí úvěru a zároveň se musí stát členem družstva nebo podílníkem obchodní společnosti, díky čemuž získá právo nájmu nebo jiného užívání bytu. Družstvo jako společenství neuzavřeného počtu osob, které jej založily za účelem podnikání anebo zajišťování svých potřeb, je upraveno v § 221 a následujících zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, a převod práva a povinností spojených se členstvím v družstvu je poté upraven v § 230 tohoto zákona.

Bytové potřeby dle písmene h) paragrafu jsou „splacení úvěru nebo půjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g)“.

Úprava bytových potřeb obsažená v písmenu h) je v zákoně také teprve od novely z roku 2001. Jedná se o daňové zvýhodnění při refinancování jiných úvěrů použitých na bytové potřeby úvěry novými. Díky tomuto ustanovení se z daňového hlediska umožnilo měnění hypotečních úvěrů. V praxi se jedná o situace, kdy si dlužník sjedná hypoteční úvěr s výhodnější úrokovou sazbou u jiné banky a tímto úvěrem splatí svůj „starý“ hypoteční úvěr, přičemž si v souladu s tímto ustanovením může stále snižovat základ daně o nezdanitelnou část v podobě úroků z úvěru. Neopomenutelnou podmínkou zůstává, že splácený úvěr musel být použit také na některou z bytových potřeb.

Poslední alinea paragrafu zužuje možnost odpočtu úroků z úvěrů sjednaných za účelem bytové výstavby, když z odpočtu vylučuje případy, kdy je bytová potřeba použita k podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti.

## 2.2.2. Obecná a konkretizující pravidla pro odpočet úroků z hypotečního úvěru

Mimo výše uvedená kritéria pro odpočet úroků z hypotečního úvěru od základu daně platí ještě některé další podmínky, které jsou převážně shrnuty do § 15 odst. 4 zákona:

*„V případě, že účastníky smlouvy o úvěru na financování bytových potřeb je více zletilých osob, uplatní odpočet buď jedna z nich, anebo každá z nich, a to rovným dílem. Jde-li o předmět bytové potřeby uvedený v odstavci 3 písm. a) až c) a e), může být základ daně snížen pouze ve zdaňovacím období, po jehož celou dobu poplatník předmět bytové potřeby uvedený v odstavci 3 písm. a) až c) vlastnil a předmět bytové potřeby uvedený v odstavci 3 písm. a) až c) a e) užíval k vlastnímu trvalému bydlení nebo trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou manželů a v případě výstavby, změny stavby nebo koupě rozestavěné stavby užíval předmět bytové potřeby k vlastnímu trvalému bydlení nebo k trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou manželů po splnění povinností stanovených zvláštním právním předpisem pro užívání staveb. V roce nabytí však stačí, jestliže předmět bytové potřeby poplatník vlastnil ke konci zdaňovacího období. Jde-li o předmět bytové potřeby uvedený v odstavci 3 písm. d), f), g), může být základ daně snížen pouze ve zdaňovacím období, kdy poplatník byt, rodinný dům nebo bytový dům získaný podle odstavce 3 písm. d), f), g), užíval k vlastnímu trvalému bydlení nebo k trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou manželů. Úhrnná částka úroků, o které se snižuje základ daně podle odstavce 3 ze všech úvěrů poplatníků v téže domácnosti, nesmí překročit 300 000 Kč. Při placení úroků jen po část roku nesmí uplatňovaná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků.“*

První alinea § 15 odst. 4 zákona hovoří o uplatňování odpočtů, je-li mezi účastníky smlouvy o hypotečním úvěru více zletilých osob. Účastníci si pro tyto případy mohou vybrat, zda uplatní odpočet pouze jeden z nich anebo každý z nich poměrně, přičemž není rozhodující, jakým dílem se na účastenství podílejí. Pokud se účastníci rozhodnou, že odpočet uplatní pouze jeden z nich, bude se nejspíše jednat o osobu, která z nich má nejvyšší základ daně. Ke změně ve způsobu dělení úroků může dojít vždy až po skončení zdaňovacího období.

Věta druhá § 15 odst. 4 zákona omezuje možnost uplatnit odpočet úroků hypotečním investorům. Pokud je bytová potřeba dle písmen a) až c) a e), která je splacena hypotečním úvěrem, zakoupena za účelem pronájmu, není možné úroky odpočítávat. V případě, že dlužník v nemovitosti sice bydlí, ale zároveň má spolubydličího, který mu platí nájemné, mohou být úroky odpočteny pouze v poměrné výši.

Poslední alinea § 15 odst. 4 zákona stanovuje horní hranici pro odpočet úroků na částku 300 000,- Kč v roce (úhrnná částka pro veškeré úroky ze všech úvěrů pro bytové potřeby v jedné domácnosti). Pokud nejsou úroky spláceny po celý rok, ale pouze určitou jeho část, nesmí uplatňovaná částka dosáhnout jedné dvanáctiny této sumy, tedy 25 000,- Kč.

### **2.2.3. Uplatnění nezdánitelných částek ze základu daně – prokazování plátcí**

Poplatník daně z příjmu je povinen prokázat plátcí skutečnosti, které jsou rozhodné pro poskytnutí měsíční slevy na dani<sup>55</sup>. V souladu s ustanovení § 38k odst. 4 zákona srazí plátce daně poplatníkovi pravidelné měsíční zálohy na sociální a zdravotní pojištění a přihlédne k výši uvedené měsíční slevě na dani a to na základě písemného prohlášení, které poplatník podepíše do třiceti dnů od nástupu do zaměstnání. Písemné prohlášení odevzdává poplatník plátcí každoročně do 15. února na příslušné zdaňovací období. Na stejné kalendářní období může uvedené prohlášení poplatník podepsat pouze u jednoho plátce

V souladu s ustanovení § 38k odst. 5 zákona „*plátce daně, u kterého poplatník podepsal prohlášení podle odstavce 4, provede výpočet daně, roční zúčtování záloh a daňové zvýhodnění a současně přihlédne k nezdánitelným částkám ze základu daně podle § 15 a ke slevě na dani podle § 35ba odst. 1 písm. b) za bezprostředně uplynulé zdaňovací období, podepíše-li poplatník do 15. února za toto období písemné prohlášení.*“

Jedna z položek písemného prohlášení, jejichž taxativní výčet obsahuje zákon, je na základě § 38k odst. 5 písm. e) o tom „*v jaké výši byly zapláceny v uplynulém zdaňovacím období úroky z úvěru ze stavebního spoření, z hypotečního úvěru a nebo*

---

<sup>55</sup> Sleva na dani na základě § 35ba zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu.

*z jiného úvěru poskytnutého v souvislosti s těmito úvěry stavební spořitelnou, bankou, nebo pobočkou zahraniční banky, anebo zahraniční bankou a použitého na financování bytových potřeb v souladu s § 15 odst. 3 a 4, a*

- 1. zda a v jaké výši z takového úvěru uplatňuje současně jiná osoba nárok na odpočet úroků ze základu daně,*
- 2. že, předmět bytové potřeby, na který uplatňuje odpočet úroků z poskytnutého úvěru, je užíván v souladu s § 15 odst. 4,*
- 3. že částka úroků, o kterou se snižuje základ daně podle § 15 odst. 3 a 4, v úhrnu u všech účastníků smluv o úvěrech žijících v jeho domácnosti nepřekročila v uplynulém zdaňovacím období 300 000 Kč.“*

Význam prohlášení spočívá především v přenesení odpovědnosti za dodržení podmínek pro možnost zahnutí úroků z hypotéky mezi nezdanitelný základ daně z plátce daně na poplatníka.

Pro úplnost dodávám, že prohlášení se vyplňuje do předepsaného tiskopisu, který vydává Ministerstvo financí České republiky a to každoročně aktualizovaný.

