

Nájem nemovitostí je od DPH osvobozen pokud výslovně není zařazen zákonem do základní sazby, která se uplatní pro příklad u pronájmu prostorů k parkování vozidel (garáže, parkoviště), kempování, nebo dále snížené sazby DPH, které se uplatní například při pronájmu nemovitostí za účelem bydlení (dle ust. § 10 odst. 2 UStG).

Sazba daně. Základní sazba je stanovena dle ust. § 10 UStG ve výši 20% a snížená ve výši 10%, která se krom pronájmu nemovitostí k bydlení vztahuje např. na potraviny, zemědělské výrobky, služby cestovního ruchu a veřejné služby vyjma dodávek elektrické energie, možno ještě zmínit dva zvláštní případy základní sazby ve výši 12 % pro určité typy zboží (víno) a ve výši 19 % pro daňové subjekty, které mají sídlo v oblastech Jungholz a Mittelberg⁸⁰.

Subjekt daně. Rakouská právní úprava vymezuje v ust. § 2 UStG plátce daně z přidané hodnoty jako samostatně podnikající osobu, přičemž povinná registrace k DPH vzniká pro drobné podnikatele při obratu překračujícím 30.000 EUR ročně, v ostatních případech.

3.8.3 Srovnání

Daň z přidané hodnoty v kontextu nakládání s nemovitostmi se uplatní stejným způsobem jak v České republice, tak i v Rakousku zejména s ohledem na již zmíněnou harmonizaci základu daně a minimálních sazeb daně z přidané hodnoty, přičemž za odlišnost je možno považovat uplatnění snížené sazby DPH v České republice u nemovitostí vyhovujících definici tzv. sociálního bydlení, které je vymezeno značně široce⁸¹, a ke které došlo po zániku výjimek, které měla Česká republika vyjednány v rámci přístupových dohod při vstupu do Evropské unie. V rámci úpravy daně z přidané hodnoty není s ohledem na výše uvedené prostor pro úpravy základní prvky konstrukce daně, ke zvážení v celoevropském měřítku by byla možnost postupného omezování jednotlivých výjimek prosazených některými státy např. v rámci asociačních dohod s Evropskou unií tak, aby daň z přidané hodnoty byla zcela unifikována.

⁸⁰ Srov. ust. § 10 odst. 3, 4 UStG.

⁸¹ Možnost aplikace snížené sazby daně z přidané hodnoty u dodání, výstavby, renovace a přestavby obydlí v rámci sociální politiky dává členským zemím příloha H Šesté směrnice Rady 77/388/EHS.

4. Závěr

Tato práce mi poskytla možnost hlubšího seznámení nejen s právní úpravou v Rakousku, ale měla pro mě i velký přínos při detailnějším studiu české úpravy daňových aspektů, které obnáší nakládání, resp. jednotlivé transakce s nemovitostmi v podobě jejich převodů, přechodů či nájmu, a tak porozumět jednotlivým konstrukcím daní těchto transakcí se týkající, a samozřejmě z nich vyplývajících daňových povinností pro jednotlivé poplatníky (daňové subjekty).

Základním cílem bylo vyhodnotit pomocí komparace české a rakouské právní úpravy základní zásady uplatňované těmito státy při zdaňování transakcí s nemovitostmi a případně tak upozornit na některé přednosti nebo zápory, které ta či ona právní úprava daného státu obnáší, což se dle mého názoru alespoň z části podařilo.

Bez ohledu na částečně společný historický vývoj obou států, došlo ke vzniku zásadních odlišností v rámci daňových systémů jednotlivých států, které se však s ohledem na globalizující se svět a proces integrace evropských států, postupně vytrácí prostřednictvím harmonizace a unifikace právních předpisů. Přestože tento proces je velice zdoluhavý a náročný, je nepochybně potřebný a logický, jak se ukazuje v případě harmonizace daně z přidané hodnoty, která v současné době představuje jednu z nejdůležitějších daní.

S ohledem na výše uvedený proces je namístě neustále srovnávat konstrukce a principy daňových systémů jednotlivých států včetně jejich vlivů na ekonomické ukazatele, a tímto srovnáním tak dospět k optimálnímu nastavení daňového systému, bez něhož dlouhodobě udržitelná existence demokratického právního státu, který řádně vykonává jeho základní funkce, není možná.

V porovnání jednotlivých přímých daní majetkových se nabízí závěr, že Rakousko v daleko větší míře uplatňuje daně tohoto typu, avšak při pohledu na absolutní hodnoty inkasa těchto daní, musíme najisto dospět k názoru, že existence takových daní je neefektivní, ne-li přímo nesmyslná a daleko efektivněji by měla působit úprava daní důchodových, ve smyslu omezení nepřehledných výjimek a zvýšení nepřímých daní v podobě daně z přidané hodnoty a spotřebních daní, k čemuž již částečně došlo v reakci na katastrofální stav veřejných financí České republiky.