

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Daňové aspekty podnikání s nemovitým majetkem
Diplomová práce

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2024/2025

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Bc. Lucie Lauterkrancová**
Osobní číslo: **E23104**
Studijní program: **N0413A050009 Ekonomika a management**
Specializace: **Ekonomika a management podniku**
Téma práce: **Daňové aspekty podnikání s nemovitým majetkem**
Zadávací katedra: **Ústav podnikové ekonomiky a managementu**

Zásady pro vypracování

Cílem práce je identifikace daňových problémů různých způsobů podnikání s nemovitými věcmi a jejich řešení.

Osnova:

- Právní úprava vztahující se k tématu.
- Daně související s nemovitým majetkem.
- Možnosti podnikání s nemovitým majetkem.
- Daňové řešení jednotlivých možností.
- Formulace závěrů.

Rozsah pracovní zprávy: **cca 50 stran**
Rozsah grafických prací:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

HNÁTEK, M. Nemovité věci v daních: prodej, koupě, nájem, ubytování, nemovité věci v podnikání, darování, dědění. Praha: ESAP, 2023. ISBN 978-80-907398-9-5.
KOUT, P. Daně a nemovitosti: koupě a prodej. 12. vyd. Praha: Asociace realitních kanceláří České republiky, 2018. ISBN 978-80-905736-2-8.
MARTINS, V., TURINI, A., VAŠÍČEK, B., ZAMFIR, M. Euro Area Housing Markets: Trends, Challenges and Policy Responses. Online. Discussion Paper. Luxembourg: Publications Office of the European Union, vol. 147, September 2021. Dostupné z: <https://doi.org/10.2765/153276>. [citováno 2024-06-18].
OECD. Housing Taxation in OECD Countries. Paris: OECD Publishing, 2022. ISBN 978-92-64-86268-5.
ORT, P. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-364-3.
VYCHOPEŇ, J. Nemovité věci v podnikání. 3. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7598-004-5.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Vít Jedlička, Ph.D.**
Ústav podnikové ekonomiky a managementu

Datum zadání diplomové práce: **1. září 2024**
Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2025**

prof. Ing. Jan Stejskal, Ph.D. v.r.
děkan

LS.

prof. Ing. et Ing. Renáta Myšková, Ph.D. v.r.
garant studijního programu

V Pardubicích dne 1. září 2024

Prohlašuji:

Práci s názvem Daňové aspekty podnikání s nemovitým majetkem jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Beru na vědomí, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, a směrnicí Univerzity Pardubice č. 7/2019 Pravidla pro odevzdávání, zveřejňování a formální úpravu závěrečných prací, ve znění pozdějších dodatků, bude práce zveřejněna prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 29. 04. 2025

Lucie Lauterkrancová v. r.

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych vyjádřila své upřímné poděkování Ing. Vítu Jedličkovi, Ph.D., vedoucímu mé diplomové práce, za jeho neocenitelnou podporu, odborné vedení a cenné rady, které mi poskytoval během celého procesu tvorby této práce. Díky jeho odborným znalostem a zkušenostem jsem byla schopna úspěšně dokončit tuto práci a získat nové poznatky v oblasti daňových aspektů podnikání s nemovitým majetkem. Vážím si jeho přístupu a podpory. Mé poděkování patří i rodině a blízkým přátelům za jejich pomoc, podporu a víru ve mě.

ANOTACE

Diplomová práce se zaměřuje na daňové aspekty podnikání s nemovitým majetkem v České republice. Poskytuje přehled o daňových povinnostech spojených s různými formami podnikání v oblasti nemovitostí, jako je pronájem, nákup a prodej nemovitostí a realizace developerských projektů. Práce analyzuje právní úpravu nemovitého majetku, včetně občanského zákoníku, katastrálního zákona a stavebního zákona, a jejich vliv na podnikání s nemovitostmi. Dále jsou rozebrány různé typy daní, které musí podnikatelé při nakládání s nemovitým majetkem zohlednit, jako je daň z příjmů, daň z přidané hodnoty a daň z nemovitých věcí. Práce také uvádí modelové příklady řešení vybraných možností podnikání spolu s jejich rozбором a zdůrazňuje důležitost správného daňového plánování a optimalizace daňového zatížení, které mohou významně ovlivnit úspěch a ziskovost podnikání s nemovitým majetkem.

KLÍČOVÁ SLOVA

daňová povinnost, podnikání s nemovitým majetkem, daň z příjmů, daň z přidané hodnoty, daň z nemovitých věcí, pronájem nemovitostí, nákup a prodej nemovitostí, developerské projekty, odpisy

TITLE

Tax Aspects of Real Estate Business

ANNOTATION

The diploma thesis focuses on the tax aspects of real estate business in the Czech Republic. It provides an overview of the tax liability associated with various forms of real estate business, such as renting, buying and selling real estate, and activity of development companies. The thesis analyzes the legal regulation of real estate, including the Civil Code, the Cadastral Act, and the Building Act, and their impact on real estate business. Furthermore, it discusses various types of taxes that entrepreneurs must consider when dealing with real estate, such as income tax, value-added tax (VAT), and real estate tax. The thesis also presents model examples of solutions for selected business opportunities along with their analysis and emphasizes the importance of proper tax planning and optimization of tax burden, which can significantly influence the success and profitability of real estate business.