Za zmínku stojí i zajímavost v podobě, pravděpodobně, legislativní chyby. Novelou č. 545/2006 Sb. došlo v § 38k odst. 5 písm. e) bod 3 zákona ke změně horní hranice částky úroků z hypotéky, kterou bylo možné v prohlášení poplatníka považovat za nezdanitelný základ daně z 300 000 Kč na 150 000 Kč. Touto změnou vznikl nepochopitelný nesoulad mezi § 15 odst. 4 zákona a výše zmíněným ustanovením. Chybný právní stav trval od 1. ledna 2006 do 7. března 2006, kdy byla novelou č. 56/2006 Sb. opět navrácena částka 300 000 Kč a tedy sjednána shoda s § 15 odst. 4 zákona.

#### **2.2.4. Úroky z úvěrů poskytnutých v souvislosti s hypotečním úvěrem**

Úroky z úvěrů poskytnutých v souvislosti s hypotečním úvěrem myslíme především úroky z úvěru předhypotečního a úvěru doplňkového.<sup>56</sup> Odpočet úroků z těchto dvou úvěrů je možné uplatnit za stejných podmínek, které jsou stanoveny pro

---

<sup>56</sup> Obecné informace k úvěru předhypotečnímu a úvěru doplňkovému v kapitole 1.5. Úvěry poskytované v souvislosti s hypotečním úvěrem.

odpočet úroků z „klasického“ hypotečního úvěru, tedy mj. musí být použity na financování bytových potřeb, a není tedy, z hlediska daňového, možné uplatňovat odpočty při použití doplňkového úvěru např. na financování dovolené.

Zákonná úprava odpočtů úroků pro tento případ se nachází ve větě první paragrafu.

### **2.3. Modelové příklady daňového zatížení při čerpání hypotéky**

V této kapitole se pokusím porovnat daňové vlivy při různých variantách nastavení čerpání hypotéky. Je však nezbytné upozornit, že celkové posouzení daňového zatížení při čerpání hypotečního úvěru není nejen jednoduché, ale v obecné rovině je v zásadě nemožné, jelikož je třeba vždy vycházet z konkrétního případu.

V následujících čtyřech modelových příkladech jsou navzájem porovnávány vlivy, které – z daňového pohledu – přináší délka fixního období a tedy stanovená úroková sazba a požadovaná výše hypotéky vzhledem k ceně nemovitosti. Zároveň se zaměřuji na rozdíl, na který má z hlediska daňového vliv skutečnost, zda je hypotečním úvěrem financována bytová potřeba za účelem bydlení anebo za účelem pronájmu.

Každý ze čtyř níže rozpracovaných modelových příkladů je rozdělen na čtyři části, kde v první z nich je vypočítávána výše měsíční, resp. roční anuitní splátka<sup>57</sup> a roční výše zaplacených úroků. V druhé části je řešena daň z příjmu pro případy čerpání hypotečního úvěru za účelem koupě a bydlení. V části třetí a čtvrté je poté rozebírána daň z příjmu při čerpání hypotečního úvěru za účelem koupě a pronájmu, kde rozdíl mezi těmito částmi spočívá v metodě (rovnoměrná/zrychlená metoda) odpisu bytu.

#### **2.3.1. Obecné informace společné pro všechny modelové příklady**

Ve všech modelových příkladech vycházím z následujícího:

- hypoteční úvěr je sjednán na koupi bytu za kupní cenu 3 000 000,- Kč, který se nachází na území České republiky

---

<sup>57</sup> Obecné informace k výpočtu měsíční anuitní splátky a ke vzorci používanému k tomuto výpočtu v kapitole 1.4.4. Splátky úvěru.

- hypoteční úvěr je uzavřen na dobu třiceti let
- dlužníkem z hypotečního úvěru je občan České republiky, „občan X“
- poskytovatelem hypotečního úvěru je banka zřízená a vykonávající svoji činnost v souladu s českým právním řádem
- občan X je zaměstnancem s pravidelným měsíčním hrubým příjmem ve výši 45 000,- Kč (příjem je stanoven s ohledem na požadovanou bonitu tak, aby bylo níže uváděné hypoteční úvěry možno v reálné situaci opravdu získat)
- občan X je svobodný a bezdětný a nemá žádné další pravidelné měsíční výdaje
- v daňových výpočtech vycházím ze zákonné úpravy pro rok 2008,<sup>58</sup> a stejně tak zdaňovacím obdobím je rok 2008
- pro daňové výpočty jsou používány pouze informace obsažené v kapitole 2.3. Modelové příklady daňového zatížení při čerpání hypotéky a informace, na které je v této kapitole výslovně odkazováno
- daňové výpočty jsou modelovány pro první rok čerpání hypotečního úvěru a pro první rok odepisování bytu
- údaje v tabulkách anuitního splátkového plánu jsou vygenerovány z počítačové databáze ČSOB, a.s., pobočka Liberec, Frýdlantská ulice

### 2.3.2. Postupy při výpočtech daně z příjmu v modelových případech

Jak již je uvedeno výše, v každém z modelových případů počítám se dvěma základními variantami využití hypotečního úvěru, jejichž vliv na daň z příjmu fyzické osoby navzájem porovnávám.

V tabulce č. 2 uvádím postup pro dílčí výpočty daně z příjmu při čerpání hypotečního úvěru na bytové potřeby a bydlení, v tabulce č. 3 pak na bytové potřeby a pronájem.

---

<sup>58</sup> Vycházím tedy z veškerých známých informací a předpisů. V době dokončení diplomové práce nebyly dosud k dispozici formuláře daňových přiznání pro rok 2008, proto vycházím z formulářů pro daňové přiznání pro rok 2007, které modifikuji tak, aby vyhovovaly platné legislativě.

**Tabulka č. 2: Postup při výpočtu daně z příjmů – bytové potřeby a bydlení**

|  |
|--|
| <b>Dílčí základ daně z příjmu ze závislé činnosti (superhrubá mzda)</b>  |
| hrubá mzda + 26 % z hrubé mzdy (částka, kterou za zaměstnance platí zaměstnavatel na sociální pojištění) + 9 % z hrubé mzdy (částka, kterou za zaměstnance platí zaměstnavatel na zdravotní pojištění) |
| <b>Základ daně</b>   |
| superhrubá mzda – částka rovnající se zaplaceným úrokům na hypoteční úvěr v daném roce <sup>59</sup>   |
| <b>Daň</b>   |
| 15 % ze základu daně   |
| <b>Daň po slevě</b>  |
| daň – zákonná sleva na dani ve výši 24 840,00 Kč <sup>60</sup>   |
| <b>Daňový přeplatek/nedoplatek</b>   |
| daň po slevě – zaplacené zálohy na dani po odečtení slevy <sup>61</sup>  |

**Tabulka č. 3: Postup při výpočtu daně z příjmů – bytové potřeby a pronájem**

|  |
|--|
| <b>Dílčí základ daně z příjmu ze závislé činnosti (superhrubá mzda)</b>  |
| hrubá mzda + 26 % z hrubé mzdy (částka, kterou za zaměstnance platí zaměstnavatel na sociální pojištění) + 9 % z hrubé mzdy (částka, kterou za zaměstnance platí zaměstnavatel na zdravotní pojištění) |
| <b>Dílčí základ daně z příjmů z pronájmu</b>   |
| příjmy z nájemného <sup>62</sup> - odpisy <sup>63</sup>  |
| <b>Základ daně</b>   |
| superhrubá mzda + dílčí základ daně z příjmů z pronájmu <sup>64</sup>  |
| <b>Daň</b>   |
| 15 % ze základu daně   |
| <b>Daň po slevě</b>  |
| daň – zákonná sleva na dani ve výši 24 840,00 Kč <sup>65</sup>   |
| <b>Daňový přeplatek/nedoplatek</b>   |
| daň po slevě – zaplacené zálohy na dani po odečtení slevy  |

<sup>59</sup> Zaokrouhlováno na celá sta dolů.

<sup>60</sup> Sleva na dani na základě § 35ba zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu.

<sup>61</sup> Zálohy na dani jsou součtem záloh za každý kalendářní měsíc, kdy hodnota této částky se v daném měsíci vypočte jako 15 % ze superhrubé mzdy. Výsledná částka se zaokrouhlí na celé desítky nahoru. V případě občana X jsou zaplacené zálohy na dani po odečtení slevy v hodnotě 7 050,00 Kč/měsíc.

