

## Závěr

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

Ve vztahu k finančním aspektům hypotečních úvěrů jsem se nejdříve snažil přiblížit historický vývoj z pohledu finanční krize, a to od jeho samotných zárodků v druhé polovině 90. let, přes období těsně před vypuknutím krize, tedy období poloviny prvních let tohoto tisíciletí. V několika dalších podkapitolách jsou detailněji rozebrány roky 2007, 2008 a 2009, a to jak z pohledu světového, pochopitelně se zvláštním zaměřením na Spojené státy americké, tak z pohledu českého. V této části o historickém vývoji jsem chtěl především upozornit na nejvýznamnější důvody, které svět přivedly do největší finanční krize od 30. let 20. století. Dále jsou v této rigorózní práci rozebírány ekonomicko-právní kroky, kterými se vlády států zasažených krizí snažily reagovat na nastalou situaci a zachraňovat tak své trhy. Speciální zřetel je zde věnován potencionální možnosti přebírání kontroly nad bankami na území České republiky. Kapitola je zakončena stručným shrnutím vlivu finanční krize na trh s hypotečními úvěry.

Zhodnocení aktuálního právního stavu a možné náměty *de lege ferenda* ve vztahu k finančním aspektům hypoték jsou uvedeny v kapitole čtvrté „Hodnocení a náměty *de lege ferenda*“.

Budoucí relevantnost informací obsažených v této části rigorózní práce se může měnit v závislosti na dalším vývoji světové finanční krize. V případě, že by namísto očekávaného zlepšení situace na finančních trzích došlo k prohloubení recese, byly by vlády postižených zemí nuceny přijmout další vhodná opatření ke stabilizaci svých trhů. Hovoříme zde o možných vyšších garancích vkladů, o již reálném znárodnování bank jakož i dalších institucí, případně o omezení volného trhu a o dalších v současné době nepředvídatelných krocích.

V kapitole zabývající se daňovými hledisky prvně přibližují jednotlivé základní daně, které jsou v České republice vybírány. U každé z těchto daní jsem se, pokud možno, snažil najít její vztah k hypotečnímu úvěru. V mnoha případech bylo nutné se uchýlit k opravdu širokému pohledu, který se nezřídka 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 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 část třetí kapitoly rigorózní práce se věnuje modelovým příkladům, ve kterých jsem především srovnával varianty, kdy poplatník hypoteční úvěr užije ke koupi bytu pro bydlení, anebo v opačném případě ke koupi bytu k pronajímání.

Výsledky vzešlé z modelových příkladů a zamyšlení nad návrhy de lege ferenda jsou stejně jako v případě finančních aspektů hypoték rozebrány ve čtvrté kapitole této rigorózní práce.

Na výsledky hodnocení daňových aspektů hypotečních úvěrů by neměly mít žádný vliv ani možné budoucí změny výše daně z příjmu fyzických osob ani výše plateb povinného sociálního a zdravotního pojištění. Závěry z modelových příkladů by se však mohly stát irelevantními v případě, že by se stát rozhodl podporovat v současné době velmi utlumený hypoteční trh tím, že by podobné zvýhodnění, jaké mohou nyní využívat osoby, které hypoteční úvěr používají ke koupi bytu pro bydlení, mohli užívat i ti, kteří použijí hypotéku ke koupi bytu za účelem jeho dalšího pronajímání. Nelze se však domnívat, že by bylo za současné situace (prosinec 2009) vhodné zákonodárcům tento krok navrhnout (viz mé stanovisko v závěru kapitoly 4.2. „Daňové hledisko“).

Ačkoli by se mohlo zdát, že povědomí o hypotečním úvěru, umocněné současnou finanční krizí, je i v obecné míře značné, je třeba znovu zdůraznit, že byl dosud tento institut rozebírán téměř výhradně z pohledu ekonomického, nikoli z pohledu právního. Tato práce pak nejen přehledně mapuje relevantní právní předpisy a z hlediska finančního a daňového je analyzuje, ale, jak doufám, především umožnila čtenáři hlubší vhled do reálné každodenní problematiky související s hypotečními úvěry.