KEYWORDS

tax liability, real estate business, income tax, value-added tax, real estate tax, real estate rental, buying and selling real estate, development projects, depreciation

OBSAH

ÚVOD	12
1 Právní úprava nemovitého majetku	14
1.1 Občanský zákoník	14
1.1.1 Klasifikace nemovitých věcí	14
1.1.2 Vlastnická práva k nemovitým věcem	16
1.2 Katastrální zákon	17
1.3 Stavební zákon	18
1.4 Zákon o daních z příjmů	18
2 Daňová povinnost související s nemovitým majetkem	20
2.1 Daň z příjmů	20
2.2 Daň z přidané hodnoty	22
2.3 Daň z nemovitých věcí	26
2.3.1 Daň z pozemků	27
2.3.2 Daň ze staveb a jednotek	28
3 Metodika	31
4 Možnosti podnikání s nemovitým majetkem	33
4.1 Pronájem nemovitostí	33
4.1.1 Pronájem nemovitostí bytového charakteru (poskytování pronájmu vs. poskytování ubytování)	37
4.1.2 Pronájem nemovitostí komerčního charakteru	41
4.1.3 Pronájem pozemků	42
4.2 Nákup a prodej nemovitostí	44
4.3 Developerské projekty	45
4.3.1 Developerský projekt výstavby rezidenčních prostorů	48
4.3.2 Developerský projekt výstavby komerčních prostorů	48
4.3.3 Developerský projekt výstavby parkovacích stání	49
4.3.4 Smíšené developerské projekty	49

5	Daňové řešení možností podnikání s nemovitým majetkem	51
5.1	Daňové řešení pronájmu nemovitého majetku bytového charakteru.....	51
5.1.1	Daň z nemovitých věcí	52
5.1.2	Odpisy	53
5.1.3	Daňová povinnost	55
5.2	Daňové řešení pronájmu nemovitého majetku komerčního charakteru	58
5.2.1	Daň z nemovitých věcí	59
5.2.2	Odpisy	60
5.2.3	Daňová povinnost	61
5.3	Daňové řešení pronájmu pozemku	65
5.3.1	Daň z nemovitých věcí	66
5.3.2	Celkové zatížení.....	67
5.4	Daňové řešení prodeje nemovitého majetku.....	68
5.4.1	Řešení prodeje modelového bytu podnikatelem.....	68
5.4.2	Řešení prodeje modelového bytu právnickou osobou	69
5.4.3	Řešení prodeje modelového pozemku právnickou osobou.....	71
5.4.4	Daň z nemovitých věcí	73
5.5	Daňové řešení prodeje a pronájmu nemovitého majetku developerskou společností 74	
6	Formulace závěrů.....	77
	ZÁVĚR	85
	ZDROJE.....	88

SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK

Obrázek 1: Vývoj cen nemovitostí a výše nájemného v EU	33
Obrázek 2: Grafické znázornění atraktivity nemovitostí pro investory	41
Obrázek 3: Porovnání výše daňového a pojistného zatížení při využití paušálních nebo skutečných výdajů.....	58
Tabulka 1: Skupiny pozemků včetně jejich sazeb	27
Tabulka 2: Skupiny budov a jednotek včetně příslušných daňových sazeb	29
Tabulka 3: Roční odpisové sazby pro hmotný majetek	36
Tabulka 4: Koeficienty pro zrychlené odpisování	36
Tabulka 5: Charakteristické znaky odlišující ubytovací služby od pronájmu	38
Tabulka 6: Počet přenocování zprostředkovaných on-line platformami na území České republiky	39
Tabulka 7: Hlavní rozdíly zdanění příjmů z poskytnutí ubytování a pronájmu.....	40
Tabulka 8: Výše nájemného za 1 ha zemědělské půdy.....	43
Tabulka 9: Daň ze zdanitelné jednotky	52
Tabulka 10: Sazby pro výpočet odpisů u 5. odpisové skupiny	53
Tabulka 11: Odpisy v jednotlivých letech.....	55
Tabulka 12: Řešení případu pronájmu i ubytovacích služeb s využitím paušálních výdajů...56	
Tabulka 13: Řešení případu pronájmu i ubytovacích služeb s využitím skutečných výdajů...57	
Tabulka 14: Daň ze zdanitelné stavby (kancelářské prostory).....	59
Tabulka 15: Daň ze zdanitelné stavby, která je zařazena ve skupině garáží.....	60
Tabulka 16: Sazby pro výpočet odpisů u 6. odpisové skupiny	60
Tabulka 17: Odpisy v jednotlivých letech.....	61
Tabulka 18: Řešení případu pronájmu komerčních prostorů s využitím paušálních výdajů ..62	
Tabulka 19: Řešení případu pronájmu komerčních prostorů s využitím skutečných výdajů .63	
Tabulka 20: Řešení případu pronájmu garážového stání	64
Tabulka 21: Daň z pozemků.....	66
Tabulka 22: Řešení případu pronájmu pozemků.....	67
Tabulka 23: Řešení případu prodeje bytu OSVČ	68
Tabulka 24: Řešení případu prodeje bytu PO	70
Tabulka 25: Řešení prodeje pozemku	72
Tabulka 26: Daň ze stavebního pozemku	73

Tabulka 27: Řešení případu prodeje garážového stání v rámci developerské činnosti.....	74
Tabulka 28: Výpočet výše nároku na odpočet	76
Tabulka 29: Souhrnný přehled vlastností pronájmu a ubytovacích služeb.....	78
Tabulka 30: Srovnání možností pronájmu nemovitého majetku	81
Tabulka 31: Daňové aspekty prodeje nemovitého majetku	83

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

Atp. – a tak podobně

Č. – číslo

ČR – Česká republika

DPH – daň z přidané hodnoty

EU – Evropská unie

FO – fyzická osoba

GFŘ – Generální finanční ředitelství

Kč – Česká koruna

Mil. – milion

Např. – například

NM – nemovitý majetek

Odst. – odstavec

OM – obchodní majetek

OSVČ – osoba samostatně výdělečně činná

OZ – Občanský zákoník

PO – právnická osoba

Str. – strana

Tis. – tisíc

Tzv. – takzvané

ZD – základ daně

ZDNV – zákon o dani z nemovitých věcí

ZDP – zákon o daních z příjmů

ZDPH – zákon o dani z přidané hodnoty

ÚVOD

Diplomová práce se zaměřuje na daňové aspekty podnikání s nemovitým majetkem v České republice. Cílem práce je identifikace daňových problémů různých způsobů podnikání s nemovitými věcmi a jejich řešení. Práce poskytuje komplexní přehled o daňových povinnostech spojených s různými typy podnikání – pronájemem, nákupem a prodejem nemovitostí a realizací developerských projektů. Zároveň má ukázat optimálnost daného daňového řešení současně s posouzením možností daňových úspor prostřednictvím správného plánování.