<sup>62</sup> Pro lepší vykreslení daňového zatížení při porovnávání je měsíční nájemné stanoveno ve stejné výši jako měsíční splátka úvěru.

<sup>63</sup> Daňové odpisy bytu řadíme do páté odpisové skupiny Přílohy č. 1 k zákonu č. 586/1992 Sb., Třídění hmotného majetku do odpisových skupin. V modelových příkladech uvádím jak odpisy rovnoměrné, pro které je stanoveno odpisové procento ve výši 1,40 % (roční odpis 42 000,00 Kč), tak i odpisy zrychlené, jejichž zákonné odpisové procento je ve výši 3,33 % (roční odpis 100 000,00 Kč). Kupní cena odpisovaného bytu je 3 000 000,00 Kč.

<sup>64</sup> Zaokrouhlováno na celá sta dolů.

<sup>65</sup> Sleva na dani na základě § 35ba zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu.



### 2.3.3. Výpočet čisté mzdy občana X

Roční hrubá mzda občana X činí 540 000,00 Kč (12 x 45 000,00).

Pro výpočet superhrubé mzdy musíme k hrubé mzdě občana X přičíst 26 % z této hrubé mzdy na sociální pojištění a dalších 9 % na zdravotní pojištění, kde obě tyto částky platí zaměstnavatel občana X:

$$540\,000,00 + 140\,400,00 + 48\,600,00 = 729\,000,00$$

Superhrubá mzda občana X tedy činí 729 000,00 Kč.

Po vypočtení superhrubé mzdy je již možné přistoupit k výpočtu samotné daně z příjmu. V tomto zcela základním příkladě nemá občan X krom příjmů ze závislé činnosti žádné další příjmy ani možné odpisy. Po výpočtu 15 % daně ze superhrubé mzdy je nutné z výsledné částky odečíst také zákonnou slevu na poplatníka:

$$(729\,000,00 \times 0,15) - (12 \times 2\,070,00) = 109\,350,00 - 24\,840,00 = 84\,510,00$$

Daň občana X zokrouhlená na celá sta nahoru je vyměřena na částku 84 600,00 Kč.

Pro konečný výpočet čisté mzdy je třeba od hrubé mzdy odečíst daň a částku, kterou je povinen občan X jako zaměstnanec zaplatit na sociálním pojištění (8 % z hrubé mzdy) a na zdravotním pojištění (4,5 % z hrubé mzdy).

$$540\,000,00 - 84\,600,00 - 43\,200,00 - 24\,300,00 = 387\,900,00$$

Čistá mzda občana X tedy činí 387 900,00 za rok.

### 2.3.4. Porovnání úrokových sazeb

Pro stanovení úroků pro jednotlivé modelové případy jsem se rozhodl zprůměrovat jednotlivé úrokové sazby, uváděné Českomoravskou obchodní bankou,<sup>66</sup> Hypoteční bankou<sup>67</sup> a Raiffeisenbank<sup>68</sup> ke dni 28. června 2008.

**Tabulka č. 4: Výpočet průměrných úrokových sazeb**

|                          | <b>ČSOB</b> | <b>Hypoteční banka</b> | <b>Raiffeisenbank</b> | <b>Aritmetický průměr hodnot</b> |
|--------------------------|-------------|------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| <b>100% - 3 mil. Kč</b>  |             |                        |                       |                                  |
| 3 léta                   | 5,69 % p.a. | 5,69 % p.a.            | 5,99 % p.a.           | <b>5,79 % p.a.</b>               |
| 15 let                   | 6,24 % p.a. | 6,24 % p.a.            | 6,29 % p.a.           | <b>6,26% p.a.</b>                |
| <b>50% - 1,5 mil. Kč</b> |             |                        |                       |                                  |
| 3 léta                   | 5,29 % p.a. | 5,29 % p.a.            | 5,79% p.a.            | <b>5,46% p.a.</b>                |
| 15 let                   | 5,84 % p.a. | 5,84 % p.a.            | 6,09 % p.a.           | <b>5,92% p.a.</b>                |

Na základě údajů, vypočtených a uvedených v tabulce č. 4, budu nadále vycházet z jednotné úrokové sazby, která činí při čerpání hypotečního úvěru ve výši 100 % ceny nemovitosti (tedy ve výši 3 000 000,- Kč) 5,79 % p.a. pro tříleté fixní období a 6,26 % p.a. pro patnáctileté fixní období a při čerpání hypotečního úvěru do celkové výše 50 % ceny nemovitosti (tedy ve výši 1 500 000,- Kč) 5,46 % p.a. pro tříleté fixní období a 5,92 % p.a. pro patnáctileté fixní období.

### **2.3.5. Příklad č. 1: Hypotéka na 100 % hodnoty nemovitosti s fixací na tři léta**

V prvním modelovém příkladu vycházím z údajů uvedených v tabulce č. 5.

**Tabulka č. 5: Zadání modelového příkladu č. 1**

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Hrubý příjem občana X  | 45 000,- Kč    |
| Cena nemovitosti       | 3 000 000,- Kč |
| Výše hypotečního úvěru | 3 000 000,- Kč |
| Doba splácení úvěru    | 30 let         |
| Fixační období         | 3 roky         |
| Úroková sazba          | 5,79 % p.a.    |

#### **a) Výpočet anuitní splátky a podílu, který v této splátce činí úroky:**

<sup>66</sup> ČSOB [online]. ČSOB, 2008 [cit. 2008-07-01]. Oficiální stránky ČSOB. Český. Dostupný z WWW: <<http://www.csob.cz/bankcz/cz>>.

<sup>67</sup> Hypoteční banka : Zkraťte si cestu domů [online]. Hypoteční banka, a.s., 2007 [cit. 2008-07-01]. Oficiální stránky Hypoteční banky. Český. Dostupný z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz>>.

<sup>68</sup> Raiffeisen BANK : Banka inspirována klienty [online]. Raiffeisenbank, 2006 [cit. 2008-07-01]. Oficiální stránky Raiffeisenbank. Český. Dostupný z WWW: <<http://www.rb.cz>>.

Pro výpočet měsíční anuitní splátky je třeba použít vzorec:

$$a = D \times \frac{r}{1 - v^n}$$

$$a = 3000000 \times \frac{0,004825}{1 - 0,176784656} = 17583,4915$$

Měsíční splátka hypotečního úvěru občana X bude v prvním modelovém příkladu činit 17 583,49 Kč<sup>69</sup>.

Tabulka č. 6: Anuitní splátkový plán pro první rok splácení hypotečního úvěru

| Měsíc    | Splátka   | Úmor     | Úrok      |
|----------|-----------|----------|-----------|
| Leden    | 17 583,60 | 3 108,60 | 14 475,00 |
| Únor     | 17 583,60 | 3 123,60 | 14 460,00 |
| Březen   | 17 583,60 | 3 138,60 | 14 445,00 |
| Duben    | 17 583,60 | 3 153,90 | 14 429,70 |
| Květen   | 17 583,60 | 3 168,90 | 14 414,70 |
| Červen   | 17 583,60 | 3 184,20 | 14 399,40 |
| Červenec | 17 583,60 | 3 199,80 | 14 383,80 |
| Srpen    | 17 583,60 | 3 215,10 | 14 368,50 |
| Září     | 17 583,60 | 3 230,70 | 14 352,90 |
| Říjen    | 17 583,60 | 3 246,30 | 14 337,30 |
| Listopad | 17 583,60 | 3 261,90 | 14 321,70 |
| Prosinec | 17 583,60 | 3 277,50 | 14 306,10 |

V průběhu prvního roku splácení hypotečního úvěru zaplatí tedy občan X na splátkách dohromady 211 003,20 Kč. Z této sumy zaplatí částku 38 309,10 Kč na umoření dluhu a částku 172 694,10 na úrocích.

**b) Daň z příjmu občana X při čerpání hypotéky za účelem koupě a bydlení v bytě:**

Tabulka č. 7: Výpočet daně z příjmu 1b

|   |               |
|---|---------------|
| Dílčí základ daně z příjmu ze závislé činnosti (superhrubá mzda)    | 729 000,00 Kč |
| (45 000,00 × 12) + 0,26 × (45 000,00 × 12) + 0,9 × (45 000,00 × 12) |               |
| Základ daně   | 556 300,00 Kč |
| 729 000,00 – 172 694,10 = 556 305,90                                |               |
| Daň   | 83 445,00 Kč  |

<sup>69</sup> Tato částka byla pro potřeby sladění výsledku výpočtu a anuitního splátkového plánu zaokrouhlena na 17 583, 60 Kč.

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| 556 300,00 × 0,15           |               |
| Daň po slevě                | 58 605,00 Kč  |
| 83 445,00 – 24 840,00       |               |
| Daňový přeplatek/nedoplatek | -25 995,00 Kč |
| 58 605,00 - (7 050,00 × 12) |               |

V prvním modelovém příkladě a výpočtu daně z příjmu občana X při užití hypotéky na koupi bytu, ve kterém zároveň bydlí, má náš občan X daňový přeplatek ve výši 25 995,00 Kč.

**c) Daň z příjmu občana X při čerpání hypotéky za účelem koupě a pronájmu bytu – rovnoměrné odpisy:**

**Tabulka č. 8: Výpočet daně z příjmu 1c**

|   |               |
|---|---------------|
| Dílčí základ daně z příjmu ze závislé činnosti (superhrubá mzda)                                  | 729 000,00 Kč |
| $(45\,000,00 \times 12) + 0,26 \times (45\,000,00 \times 12) + 0,9 \times (45\,000,00 \times 12)$ |               |
| Dílčí základ daně z příjmů z pronájmu   | 169 003,20 Kč |
| 211 003,20 – 42 000,00  |               |
| Základ daně   | 898 000,00 Kč |
| $729\,000,00 + 169\,003,20 = 898\,003,20$   |               |
| Daň   | 134 700,00 Kč |
| $898\,000,00 \times 0,15$   |               |
| Daň po slevě  | 109 860,00 Kč |
| 134 700,00 – 24 840,00  |               |
| Daňový přeplatek/nedoplatek   | 25 260,00 Kč  |
| $109\,860,00 - (7\,050,00 \times 12)$   |               |

V prvním modelovém příkladě a výpočtu daně z příjmu občana X při užití hypotéky na koupi bytu a jeho následného pronájmu a při použití metody rovnoměrných odpisů, má náš občan X daňový nedoplatek ve výši 25 260,00 Kč.

**d) Daň z příjmu občana X při čerpání hypotéky za účelem koupě a pronájmu bytu – zrychlené odpisy bytu:**

**Tabulka č. 9: Výpočet daně z příjmu 1d**

|   |               |
|---|---------------|
| Dílčí základ daně z příjmu ze závislé činnosti (superhrubá mzda)                                  | 729 000,00 Kč |
| $(45\,000,00 \times 12) + 0,26 \times (45\,000,00 \times 12) + 0,9 \times (45\,000,00 \times 12)$ |               |
| Dílčí základ daně z příjmů z pronájmu   | 111 003,20 Kč |
| 211 003,20 – 100 000,00   |               |
| Základ daně   | 840 000,00 Kč |
| $729\,000,00 + 111\,003,20 = 840\,003,20$   |               |
| Daň   | 126 000,00 Kč |

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| 840 000,00 × 0,15            |               |
| Daň po slevě                 | 101 160,00 Kč |
| 126 000,00 – 24 840,00       |               |
| Daňový přeplatek/nedoplatek  | 16 560,00 Kč  |
| 101 160,00 - (7 050,00 × 12) |               |

V prvním modelovém příkladě a výpočtu daně z příjmu občana X při užití hypotéky na koupi bytu a jeho následného pronájmu a při použití metody zrychlených odpisů má náš občan X daňový nedoplatek ve výši 16 560,00 Kč.

### 2.3.6. Příklad č. 2: Hypotéka na 100% hodnoty nemovitosti s fixací na patnáct let

Ve druhém modelovém příkladu vycházím z údajů uvedených v tabulce č. 10.

**Tabulka č. 10: Zadání modelového příkladu č. 2**

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Hrubý příjem občana X  | 45 000,- Kč    |
| Cena nemovitosti       | 3 000 000,- Kč |
| Výše hypotečního úvěru | 3 000 000,- Kč |
| Doba splácení úvěru    | 30 let         |
| Fixační období         | 15 let         |
| Úroková sazba          | 6,26 % p.a.    |

#### a) Výpočet anuitní splátky a podílu, který v této částce činí úroky:

Pro výpočet měsíční splátky je třeba použít vzorec:

$$a = D \times \frac{r}{1 - v^n}$$

$$a = 3000000 \times 0, \frac{00521667}{30 \text{ let}}$$

$$= 3000000 \times \frac{0,00521667}{1 - 0,153643589} = 18490,8270$$

Měsíční splátka hypotečního úvěru občana X bude v druhém modelovém příkladu činit 18 490,83 ,- Kč.<sup>70</sup>

**Tabulka č. 11: Anuitní splátkový plán pro první rok splácení hypotečního úvěru**

| Měsíc | Splátka   | Úmor     | Úrok      |
|-------|-----------|----------|-----------|
| Leden | 18 491,10 | 2 841,00 | 15 650,10 |
| Únor  | 18 491,10 | 2 856,00 | 15 635,10 |

<sup>70</sup> Tato částka byla pro potřeby sladění výsledku výpočtu a anuitního splátkového plánu zaokrouhlena na 18 491,10 Kč.

|          |           |          |           |
|----------|-----------|----------|-----------|
| Březen   | 18 491,10 | 2 870,70 | 15 620,40 |
| Duben    | 18 491,10 | 2 885,70 | 15 605,40 |
| Květen   | 18 491,10 | 2 900,70 | 15 590,40 |
| Červen   | 18 491,10 | 2 916,00 | 15 575,10 |
| Červenec | 18 491,10 | 2 931,30 | 15 599,80 |
| Srpen    | 18 491,10 | 2 946,60 | 15 544,50 |
| Září     | 18 491,10 | 2 961,90 | 15 529,20 |
| Říjen    | 18 491,10 | 2 977,20 | 15 513,90 |
| Listopad | 18 491,10 | 2 992,80 | 15 498,30 |
| Prosinec | 18 491,10 | 3 008,40 | 15 482,70 |

V průběhu prvního roku splácení hypotečního úvěru zaplatí tedy občan X na splátkách dohromady 221 893,20 Kč. Z této sumy zaplatí částku 35 088,30 Kč na umoření dluhu a částku 186 804,90 na úrocích.

**b) Daň z příjmu občana X při čerpání hypotéky za účelem koupě a bydlení v bytě:**

**Tabulka č. 12: Výpočet daně z příjmu 2b**

|   |               |
|---|---------------|
| Dílčí základ daně z příjmu ze závislé činnosti (superhrubá mzda)                                  | 729 000,00 Kč |
| $(45\ 000,00 \times 12) + 0,26 \times (45\ 000,00 \times 12) + 0,9 \times (45\ 000,00 \times 12)$ |               |
| Základ daně   | 542 100,00 Kč |
| $729\ 000,00 - 186\ 804,90 = 542\ 195,10$   |               |
| Daň   | 81 315,00 Kč  |
| $542\ 100,00 \times 0,15$   |               |
| Daň po slevě  | 56 475,00 Kč  |
| $81\ 315,00 - 24\ 840,00$   |               |
| Daňový přeplatek/nedoplatek   | -28 125,00 Kč |
| $56\ 475,00 - (7\ 050,00 \times 12)$  |               |

Ve druhém modelovém příkladě a výpočtu daně z příjmu občana X při užití hypotéky ke koupi bytu, ve kterém zároveň bydlí, má náš občan X daňový přeplatek ve výši 28 125,00 Kč.