Podnikání s nemovitým majetkem představuje jednu z nejvýznamnějších forem investiční a podnikatelské činnosti v České republice. Nemovitosti, jako jsou byty, domy, komerční prostory a pozemky, si dlouhodobě udržují svoji hodnotu a jejich správné využití může podnikatelům přinášet stabilní příjem i výrazné kapitálové zisky. Tato oblast podnikání se však neobejde bez důkladného porozumění právní a daňové úpravě, která výrazně ovlivňuje náklady, výnosy i celkovou efektivitu jednotlivých forem nakládání s nemovitým majetkem.

Pronájem nemovitostí zahrnuje nejen správu a údržbu nemovitostí, ale samozřejmě také řešení právních a daňových aspektů spojených s tímto pronájemem. Nákup a prodej nemovitostí představuje další významnou oblast podnikání, při které podnikatelé mohou nakupovat nemovitosti za účelem jejich následného ziskového prodeje. Tento typ podnikání vyžaduje dobré znalosti trhu s nemovitostmi, schopnost identifikovat výhodné příležitosti a efektivní řízení finančních prostředků spolu s rozmyslem souvisejících daňových aspektů. Developerské projekty představují komplexní formu podnikání s nemovitým majetkem, která často zahrnuje i počáteční výstavbu nemovitostí. Developerské společnosti investují do pozemků, na kterých následně realizují výstavbu bytových, komerčních či průmyslových objektů. Tento typ podnikání vyžaduje nejen značné finanční prostředky, ale také odborné znalosti v oblasti stavebnictví, projektového řízení a právních předpisů. Developerské projekty mohou přinášet vysoké zisky, ale také nesou vyšší riziko spojené s výstavbou a prodejem nových nemovitostí.

Začátek práce obsahuje představení právního rámce podnikání s nemovitým majetkem v České republice, a to zejména s ohledem na občanský zákoník, katastrální zákon a stavební zákon. Tyto právní předpisy poskytují základní pravidla pro vlastnictví, převody, evidenci a výstavbu nemovitostí a jsou klíčové pro správné fungování trhu s nemovitostmi. Další část práce se zaměřuje na daňové povinnosti podnikatelů, včetně daně z příjmů, daně z přidané hodnoty a daně z nemovitých věcí. Nesmí chybět také možnosti využití daňových úlev a odpočtů, které

mohou významně ovlivnit výsledné daňové zatížení podnikatelských subjektů. Hlavní část práce už rozpracovává jednotlivé možnosti podnikání s nemovitostmi, jejich specifika z hlediska daňového režimu a možnosti optimalizace, mezi které se řadí možná zvýhodnění či úplné osvobození spolu s položkami snižující základ daně. Důraz je kladen na porovnání daňového zatížení v případě dlouhodobého pronájmu, poskytování krátkodobých ubytovacích služeb, nákupu a následného prodeje nemovitostí, a na specifika developerské činnosti. Práce tak obsahuje modelové příklady řešení vybraných podnikatelských situací, které jsou rozebrány z hlediska daňových povinností i optimalizace daňového zatížení. Současně zahrnuje aspekty plátcovství či neplátcovství DPH nebo rozdíly, které souvisejí se zahrnutím nemovitosti do obchodního majetku podnikatelského subjektu.

Na praktických ukázkách jednotlivých případů je zdůrazněna důležitost pečlivého zvážení všech daňových aspektů a aktuální situace dané osoby. Podnikání s nemovitým majetkem je velmi rozmanité a nabízí široké spektrum příležitostí pro podnikatele. Klíčovým faktorem úspěchu v této oblasti je správné daňové plánování a optimalizace daňového zatížení, což může významně ovlivnit ziskovost podnikání. Diplomová práce je orientována na dosažení lepšího porozumění daňovým aspektům podnikání s nemovitým majetkem a poskytnutí praktických informací podnikatelům, které jim umožní efektivněji plánovat své aktivity v této oblasti.

1 Právní úprava nemovitého majetku

Právní úprava nemovitého majetku v České republice je klíčovým prvkem, který se dotýká nejen jednotlivců, ale i podnikatelů a institucí. Tento právní rámec je tvořen především občanským zákoníkem, katastrálním zákonem a dalšími relevantními předpisy, které společně definují základní pojmy a pravidla týkající se vlastnictví a správy nemovitostí.

1.1 Občanský zákoník

Občanský zákoník, jakožto základní právní norma, upravuje občanskoprávní vztahy v České republice a hraje klíčovou roli i v oblasti právní regulace nemovitého majetku. Zahrnují se sem zejména pozemky a stavby. Tato oblast právního řádu se vyznačuje specifickými pravidly, která mají zajistit ochranu práv vlastníků, nájemců, zástavních věřitelů i dalších účastníků právních vztahů spojených s nemovitostmi. Občanský zákoník, s přívlastkem „nový“, přijatý v roce 2012, poskytuje komplexní právní rámec pro převod nemovitostí, správu nemovitého majetku, ochranu vlastnických práv i řešení sporů v této oblasti. Upravuje nejen práva a povinnosti vlastníků, ale i problematiku nájmu, věcných břemen, zástavních práv, dědictví a dalších institutů, které mají přímý vliv na osoby vlastníci nebo užívající nemovitý majetek.

1.1.1 Klasifikace nemovitých věcí

Občanský zákoník, dále OZ, rozděluje věci na hmotné a nehmotné. Hmotnou věcí je ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu a nehmotnou jsou práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty. Dále dělí věci na **movité** a **nemovité**. Za nemovité věci se považují:

- pozemky,
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením,
- věcná práva k pozemkům a k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením,
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon,
- věci, o kterých jiný právní předpis stanoví, že není součástí pozemku a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty (§ 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.).

Za součást pozemku se považuje prostor nad i pod povrchem, stavby, které jsou zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných a včetně všeho, co je zapuštěno v pozemku, upevněno ve zdech nebo rostlin na něm vzešlých (Kout 2018, str. 8). Mezi **podzemní stavby se samostatným účelovým určením** se řadí například podzemní garáž,

sklad, metro nebo vinný sklep pod cizím pozemkem. Dalším případem jsou **práva, která za nemovité věci prohlásí zákon**. Příkladem je právo stavby, neboli právo jiné osoby mít na povrchu anebo pod povrchem pozemku stavbu. K věcem, o kterých **jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a nelze takové věci přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty**, patří přírodní léčivé zdroje, povrchové a podzemní vody, ložiska vyhrazených nerostů nebo stavební konstrukce typu pergoly a altánu, které jsou trvale spojeny se zemí, ale nejsou považovány za součást stavby jako takové (Hnátek 2023, str. 8).

Některé stavby jsou spojené se zemí (pozemkem) pevným základem, ale zároveň nejsou považovány za součást pozemku. Takové stavby nesou označení „samostatná nemovitá věc“ a častým důvodem pro vznik tohoto jevu je odlišný vlastník stavby a pozemku, na kterém stavba stojí. Pokud stavba vznikla v době od 1. ledna 2014 (nabytí účinnosti nového občanského zákoníku) nebo se jedná o stavbu existující k tomuto datu a vlastník stavby je současně vlastníkem pozemku, stává se stavba automaticky součástí pozemku, a je tak rovněž evidována i v katastru nemovitostí. Odlišná je ovšem situace, kdy je stavba dle původní právní úpravy považována za samostatnou nemovitou věc a má k 1. lednu 2014 vlastníka odlišného od vlastníka pozemku. Stavba v tomto případě zůstává evidována v katastru nemovitostí jako samostatná. Samostatnou nemovitou věcí stavba přestává být až v okamžiku vlastnictví pozemku i stavby stejným vlastníkem (Hnátek 2023, str. 9).

Souvisejícím pojmem je **jednotka**. Jednotkou může být byt jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci (např. podíl na pozemku, budově) vzájemně spojených a neoddělitelných. Stejně tak nebytový prostor nebo soubor bytů a nebytových prostorů (Hnátek 2023, str. 8). **Byt** je definován jako místnost nebo soubor místností, které tvoří součást domu, zároveň tvoří obytný prostor, jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Pokud se pronajímatel a nájemce dohodne, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, má jejich závazek stejnou podobu, jako by byl pronajat prostor obytný (§ 2236 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.). **Nebytové prostory** jsou zákonem považovány za prostory sloužící k podnikání. Za prostor sloužící k podnikání se označuje například takový pronajatý prostor nebo místnost, který je pronajímán za účelem provozování podnikatelské činnosti a musí být také následně využíván převážně k podnikání (§ 2302 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.).

V neposlední řadě je potřeba zmínit také inženýrské sítě, které se neklasifikují jako součást pozemku nýbrž jako samostatná nemovitá věc, která je součástí stavby (Kout 2018, str. 8). Veškeré ostatní věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou dle § 498 odst. 2 občanského zákoníku považovány za movité.

1.1.2 Vlastnická práva k nemovitým věcem

Vlastnická práva k nemovitým věcem představují jednu z klíčových oblastí občanského práva, která se zaměřuje na právní vztahy mezi osobami a nemovitostmi (Vychopeň 2018, str. 77–80) zmiňuje několik možností nabytí nemovitosti, a to konkrétně:

- koupí nemovitosti,
- zdědění nemovitosti,
- darováním,
- rozhodnutím státního orgánu,
- vydržením či přivlastněním.

Nejběžnějším způsobem nabytí nemovitosti je prostřednictvím **koupě**. V tomto případě dochází k převodu vlastnického práva mezi kupujícím a prodávajícím na základě kupní smlouvy. Podmínkou požadovaného právního účinku je písemná forma smlouvy a zapsání do katastru nemovitostí (§ 2128 zákona č. 89/2012 Sb.). Další možností nabytí nemovitosti je **dědění**, ke kterému dochází na základě dědické smlouvy, závěti či podle zákonných dědických podílů a opět následným zápisem do katastru nemovitostí (§ 1476 zákona č. 89/2012 Sb.). Vlastnické právo k nemovitosti může být rovněž získáno na základě **darovací smlouvy**, tzv. bez finanční náhrady. Stejně jako v případě koupě, i v případě darování je nutné, aby byla smlouva uzavřena písemně a následně došlo k zápisu do katastru nemovitostí. (§ 2055 odst. 1 a § 2057 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.). K nabytí nemovitosti může dojít i na základě **rozhodnutí státního orgánu**. Do této kategorie spadá rozhodnutí o vypořádání spoluvlastnického podílu, rozdělení majetku při rozvodu nebo při exekuci majetku (§ 1114 zákona č. 89/2012 Sb.). V některých případech může vlastnické právo k nemovitosti přejít i **vydržením**, což znamená, že osoba, která užívá nemovitost po určitou dobu (alespoň 10 let), se stává jejím vlastníkem, pokud byla její držba v dobré víře a splňuje další podmínky stanovené zákonem. Tento způsob nabytí vlastnictví je typický pro případy, kdy dochází k dlouhodobému užívání nemovitosti, aniž by původní vlastník vznášel námitky (§ 1089 odst. 1 a § 1091 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.). Poslední zmíněnou možností je **přivlastnění**, ke kterému dochází v případě, že nemovitost nikomu nepatří. Opuštěnou nemovitostí se rozumí taková, ke které vlastník nevykonává vlastnická práva po dobu 10 let, a tak připadá („je přivlastněna“) státu (§ 1045 odst. 2 a § 1050 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.).

§ 1012 OZ dává vlastníkovu nemovité věci právo s ní libovolně nakládat a vyloučit z toho jiné osoby. Vlastník je oprávněn s nemovitou věcí nakládat následujícími způsoby:

- využívání pro vlastní potřeby,
- využívání pro potřeby ostatních blízkých osob,
- poskytnutí k užívání jiným osobám,
- provádění oprav, udržování, změn,...