**c) Daň z příjmu občana X při čerpání hypotéky za účelem koupě a pronájmu bytu – rovnoměrné odpisy:**

**Tabulka č. 13: Výpočet daně z příjmu 2c**

|   |               |
|---|---------------|
| Dílčí základ daně z příjmu ze závislé činnosti (superhrubá mzda)                                  | 729 000,00 Kč |
| $(45\ 000,00 \times 12) + 0,26 \times (45\ 000,00 \times 12) + 0,9 \times (45\ 000,00 \times 12)$ |               |
| Dílčí základ daně z příjmů z pronájmu   | 179 893,20 Kč |

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| 221 893,20 – 42 000,00               |               |
| Základ daně                          | 908 800,00 Kč |
| 729 000,00 + 179 893,20 = 908 893,20 |               |
| Daň                                  | 136 320,00 Kč |
| 908 800,00 * 0,15                    |               |
| Daň po slevě                         | 111 480,00 Kč |
| 136 320,00 – 24 840,00               |               |
| Daňový přeplatek/nedoplatek          | 26 880,00 Kč  |
| 111 480,00 - (7 050,00 * 12)         |               |

V druhém modelovém příkladě a výpočtu daně z příjmu občana X při užití hypotéky ke koupi bytu a jeho následného pronájmu a při použití metody rovnoměrných odpisů má náš občan X daňový nedoplatek ve výši 26 880,00 Kč.

**d) Daň z příjmu občana X při čerpání hypotéky za účelem koupě a pronájmu bytu – zrychlené odpisy bytu:**

**Tabulka č. 14: Výpočet daně z příjmu 2d**

|   |               |
|---|---------------|
| Dílčí základ daně z příjmu ze závislé činnosti (superhrubá mzda)    | 729 000,00 Kč |
| (45 000,00 * 12) + 0,26 * (45 000,00 * 12) + 0,9 * (45 000,00 * 12) |               |
| Dílčí základ daně z příjmů z pronájmu                               | 121 893,20 Kč |
| 221 893,20 – 100 000,00   |               |
| Základ daně   | 850 800,00 Kč |
| 729 000,00 + 121 893,20 = 850 893,20                                |               |
| Daň   | 127 620,00 Kč |
| 850 800,00 * 0,15   |               |
| Daň po slevě  | 102 780,00 Kč |
| 127 620,00 – 24 840,00  |               |
| Daňový přeplatek/nedoplatek   | 18 180,00 Kč  |
| 102 780,00 - (7 050,00 * 12)  |               |

Ve druhém modelovém příkladě a výpočtu daně z příjmu občana X při užití hypotéky na koupi bytu a jeho následného pronájmu a při použití metody zrychlených odpisů má náš občan X daňový nedoplatek ve výši 18 180,00 Kč.

**2.3.7. Příklad č. 3: Hypotéka na 50 % hodnoty nemovitosti s fixací na tři léta**

Ve třetím modelovém příkladu vycházím z údajů uvedených v tabulce č. 15.

**Tabulka č. 15: Zadání modelového příkladu č. 3**

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Hrubý příjem občana X  | 45 000,- Kč    |
| Cena nemovitosti       | 3 000 000,- Kč |
| Výše hypotečního úvěru | 1 500 000,- Kč |
| Doba splácení úvěru    | 30 let         |
| Fixační období         | 3 roky         |
| Úroková sazba          | 5,46 % p.a.    |

**a) Výpočet anuitní splátky a podílu, který v této částce činí úroky:**

Pro výpočet měsíční splátky je třeba použít vzorec:

$$a = D \times \frac{r}{1 - v^n}$$

$$a = 1500000 \times 0, \frac{00455}{1 - 0,95091848} = 1500000 \times \frac{0,00455}{1 - 0,95091848}$$

$$= 8479,2283$$

Měsíční splátka hypotečního úvěru občana X bude ve třetím modelovém příkladu činit 8 479,23 ,- Kč.

**Tabulka č. 16: Anuitní splátkový plán pro první rok splácení hypotečního úvěru**

| Měsíc    | Splátka  | Úmor     | Úrok     |
|----------|----------|----------|----------|
| Leden    | 8 479,30 | 1 654,30 | 6 825,00 |
| Únor     | 8 479,30 | 1 661,80 | 6 817,50 |
| Březen   | 8 479,30 | 1 669,30 | 6 810,00 |
| Duben    | 8 479,30 | 1 677,10 | 6 802,20 |
| Květen   | 8 479,30 | 1 684,60 | 6 794,70 |
| Červen   | 8 479,30 | 1 692,40 | 6 786,90 |
| Červenec | 8 479,30 | 1 699,90 | 6 779,40 |
| Srpen    | 8 479,30 | 1 707,70 | 6 771,60 |
| Září     | 8 479,30 | 1 715,50 | 6 763,80 |
| Říjen    | 8 479,30 | 1 723,30 | 6 756,00 |
| Listopad | 8 479,30 | 1 731,10 | 6 748,20 |
| Prosinec | 8 479,30 | 1 738,90 | 6 740,40 |

V průběhu prvního roku splácení hypotečního úvěru zaplatí tedy občan X na splátkách dohromady 101 751,60 Kč. Z této sumy zaplatí částku 20 355,90 Kč na umoření dluhu a částku 81 395,70 na úrocích.



b) **Daň z příjmu občana X při čerpání hypotéky za účelem koupě a bydlení v bytě:**

**Tabulka č. 17: Výpočet daně z příjmu 3b**

|   |               |
|---|---------------|
| Dílčí základ daně z příjmu ze závislé činnosti (superhrubá mzda)                                  | 729 000,00 Kč |
| $(45\ 000,00 \times 12) + 0,26 \times (45\ 000,00 \times 12) + 0,9 \times (45\ 000,00 \times 12)$ |               |
| Základ daně   | 647 600,00 Kč |
| $729\ 000,00 - 81\ 395,70 = 647\ 604,30$  |               |
| Daň   | 97 140,00 Kč  |
| $647\ 600,00 \times 0,15$   |               |
| Daň po slevě  | 72 300,00 Kč  |
| $97\ 140,00 - 24\ 840,00$   |               |
| Daňový přeplatek/nedoplatek   | -12 300,00 Kč |
| $72\ 300,00 - (7\ 050,00 \times 12)$  |               |

Ve třetím modelovém příkladě a výpočtu daně z příjmu občana X při užití hypotéky ke koupi bytu, ve které zároveň bydlí, má náš občan X daňový přeplatek ve výši 12 300,00 Kč.

c) **Daň z příjmu občana X při čerpání hypotéky za účelem koupě a pronájmu bytu – rovnoměrné odpisy:**

**Tabulka č. 18: Výpočet daně z příjmu 3c**

|   |               |
|---|---------------|
| Dílčí základ daně z příjmu ze závislé činnosti (superhrubá mzda)                                  | 729 000,00 Kč |
| $(45\ 000,00 \times 12) + 0,26 \times (45\ 000,00 \times 12) + 0,9 \times (45\ 000,00 \times 12)$ |               |
| Dílčí základ daně z příjmů z pronájmu   | 59 751,60 Kč  |
| $101\ 751,60 - 42\ 000,00$  |               |
| Základ daně   | 788 700,00 Kč |
| $729\ 000,00 + 59\ 751,60 = 788\ 751,60$  |               |
| Daň   | 118 305,00 Kč |
| $788\ 700,00 \times 0,15$   |               |
| Daň po slevě  | 93 465,00 Kč  |
| $118\ 305,00 - 24\ 840,00$  |               |
| Daňový přeplatek/nedoplatek   | 8 865,00 Kč   |
| $93\ 465,00 - (7\ 050,00 \times 12)$  |               |

Ve třetím modelovém příkladě a výpočtu daně z příjmu občana X při užití hypotéky ke koupi bytu a jeho následného pronájmu a při použití metody rovnoměrných odpisů má náš občan X daňový nedoplatek ve výši 8 865,00 Kč.

d) **Daň z příjmu občana X při čerpání hypotéky za účelem koupě a pronájmu bytu – zrychlené odpisy bytu:**

**Tabulka č. 19: Výpočet daně z příjmu 3d**

|   |               |
|---|---------------|
| Dílčí základ daně z příjmu ze závislé činnosti (superhrubá mzda)    | 729 000,00 Kč |
| (45 000,00 × 12) + 0,26 × (45 000,00 × 12) + 0,9 × (45 000,00 × 12) |               |
| Dílčí základ daně z příjmů z pronájmu                               | 1 751,60 Kč   |
| 101 751,60 – 100 000,00   |               |
| Základ daně   | 730 700,00 Kč |
| 729 000,00 + 1 751,60 = 730 751,60                                  |               |
| Daň   | 109 605,00 Kč |
| 730 700,00 × 0,15   |               |
| Daň po slevě  | 84 765,00 Kč  |
| 109 605,00 – 24 840,00  |               |
| Daňový přeplatek/nedoplatek   | 165,00 Kč     |
| 84 765,00 - (7 050,00 × 12)   |               |

Ve třetím modelovém příkladě a výpočtu daně z příjmu občana X při užití hypotéky na koupi bytu a jeho následného pronájmu a při použití metody zrychlených odpisů má náš občan X daňový nedoplatek ve výši 165,00 Kč.