Nakládáním s nemovitou věcí se rozumí především její využívání pro vlastní potřeby (např. bydlení či podnikání), ale také pro potřeby rodinných příslušníků a blízkých osob, zaměstnanců, společníků atd. Vlastnická práva k nemovité věci také umožňují vlastníkovu poskytovat nemovitou věc k užívání jiným osobám, a to buď za úplatu (nájem, pacht), nebo bezúplatně. Oprávnění zahrnuje i provádění oprav, udržování a změn. Dále může vlastník používat nemovité věci jako zástavu, může je převést na jinou osobu prostřednictvím prodeje nebo darování (Vychopeň 2018, str. 73–74). Vlastnické právo spojené s konkrétní nemovitostí však může náležet více osobám. V tomto případě by se jednalo o **spoluvlastníky nemovité věci**, kterým náleží vlastnické právo konkrétní nemovitosti společně, což vzhledem k povaze věci (nemovitost je vnímána jako celek), se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a musí s věcí i jako jediná osoba nakládat (§ 1115 odst. 1 a § 1116 zákona č. 89/2012 Sb.).

1.2 Katastrální zákon

Katastrální zákon hraje zásadní roli v evidenci nemovitostí a jejich vlastníků. Zajišťuje veřejnou dostupnost informací o nemovitém majetku. § 2 katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. definuje především pojem **pozemek**, a to jako část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí jistou hranicí. Může to být hranice územní jednotky, katastrálního území, vlastnická, stanovená regulačním plánem nebo územním rozhodnutím. Dále se může jednat o hranici rozsahu zástavního práva, rozsahu práva stavby nebo druhů pozemků. Geometricky a polohově určený pozemek, který je zanesen v katastrální mapě, je nazýván parcela a je označen vlastním parcelním číslem.

Konkrétně § 3 katastrálního zákona člení pozemky podle druhů následovně:

- zemědělské pozemky (orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty),
- lesní pozemky,
- vodní plochy,
- zastavěné plochy a nádvoří (stavební parcely)

- a ostatní plochy.

Údaje o nemovitých věcech vymezené katastrálním zákonem jsou obsaženy v tzv. katastru nemovitostí. **Katastr nemovitostí** představuje veřejný seznam, ve kterém se nachází informace o jejich soupisu, popisu, jejich geometrickém a polohovém určení a zápisu práv k těmto nemovitostem (§ 1 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb.). Katastr nemovitostí však neslouží jen pro účel ochrany práv k nemovitostem, ale také pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění (§ 1 odst. 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb.). Současně eviduje informace ke stavbám a bytovým jednotkám včetně cenových údajů pro daňové účely. Do katastru nemovitostí se zapisují také nově zavedená věcná práva jako je právo stavby, nájem, pacht nebo přídatné spoluvlastnictví.

1.3 Stavební zákon

Ve stavebním zákoně jsou uvedena pravidla a předpisy týkající se výstavby, územního plánování, povolování staveb, ochrany životního prostředí a další aspekty spojené se stavebními činnostmi. Právní úprava pojmu **stavby** však není úplně jednoznačná. Někdy je chápána jako věc (budova, hala) a někdy jako výrobní proces vedoucí ke vzniku věci (výstavba či realizace). Ovšem podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, je stavbou každé stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě. Za stavbu se považuje také výrobek, který plní funkci stavby. Stavby se dělí na:

- drobné (skleník, kůlna, oplocení, dřevník),
- jednoduché (billboard, nádrž na dešťovou vodu, žumpa, kravín),
- vyhrazené (stavba dálnic, drah, civilní letecká stavba, vodní elektrárna),
- a ostatní (§ 5 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb.).

1.4 Zákon o daních z příjmů

Nemovité věci mohou být využívány buď pro soukromé účely (příkladem jsou byty, rodinné domy, rekreační objekty apod.), nebo pro účely podnikání. Nemovité věci určené pro soukromé účely mají jinou právní úpravu oproti nemovitostem využívaných pro účely podnikatelské. Zaměřuje se převážně na osobní práva (vlastnická práva, právo na užívání, nájemní vztahy) a obvykle je přizpůsobena kontextu ochrany práv jednotlivce. S nemovitostmi určenými k podnikání, mezi které se řadí kancelářské prostory, obchody, sklady, výrobní prostory, hotely nebo restaurace, souvisí širší oblast otázek týkajících se daňových a právních předpisů. Například při koupi nebo pronájmu podnikatelských prostor může být nájem zdaněn také daní

z přidané hodnoty, neboli DPH (pokud je pronajímatel plátce DPH), nebo mohou být uplatněny různé odpočty a úlevy. Z pohledu zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (ZDP) mají nemovitosti podnikatelský význam pouze tehdy, pokud jsou součástí obchodního majetku podnikatele, jedná se tedy o rozhodující faktor pro posouzení, zda bude nemovitá věc používána pro podnikatelské účely nebo pouze pro účely soukromé (Kout 2018, str. 15). Podnikatelem je podle § 420 odst. 1 OZ taková osoba, která vykonává výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně a za účelem dosažení zisku. Přičemž zahrnutím nemovité věci do obchodního majetku se rozumí vždy zahrnutí celé nemovité věci, i kdyby byla tato věc využívána pro podnikání jen zčásti (Vychopeň 2018, str. 121–122). Zařazení nemovitosti do obchodního majetku má především následující daňové důsledky:

- podnikatel má v rámci daně z příjmů možnost uplatnit výdaje (náklady) spojené s nemovitou věcí,
- příjmy, které plynou podnikateli z pronájmu nebo prodeje takové nemovitosti, se považují za příjmy ze samostatné činnosti podle § 7 ZDP a podléhají sociálnímu a zdravotnímu pojištění,
- současně se na přijaté náhrady škody způsobené na takové nemovitosti nevztahuje možnost osvobození od daně z příjmu (Vychopeň 2018, str. 123–127).

Pokud však podnikatel při své činnosti používá vlastní nemovitou věc, která není zahrnutá do obchodního majetku, není možné si uplatnit žádné výdaje spojené s touto nemovitostí v rámci daně z příjmů (Bílý 2021).