**2.3.8. Příklad č. 4: Hypotéka na 50 % hodnoty nemovitosti s fixací na patnáct let**

Ve čtvrtém modelovém příkladu vycházím z údajů uvedených v tabulce č. 20.

**Tabulka č. 20: Zadání modelového příkladu č. 4**

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Hrubý příjem občana X  | 45 000,- Kč    |
| Cena nemovitosti       | 3 000 000,- Kč |
| Výše hypotečního úvěru | 1 500 000,- Kč |
| Doba splácení úvěru    | 30 let         |
| Fixační období         | 15 let         |
| Úroková sazba          | 5,92 % p.a.    |

a) **Výpočet anuitní splátky a podílu, který v této částce činí úroky:**

Pro výpočet měsíční splátky je třeba použít vzorec:

$$a = D \times \frac{r}{1 - v^n}$$

$$a = 1500000 \times 0, \frac{00493333}{1 - 0,17005517} = 8916,2493$$

Měsíční splátka hypotečního úvěru občana X bude ve čtvrtém modelovém příkladu činit 8 916,25 ,- Kč.

**Tabulka č. 21: Anuitní splátkový plán pro první rok splácení hypotečního úvěru**

| Měsíc    | Splátka  | Úmor     | Úrok     |
|----------|----------|----------|----------|
| Leden    | 8 916,30 | 1 516,20 | 7 400,10 |
| Únor     | 8 916,30 | 1 523,70 | 7 392,60 |
| Březen   | 8 916,30 | 1 531,20 | 7 385,10 |
| Duben    | 8 916,30 | 1 538,70 | 7 377,60 |
| Květen   | 8 916,30 | 1 546,50 | 7 369,80 |
| Červen   | 8 916,30 | 1 554,00 | 7 362,30 |
| Červenec | 8 916,30 | 1 561,80 | 7 354,50 |
| Srpen    | 8 916,30 | 1 569,30 | 7 347,00 |
| Září     | 8 916,30 | 1 577,10 | 7 339,20 |
| Říjen    | 8 916,30 | 1 584,90 | 7 331,40 |
| Listopad | 8 916,30 | 1 592,70 | 7 323,60 |
| Prosinec | 8 916,30 | 1 600,50 | 7 315,80 |

V průběhu prvního roku splácení hypotečního úvěru zaplatí tedy občan X na splátkách dohromady 106 995,60 Kč. Z této sumy zaplatí částku 18 696,60 Kč na umoření dluhu a částku 88 299 na úrocích.

**b) Daň z příjmu občana X při čerpání hypotéky za účelem koupě a bydlení v bytě:**

**Tabulka č. 22: Výpočet daně z příjmu 4b**

|   |               |
|---|---------------|
| Dílčí základ daně z příjmu ze závislé činnosti (superhrubá mzda)                                  | 729 000,00 Kč |
| $(45\ 000,00 \times 12) + 0,26 \times (45\ 000,00 \times 12) + 0,9 \times (45\ 000,00 \times 12)$ |               |
| Základ daně   | 640 700,00 Kč |
| $729\ 000,00 - 88\ 299,00 = 640\ 701,00$  |               |
| Daň   | 96 105,00 Kč  |
| $647\ 700,00 \times 0,15$   |               |
| Daň po slevě  | 71 265,00 Kč  |
| $96\ 105,00 - 24\ 840,00$   |               |
| Daňový přeplatek/nedoplatek   | -13 335,00 Kč |
| $71\ 265,00 - (7\ 050,00 \times 12)$  |               |

V posledním, čtvrtém, modelovém příkladě a výpočtu daně z příjmu občana X při užití hypotéky ke koupi bytu, ve které zároveň bydlí, má náš občan X daňový přeplatek ve výši 13 335,00 Kč.

**c) Daň z příjmu občana X při čerpání hypotéky za účelem koupě a pronájmu bytu – rovnoměrné odpisy:**

**Tabulka č. 23: Výpočet daně z příjmu 4c**

|   |               |
|---|---------------|
| Dílčí základ daně z příjmu ze závislé činnosti (superhrubá mzda)                                  | 729 000,00 Kč |
| $(45\,000,00 \times 12) + 0,26 \times (45\,000,00 \times 12) + 0,9 \times (45\,000,00 \times 12)$ |               |
| Dílčí základ daně z příjmů z pronájmu   | 64 995,60 Kč  |
| $106\,995,60 - 42\,000,00$  |               |
| Základ daně   | 793 900,00 Kč |
| $729\,000,00 + 64\,995,60 = 793\,995,60$  |               |
| Daň   | 119 085,00 Kč |
| $793\,900,00 \times 0,15$   |               |
| Daň po slevě  | 94 245,00 Kč  |
| $119\,085,00 - 24\,840,00$  |               |
| Daňový přeplatek/nedoplatek   | 9 645,00 Kč   |
| $94\,245,00 - (7\,050,00 \times 12)$  |               |

Ve čtvrtém modelovém příkladě a výpočtu daně z příjmu občana X při užití hypotéky ke koupi bytu a jeho následného pronájmu a při použití metody rovnoměrných odpisů má náš občan X daňový nedoplatek ve výši 9 645,00 Kč.

**d) Daň z příjmu občana X při čerpání hypotéky za účelem koupě a pronájmu bytu – zrychlené odpisy bytu:**

**Tabulka č. 24: Výpočet daně z příjmu 4d**

|   |               |
|---|---------------|
| Dílčí základ daně z příjmu ze závislé činnosti (superhrubá mzda)                                  | 729 000,00 Kč |
| $(45\,000,00 \times 12) + 0,26 \times (45\,000,00 \times 12) + 0,9 \times (45\,000,00 \times 12)$ |               |
| Dílčí základ daně z příjmů z pronájmu   | 6 995,60 Kč   |
| $106\,995,60 - 100\,000,00$   |               |
| Základ daně   | 735 900,00 Kč |
| $729\,000,00 + 6\,995,60 = 735\,995,60$   |               |
| Daň   | 110 385,00 Kč |
| $735\,900,00 \times 0,15$   |               |
| Daň po slevě  | 85 545,00 Kč  |
| $110\,385,00 - 24\,840,00$  |               |
| Daňový přeplatek/nedoplatek   | 945,00 Kč     |

|                                     |
|-------------------------------------|
| $85\,545,00 - (7\,050,00 \cdot 12)$ |
|-------------------------------------|

Ve čtvrtém modelovém příkladě a výpočtu daně z příjmu občana X při užití hypotéky na koupi bytu a jeho následného pronájmu a při použití metody zrychlených odpisů má náš občan X daňový nedoplatek ve výši 945,00 Kč.