2 Daňová povinnost související s nemovitým majetkem

Podnikání s nemovitým majetkem je spojeno s řadou daňových povinností, které mají významný dopad na finanční plánování a správu podnikatelských aktivit. Dynamiku trhu s nemovitostmi a celkově podnikání v tomto sektoru zásadně ovlivňuje daňové zatížení, které se vztahuje na určité operace či transakce s nemovitým majetkem. Daňové reformy, které ovlivňují daňové zatížení těchto operací či transakcí, mají dopad na poptávku po bydlení, ceny domů i novou výstavbu. Například možnost využití úroků z hypotečních úvěrů jako daňově odpočitatelné položky má prokazatelný vliv na motivaci k zadlužení či podporu osobního vlastnictví nemovitostí (Martins, Turini, Vašíček a Zamfir 2021, str. 22). Daňový systém však může být i nepřesným nástrojem a za určitých okolností zcela kontraproduktivní. Zejména tam, kde má daňová úleva pomoci k podpoře osobního vlastnictví nemovitostí (zejm. bytů či domů), může někdy naopak přispět ke zvýšení cen nemovitostí a tím k přerozdělování bohatství ve prospěch současných majitelů nemovitostí, pokud je nabídka nemovitostí fixní (OECD 2022, str. 72). Mezi konkrétní daně, které podnikatelé musí zohlednit při nakládání s nemovitým majetkem, patří daň z příjmů, daň z přidané hodnoty a daň z nemovitých věcí. Do roku 2014 se do tohoto výčtu spolu s ostatními řadila ještě daň dědická a darovací. V současnosti je oblast bezúplatného nabytí majetku ať už darem, z dědictví, nebo z odkazu upravována zákonem o daních z příjmů neboli ZDP. I přes to, že dědická daň nebyla zrušena, jsou příjmy získané dědictvím podle ZDP od daně osvobozeny, a tudíž se z nich daň neodvádí. Dále se do roku 2020 odváděla ještě daň z převodu nemovitých věcí. Ta byla později známá spíše jako daň z nabytí nemovitých věcí, protože ji platil kupující při koupi nemovitosti. Tato daň činila 4 % z kupní ceny nemovitosti a důvodem zrušení bylo mimo jiné zjednodušení a zlevnění procesu koupě nemovitostí.

2.1 Daň z příjmů

Daně z příjmů jsou přímými důchodovými daněmi a jsou regulovány zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. V tomto zákoně je možné najít úpravu jak daní z příjmů fyzických osob, tak i osob právnických. **Poplatníkem daně z příjmů fyzických osob** je fyzická osoba jakožto daňový rezident České republiky nebo daňový nerezident. Rozdíl spočívá v rozsahu daňové povinnosti. Daňová povinnost daňových rezidentů se vztahuje jak na příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky, tak i na příjmy plynoucí ze zdrojů v zahraničí. Naopak u daňových nerezidentů se daňová povinnost vztahuje jen na příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky (§ 2 odst. 1, 2 a 3 zákona č. 586/1992 Sb.). **Poplatníkem daně z příjmů právnických**

osob je poté každý subjekt, který není fyzickou osobou. Mezi právnické osoby se řadí například obchodní společnosti, družstva, státní podniky a nadace. Obdobně jako u fyzických osob musí právnická osoba zdanit i příjmy ze zahraničí, pokud má sídlo v České republice. Pokud je sídlo společnosti v cizině, zdaní se pouze příjmy ze zdrojů na území České republiky (§ 17 odst. 1, 3 a 4 zákona č. 586/1992 Sb.). Předmětem daně u právnických osob jsou podle § 18 odst. 1 ZDP příjmy z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem, není-li v zákoně stanoveno jinak.

Z hlediska zaměření této práce jsou nejpodstatnějšími druhy příjmů příjmy ze samostatné činnosti (upravené § 7), příjmy z nájmu (upravené § 9) a ostatní příjmy (upravené § 10). § 7 ZDP bude využit v případě příjmů z pronájmu nemovitosti, pokud bude tato nemovitost zařazena v obchodním majetku a bude pronajímána v rámci podnikatelské činnosti. Jestliže bude pronajímatelem nemovitého majetku fyzická osoba a příslušný majetek nebude zařazen do obchodního majetku, tak budou veškeré příjmy z pronájmu tohoto majetku spadat pod § 9 ZDP. Do ostatních příjmů v § 10 ZDP se zahrnují například příjmy z prodeje nemovitosti. Nesmí být však součástí obchodního majetku a nebyt pronajímány v rámci podnikatelské činnosti.

Povinnost podat daňové přiznání vzniká každé fyzické osobě, jejíž roční příjmy, které jsou předmětem daně, přesáhly 50 000 Kč, a současně se nejedná o příjmy daňově osvobozené nebo o příjmy zatížené srážkovou daní. V oblasti nakládání s nemovitým majetkem je možné si od základu daně odečíst jeho nezdanitelné části, mezi které se řadí úroky z úvěrů na financování bytových potřeb. Přiznání k dani je poté podle § 136 odst. 1 daňového řádu nutné podat nejpozději do tří měsíců po uplynutí zdaňovacího období (Finanční správa 2024a). **Dílčím základem daně** jsou v případě nájmu veškeré tyto příjmy snižené o prokázané výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení nebo je možné uplatnění výdajů ve výši 30 % z příjmů z nájmu. Tyto výdaje se poté nazývají paušální a jejich uplatnění je omezeno částkou 600 000 Kč (Finanční správa 2024b). Celkovou daňovou povinnost určuje společně se základem daně také daňová sazba, která je u příjmů fyzických osob nastavena na 15 %. Tato výše sazby se však vztahuje jen na část základu daně, která má hodnotu do 36násobku průměrné mzdy. Nad tuto hranici jsou příjmy daněny 23% sazbou. Daň je vypočítána z daňového základu, který je snížen o nezdanitelné části a odčitatelné položky, a následně zaokrouhlený na celé stovky korun dolů. Výsledek je dán součinem součtů jednotlivých dílčích základů daně a příslušných sazeb (§ 16 zákona č. 586/1992 Sb.).