### 2.3.9. Tabulka výsledků z modelových příkladů

**Tabulka č. 25: Přehled výsledků modelových příkladů**

| Fixace (úrok)                                 | A              | B              | C              |
|---|----------------|----------------|----------------|
| <b>Hypoteční úvěr ve výši 3 000 000,00 Kč</b> |                |                |                |
| 3 roky (5,79 % p.a.)                          | - 25 995,00 Kč | + 25 260,00 Kč | + 16 560,00 Kč |
| 15 let (6,26 % p.a.)                          | - 28 125,00 Kč | + 26 880,00 Kč | + 18 180,00 Kč |
| <b>Hypoteční úvěr ve výši 1 500 000,00 Kč</b> |                |                |                |
| 3 roky (5,79 % p.a.)                          | - 12 300,00 Kč | + 8 865,00 Kč  | + 165,00 Kč    |
| 15 let (6,26 % p.a.)                          | - 13 335,00 Kč | + 9 645,00 Kč  | + 945,00 Kč    |

A = daň z příjmu občana X při čerpání hypotéky za účelem koupě a bydlení v bytě; B = daň z příjmu občana X při čerpání hypotéky za účelem koupě a pronájmu bytu – rovnoměrné odpisy bytu; C = daň z příjmu občana X při čerpání hypotéky za účelem koupě a pronájmu bytu – zrychlené odpisy bytu

## Závěr

Po bližším poznání hypotéky z hlediska jejího vývoje či rozebrání jednotlivých atributů tohoto institutu jsem se zaměřil na daňové aspekty s hypotečním úvěrem spojené.

Prvně přibližuji jednotlivé základní daně, které jsou v České republice vybírány. U každé z těchto daní jsem se, pokud možno, snažil najít vztah této daně k hypotečnímu úvěru. V mnoha případech bylo nutné se uchýlit k opravdu širokému pohledu, který se ne zřídka týkal spíše nemovitostí, které hypoteční úvěr zajišťují, než samotné hypotéky.

Dále jsem se soustředil na úroky z hypotečního úvěru, resp. z úvěrů poskytnutých v souvislosti s hypotečním úvěrem. Jak již se zmiňuji v samotném textu, tato část je pro téma daňových aspektů hypotéky klíčová, a proto jsem se pokusil podrobněji popsat relevantní zákonnou úpravu a vysvětlit její význam.

Poslední „velká kapitola“ diplomové práce se věnuje modelovým příkladům. Za úkol jsem si dal porovnat daňové zatížení na poplatníka daně v prvním roce čerpání hypotéky, v prvním roce po zakoupení nemovitosti, na kterou byl hypoteční úvěr užit.

Srovnával jsem dvě nejběžnější situace na českém trhu, tedy variantu, kdy poplatník hypoteční úvěr užil ke koupi bytu pro bydlení anebo v druhém případě ke koupi bytu k pronajímání. Pro větší transparentnost je porovnáváno daňové zatížení ve čtyřech situacích, pokaždé s jinou úrokovou sazbou; v případě varianty koupě k pronájmu jak pro možnost odpisů rovnoměrných, tak zrychlených.

Výsledky ze všech čtyř modelových příkladů znějí jednoznačně ve prospěch koupě bytu pro bydlení. Rozdíl v úrokové sazbě se projevoval pouze ve výši přeplatku, který poplatník měl (čím vyšší úroková sazba, tím větší přeplatek).

Shrnu-li výše uvedené, mohu říci, že při prvním roce čerpání hypotečního úvěru je pro plátce daně z příjmu (za obdobně stanovených podmínek jako v modelových příkladech) daňově výhodnější v zakoupené nemovitosti bydlet, než jí pronajímat. Musím však znovu konstatovat, že zpracovat univerzální optimalizaci daňového zatížení při čerpání hypotečního úvěru je nemožné a vždy je třeba vycházet z konkrétně daných skutečností.

Po zjištění výsledků modelových příkladů bych rád uvedl důvody (krom početních), které mají za následek výše uvedené závěry, resp. účel zákonného ustanovení o nezdanitelné části základu daně. Zákonodárce současnou právní úpravou zajistě sleduje státní podporu při financování bydlení, která je navíc nastavena tak, aby byla využívána výhradně pro účely bydlení, nikoli pak pro investiční záměry.

V případě, že by stát úroky z hypotečního úvěru neumožňoval zařadit pod nezdanitelnou část základu daně, bylo by kvalitní bydlení pro lidi mnohem hůře dostupné. Uvážíme-li, že např. při podmínkách prvního modelového příkladu byl snížen základ daně o více jak 170 000,00 Kč, je v celku pochopitelné, že pro mnoho lidí by bylo čerpání hypotečního úvěru takřka nemožné.

V opačné situaci, tedy při zrušení limitů, které se k možnosti zařazení úroků z hypotečního úvěru pod nezdanitelnou část základu daně váží (např. horní hranice 300 000,00 Kč, do jejíž výše lze brát úroky z hypotéky jako nezdanitelný základ daně, a podmínka nepronajímání dané nemovitosti), by mohlo docházet k enormnímu ochuzení státní pokladny o příjmy z daní, jelikož by úroky z hypotečních úvěrů na hodnoty několika desítek či stovek milionů mohli velmi výrazně snížit základ daně pro výpočet daně z příjmů. Taková situace by mj. pravděpodobně vedla ke zvýhodnění bohatších obyvatel, kterým by bylo umožněno užívat si přepychu luxusních nemovitostí za současného placení velmi nízkých daní, či hypotečních investorů.

Závěrem bych shrnul výše uvedené argumenty. Způsob zařazení úroků z hypoték pod nezdanitelnou část základu daně je nastaven zcela optimálně. Nemyslím, že by jak liberalizace, tak omezení či dokonce zrušení možnosti zahrnovat úroky z hypotečních úvěrů pod nezdanitelnou část základu daně z příjmů fyzických osob, znamenalo pro právní a sociální stav v České republice kvalitnější řešení.

## Seznam použité literatury

### Učebnice, komentáře a učební pomůcky

- DOBEŠOVÁ, Katarína. *Úroky z úvěrů hypotečního a ze stavebního spoření jako nezdanitelná část základu daně*. Eliška Válková. 1. vyd.: ASPI Publishing, s.r.o., 2004. 100 s. Otázky a odpovědi z praxe; sv. 28. ISBN 80-86395-83-9.
- KNAPPOVÁ, Marta, et al. *Občanské právo hmotné I.* 4. akt. a doplněné vyd.: Praha : ASPI, a.s., 2005. 523 s. ISBN 80-7357-127-7.
- LEPAŘ, František. *Nehomérovský slovník řecko-český*. 1. vyd.: Nakladatel Karel Vačlena, knihkupec, 1892. 1184 s.
- MARKOVÁ, Hana. *Daňové zákony 2007, úplná znění platná k 1.1.2007*. Dan Kristen. 15. vyd.: GRADA Publishing, a.s., 2007. 192 s. ISBN 978-80-247-2087-6.
- PLECITÝ, Vladimír, KOCOUREK, Jiří. *Občanský zákoník : výklad – judikatura – prováděcí předpisy – související předpisy*. 4. dopl. vyd. Praha : Eurounion Praha, s.r.o., 2007. 736 s. ISBN 978-80-7317-059-2.
- RYLOVÁ, Zuzana, et al. *Daňové zákony 2008 : S komentářem změn*. Ondřej Jirásek. 1. vyd. Brno : Computer Press, a.s., 2007. 185 s. ISBN 978-80-251-1836-8.

### **Monografie, sborníky, monografické stati**

- DAVIDOVÁ, Petra, HEŘMÁNEK, Jaroslav. Jsou v ČR hypotéky časovanou bombou?. *Ekonom.* 2007, č. 34., s. 43-44.
- HRSTKOVÁ, Julie. Centrální banky v roli hasičů. *Ekonom.* 2007, č. 33, s. 22.
- HULMÁK, Milan. Hypoteční úvěr - objev posledního desetiletí?. *Právník : Teoretický časopis pro otázky státu a práva.* 2001, č. 3., s. 213-237.
- MENZELOVÁ, Kateřina. Americká chřipka mutuje i v Česku. *Euro.* 2007, č. 34., s. 40-42.
- MENZELOVÁ, Kateřina. Být ve svém není v módě. *Euro.* 2006, č. 14., s. 48-51.
- MENZELOVÁ, Kateřina. Eurohypotéky trhem neotřesou. *Euro.* 2006, č. 13., s. 48.
- MENZELOVÁ, Kateřina. Prodám byt i s dluhem. *Euro.* 2008, č. 23., s. 45.
- MENZELOVÁ, Kateřina. Stovky milionů za byt? Žádný problém. *Euro.* 2008, č. 27-28., s. 34-38.
- PISKÁČEK, Vladimír. Hypoteční mánie. *Euro.* 2006, č. 38., s. 33-35.
- PÁRAL, Pavel. Šiml vítězí. *Euro.* 2006, č. 48., s. 65.
- RYSKOVÁ, Světlana. Hypoteční investoři. *Ekonom.* 2007, č. 18., s. 70-71.
- RYSKOVÁ, Světlana. Hypotéky mohou zlomit rekord. *Ekonom.* 2007, č. 15., s. 80.
- RYSKOVÁ, Světlana. Průvodci hypoteční džunglí. *Ekonom.* 2007, č. 8., s. 66-67.
- RYSKOVÁ, Světlana. Smyčka zatím není tak těsná. *Ekonom.* 2007, č. 29., s. 58.
- RYSKOVÁ, Světlana. Zkuste hypoweb. *Ekonom.* 2007, č. 21., s. 75.

### **Akademické práce**

- HRDLIČKA, Pavel. *Hypoteční úvěr a hypoteční bankovníctví v České republice.* [s.l.], 1998. 85 s. Fakulta sociálních věd Univerzity Karlovy. Vedoucí diplomové práce  
Ing. Karel Půlpán, Csc. Dostupný z  
WWW: <[http://ies.fsv.cuni.cz/storage/work/212\\_pavel\\_hrdlicka.pdf](http://ies.fsv.cuni.cz/storage/work/212_pavel_hrdlicka.pdf)>.
- HULMÁK, Milan. *Hypoteční úvěr.* Plzeň, 2005. 12 s. Právnická fakulta ZČU, Katedra občanského práva. Seminární práce. Dostupný z  
WWW: <[zcu.juristic.cz/plzen/kpo/hulmak/1.doc](http://zcu.juristic.cz/plzen/kpo/hulmak/1.doc)>.



### **Elektronické články**

FELCMAN, Michal. Předhypoteční úvěr: Jak funguje a kdo ho nabízí?. *Měšec.cz : Bydlení* [online]. 2006 [cit. 2008-06-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/predhypotecni-uver-jak-funguje-a-kdo-ho-nabizi/>>.

CHALOUPKOVÁ, Eva. Penetrace Doplnkového úvěru k hypotéce dosáhla již 5 % . *GE Money CZ : Tiskové zprávy* [online]. 2005 [cit. 2008-06-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.gemoney.cz/ge/cz/1/nase-spolecnosti/tiskove-zpravy/ge-money-bank/2005?id=30655>>.

RUML, Michal. Co dělat, když nevíte jakou dobu fixace úrokové sazby hypotéky zvolit?. *Finance.cz : Financování bydlení* [online]. 2006 [cit. 2008-06-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/59359-co-delat-kdyz-nevite-jakou-dobu-fixace-urokove-sazby-hypoteky-zvolit/>>

ŠOBA, Oldřich. Jak zaplatíte splátku hypotéky?. *FinExpert.cz* [online]. 2008 [cit. 2008-07-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.finexpert.cz/default.aspx?textartimg=1&prnwin=1&article=21556>>.

Americká hypotéka. *Hypoteční banka : Produkty a služby* [online]. 2007 [cit. 2008-06-22]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/produkty-a-sluzby/produkty/uvery-pro-obcany/americka-hypoteka/>>.

Bonita klienta. *Hypoindex.cz : Hypotéky* [online]. 2008 [cit. 2008-06-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/bonita-klienta/>>.

Degresivní splácení. *Hypoteční banka : Produkty a služby* [online]. 2007 [cit. 2008-06-24]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/produkty-a-sluzby/volitelne-parametry-hypoteky/degresivni-splaceni/>>.

Progresivní splácení. *Hypoteční banka : Produkty a služby* [online]. 2007 [cit. 2008-06-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/produkty-a-sluzby/volitelne-parametry-hypoteky/progresivni-splaceni/>>.

Životní a existenční minimum. *Ministerstvo práce a sociálních věcí : Příjmy a životní úroveň* [online]. 2008 [cit. 2008-06-25]. Dostupný z WWW: <<http://www.mpsv.cz/cs/3213>>.

### **Webové stránky**

*Asociace Hypotečních Maklérů : Organizace sdružující hypoteční makléře působící v České republice* [online]. 2006. Asociace Hypotečních Maklérů, 2006 [cit. 2008-06-29]. Oficiální stránky české Asociace Hypotečních Maklérů. Český. Dostupný z WWW: <<http://www.ahmcr.cz/>>.

*ČSOB* [online]. ČSOB, 2008 [cit. 2008-07-01]. Oficiální stránky ČSOB. Český. Dostupný z WWW: <<http://www.csob.cz/bankcz/cz>>.

*Hypoteční banka : Zkratke si cestu domů* [online]. Hypoteční banka, a.s., 2007 [cit. 2008-07-01]. Oficiální stránky Hypoteční banky. Český. Dostupný z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz>>.

*Raiffeisen BANK : Banka inspirována klienty* [online]. Raiffeisenbank, 2006 [cit. 2008-07-01]. Oficiální stránky Raiffeisenbank. Český. Dostupný z WWW: <<http://www.rb.cz>>.

### **Ostatní podklady**

Obchodní podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů a dalších úvěrů, Hypoteční banka, 2008.

Seznam anuitních splátek vygenerovaný pro zadání v souvislosti s modelovými příklady, ČSOB, pobočka Liberec, Frýdlanstská ulice, 2008.

### **Použité zákony**

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

Zákon č. 16/1993 Sb., o dani silniční

Zákon č. 353/2003 Sb., o spotřebních daních

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

## **Mortgage Credit and its Tax Aspects**

### **Summary**

The mortgage credit is quite popular and many people use it to make their dreams of a new condo or villa come true. The occurrences in the mortgage market of the United States of America or the member states of the European Union had no influence on the Czech mortgage market, which means that people in the Czech Republic use mortgage credits very often. (ČSOB, one of the largest banks in the Czech market, completed its 2008 annual plan for selling mortgage credits in the end of June this year.)

The dissertation is divided into two parts. The first part provides general information about the historical evolution, the related legal act and the main requirements for the mortgage credit.

The second part deals with tax issues related to mortgages. The basic characteristics of the main Czech taxes are described first. Second, I consider the interest payments relating to the mortgage credit that can be deducted in some circumstances from the individual income tax payments.

The last chapter of the second part of the dissertation is the practical one. I try to compare the burden of taxation in the different situations using four examples, in all of which the following general points are identical:

- I calculate the individual income tax of a single childless man<sup>71</sup> with the monthly gross wage of CZK 45,000.00
- the mortgage credit is taken for 30 years
- the value of the purchased real estate is CZK 3,000,000.00
- the individual income tax is calculated for the first year of using the mortgage credit

The mortgage in the first two examples is CZK 3,000,000.00, which is 100 % of the real estate's value. The amount of the mortgage in the other two examples is CZK 1,500,000.00, or 50 % of the real estate's value.

In each of the examples, I also calculated the individual income tax in two situations. In the first one, the borrower lives in the real estate; in the second one, the real estate is leased to a third person.

After calculating the results of all of examples, I concluded that, as far as taxes are concerned, it is more useful for man X to live in the real estate than to lease it. If man X lives in the real estate, than he has, whether for a mortgage of CZK 3,000,000.00 or CZK 1,500,000.00, in all examples, an overpayment of the tax due. On the other hand, if man X leases the real estate, he is obliged to pay tax arrears.

Although I have done my best to describe the mortgage credit and to find the ideal tax possibilities, the universally applicable tax optimization for mortgage credits is impossible to specify and it must be calculated separately in each case.

---

<sup>71</sup> Further written only as "man X."

## Key Words

Tabulka č. 26: Key Words

| English word             | Czech translation           |
|--------------------------|-----------------------------|
| mortgage/mortgage credit | hypotéka/hypoteční úvěr     |
| pledge                   | zástava                     |
| interest payments        | úroky                       |
| individual income tax    | daň z příjmu fyzických osob |
| real estate              | nemovitost                  |