Poplatník daně z příjmů právnických osob je vždy povinen podat přiznání k dani z příjmů, pokud zákon nestanoví jinak. Obdobně jako u fyzických osob se přiznání podává podle

daňového řádu nejpozději do 3 měsíců po uplynutí zdaňovacího období, kterým je u právnické osoby nejčastěji kalendářní nebo hospodářský rok. Sazba daně z příjmů je u právnických osob nastavená na 21 %, pokud v § 21 odst. 2 a 3 ZDP není stanoveno jinak. Výše daně je následně vypočtena pomocí součinu sazby daně a základu daně, který se snížil o položky snižující základ daně a o odčitatelné položky od základu daně a zaokrouhlil se na celé tisíce Kč dolů (Finanční správa 2024c).

2.2 Daň z přidané hodnoty

Daň z přidané hodnoty neboli DPH je nepřímá daň, která se uplatňuje na dodání zboží a služeb v rámci ekonomiky a vztahuje se na všechny subjekty, osoby povinné k dani, které vykonávají ekonomickou činnost, a to včetně pronajímatelů (Hušáková 2022, str. 16–19). Ekonomickou činností může být činnost výrobců, obchodníků a osob, které poskytují služby za účelem získávání pravidelného příjmu. Daň z přidané hodnoty je upravována přímo zákonem č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty a v oblasti nemovitostí se vztahuje na prodej, pronájem a další transakce. V České republice se v současné době uplatňují **dvě sazby daně z přidané hodnoty**:

- základní sazba daně ve výši 21 %,
- a snížená sazba daně ve výši 12 %.

Standardní sazba DPH ve výši 21 % se vztahuje na všechny druhy zboží a služeb, pokud zákon o DPH výslovně neuvádí, že dané zboží nebo služba spadá do sazby snížené. Mezi služby podléhající snížené sazbě daně se řadí například:

- ubytovací služby,
- stravovací služby s výjimkou podávání nápojů jiných než pitné vody a vybraných nápojů,
- služby tureckých lázní, saun, parních lázní a solných jeskyní,
- použití krytých i nekrytých sportovních zařízení ke sportovním činnostem (Portál veřejné správy 2024a).

Osoby povinné k dani z přidané hodnoty jsou popisovány jako osoby, které samostatně uskutečňují ekonomickou činnost, zobecněně označovány jako podnikatelské subjekty. Mezi osoby povinné k dani tak patří:

- tuzemský podnikatelský subjekt (právnická i fyzická osoba),

- osoba registrovaná k dani v jiném členském státě EU (např. rakouská společnost vlastníci a pronajímající komerční nemovitosti v České republice),
- zahraniční subjekt povinný k dani (např. americká firma investující do nákupních center v České republice) (Hušáková 2022, str. 90–93).

Identifikovanou osobou je například osoba povinná k dani se sídlem nebo provozovnou v tuzemsku, která není plátcem DPH, ale poskytne službu s místem plnění v jiném členském státě. To může být případ české realitní kanceláře, která není plátcem DPH, ale poskytne poradenské služby týkající se investic do nemovitostí klientovi se sídlem v Polsku (Hušáková 2022, str. 132–136).

Povinnost registrovat se jako plátcem DPH a odvádět tuto daň vzniká podnikatelům, jejichž obrat přesáhne hodnotu 2 milionů Kč za období jednoho kalendářního roku. Daná osoba se poté obecně stává plátcem DPH od 1. 1. následujícího kalendářního roku (již tedy neplatí, že se osoba stává plátcem DPH od prvního dne druhého měsíce po měsíci, ve kterém byl překročen stanovený obrat, jak tomu bylo podle právní úpravy platné do 31. 12. 2024) (§ 6 odst. 1 a 2 zákona č. 235/2004 Sb.). Plátcem DPH může být také osoba, která zdědila majetek po plátcem, který zemřel, pokud pokračuje v uskutečňování ekonomické činnosti. Plátcem se stává ode dne přechodu daňové povinnosti zůstavitele (§ 6e odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb.). Zároveň je nutné zmínit, že k povinnosti přiznat daň při dodání zboží nebo poskytnutí služby dochází ke dni **uskutečnění zdanitelného plnění** (§ 20a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb.). Například při prodeji nemovitosti se za den uskutečnění zdanitelného plnění považuje buď den, kdy je nemovitost předána kupujícímu k užívání, nebo den, kdy je doručeno oznámení o zápisu změny vlastnického práva, a to podle toho, která ze zmíněných situací nastane dříve. V případě přenechání nemovitosti k užívání (např. pronájem) se zdanitelné plnění považuje uskutečněné tím dnem, kdy je nemovitost přenechána k užívání (§ 21 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb.).

Základ této daně tvoří povinnost plátce daně přiznat daň ze svých realizovaných výkonů (prodejů) a současně právo si uplatnit tzv. daň na vstupu. Jinak řečeno právo na odpočet daně, kterou tito plátcem uhradili při svých realizovaných nákupech. Výsledný rozdíl poté představuje daňovou povinnost, která musí být současně vykázána v daňovém přiznání. Daň z přidané hodnoty je obsažena v ceně zboží i služeb, a přenáší se tak postupně z jednoho plátce na druhého. Plný nárok na odpočet DPH ze svých nákupů služeb a zboží vzniká plátcem, který tyto nákupy používá pro plnění podléhající DPH (produkce zboží/poskytování služeb). V tomto kontextu může být daň z přidané hodnoty označována jako neutrální, protože přiznanou daň na výstupu ze své činnosti dostane podnikající subjekt uhrazenou odběratelem a daň na vstupu si

odečte. Z toho vyplývá, že hodnota daně přechází až na poslední článek, kterým je neplátce. Ten si daň nemůže nijak odečíst stejně jako plátce, který uskutečňuje pouze plnění osvobozené od této daně (a současně bez nároku na odpočet). Žádnou daň z přidané hodnoty neodvádí, tedy žádnou nemůže ani odečíst (Hnátek 2023, str. 171–172).

Registrovat se k této dani však mohou i podnikatelé, kteří nesplňují zákonem danou povinnost. Existuje totiž možnost tzv. **dobrovolné registrace k dani**. Této možnosti je výhodné využít v případě, kdy je DPH na vstupu vyšší než DPH na výstupu. To je případ nadměrného odpočtu daně a při splnění několika podmínek poté může daný subjekt zažádat o vrácení přeplatku (Portál veřejné správy 2024b). Pokud podnikateli vznikne povinnost registrovat se jako plátce, musí podat přihlášku k registraci do 10 pracovních dnů ode dne překročení obratu ve výši 2 milionů Kč. V případě, kdy je přihláška podaná včas, se může osoba povinná k dani rozhodnout, že se stane plátcem již dnem následujícím po dni překročení obratu. Pokud této možnosti využít nechce nebo přihlášku včas nepodá, tak se stává plátcem daně automaticky od 1. 1. následujícího kalendářního roku. Tato pravidla však neplatí po překročení druhé prahové hodnoty obratu, která je stanovena na 2 536 500 Kč. Příslušná osoba se stává plátcem již dnem následujícím pro překročení této prahové hodnoty a má opět povinnost podat přihlášku k registraci ve lhůtě 10 pracovních dní (§ 6 odst. 1 a 2 a § 94 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb.).

Pro případ dobrovolné registrace žádný pevný termín stanoven není. Subjekt se může registrovat kdykoliv, avšak plátcem DPH se nestane ihned automaticky. Registrace musí být nejprve schválena. Na vyjádření má správce daně 30 dní, a pokud žádost schválí, stane se subjekt plátcem daně již následující den po oznámení (Portál veřejné správy 2024b).

Klíčovým aspektem pro určení, kde bude transakce zdaněna je **místo zdanitelného plnění**. To platí pro služby i zboží. Přičemž poskytnutá služba je jakákoliv činnost, která není dodáním zboží a zahrnuje se sem také:

- a) pozbytí nemotné věci,
- b) přenechání zboží k užití jinému subjektu,
- c) věcné břemeno,
- d) zavázání se k povinnosti zdržet se určitého jednání nebo ho strpět (§ 14 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb.).

Pokud se bude poskytnutá služba vztahovat k nemovité věci, je místem plnění to, kde se nemovitá věc nachází. Příkladem můžou být služby znalce, odhadce a realitní kanceláře, ubytovací služby, udělení práv na užívání nemovité věci a služby související s přípravou

a koordinací stavebních prací (práce architekta či stavebního dozoru) (§ 10 zákona č. 235/2004 Sb.).

Osvobození od DPH se vztahuje především na nájem nemovitých věcí a prodej (dodání) nemovitých věcí po uplynutí 5 let od kolaudace. Nájem nemovité věci je od této daně osvobozen až na případ:

- a) krátkodobého nájmu nemovité věci (trvá nepřetržitě nejvýše 48 hodin),
- b) poskytnutí ubytovacích služeb, které odpovídají číselnému kódu klasifikace produkce CZ-CPA 55 ve znění platném k 1. lednu 2015 (kam se podle Českého statistického úřadu (2017, str. 344–345) řadí ubytovací služby v hotelích a podobných zařízeních, služby tábořišť a kempů nebo pronájem rekreačních chat a apartmánů),
- c) nájmu prostor a míst k parkování vozidel (garáže, parkovací stání na pozemku),
- d) nájmu bezpečnostních schránek,
- e) nájmu strojů nebo jiných upevněných zařízení (§ 56a odst. 1 a 2 zákona č. 235/2004 Sb.).

V případě nájmu nemovité věci jinému plátcí pro účely uskutečňování jeho ekonomické činnosti se plátcé daně může zároveň rozhodnout, že se u ní bude daň uplatňovat. Nesmí se však jednat o nájem nemovité věci určené k bydlení (Hnátek 2023, str. 175).

Z hlediska zákona o dani z přidané hodnoty jsou nemovité věci vnímány jako zboží a jejich prodej je tedy považován za dodání zboží. Od daně je poté osvobozeno dodání pozemku, který netvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí a zároveň není stavebním pozemkem. Druhou možností osvobození je dodání vybrané nemovité věci, pokud uběhla lhůta 5 let od vydání:

- kolaudačního rozhodnutí,
- nebo v případě, že se pro vybranou nemovitou věc kolaudační rozhodnutí nevydává, ode dne, kdy bylo započato užívání vybrané nemovité věci (§ 56 odst. 1 a 3 zákona č. 235/2004 Sb.).

Přičemž vybranou nemovitou věcí může být například stavba pevně spojená se zemí, jednotka, inženýrská síť, pozemek, který tvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí, podzemní stavba se samostatným účelovým určením nebo právo stavby, jehož součástí je stavba pevně spojená se zemí. Je potřeba mít také na paměti, že prodej nemovité věci může podléhat dani jen v okamžiku, kdy je uskutečňován v rámci ekonomické činnosti. To znamená,

že prodej nemovité věci uskutečněn fyzickou osobou s příjmy jen ze zaměstnání touto daní zatížen nebude (Hnátek 2023, str. 176–179).

2.3 Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí je na rozdíl od daně z přidané hodnoty daní přímou a upravuje ji zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí (dále jen „ZDNV“). Je jí zdaňováno vlastnictví nemovité věci a skládá se ze dvou dílčích daní s odlišným způsobem zdanění: daně ze staveb a jednotek a daně z pozemků. Pro vyměření této daně je zásadní katastr nemovitostí, v němž jsou uvedeny všechny důležité informace o pozemcích i stavbách (Hnátek 2023, str. 191). Vlastníkovi nemovité věci vzniká povinnost podat přiznání k dani z nemovitých věcí jejich nabytím. Přiznání je obvykle potřeba podat do 31. ledna následujícího roku. O tom, kdo je poplatníkem této daně, rozhoduje stav k 1. lednu daného kalendářního roku. Pokud dojde ke změnám skutečností rozhodných pro daň z nemovitých věcí v průběhu zdaňovacího období, tak se k těmto změnám nepřihlíží (Hnátek 2023, str. 18–19). Mezi skutečnosti rozhodné pro stanovení daně patří ty, které mají vliv na výši daně. Příkladem takových skutečností je:

- nabytí či pozbytí nemovitých věcí,
- započetí stavby,
- dokončení nebo užívání stavby,
- přístavba zdanitelné stavby,
- nástavba zdanitelné stavby,
- změna nároku na osvobození od daně,
- započetí užívání stavby nebo nebytové jednotky k podnikání (Finanční správa 2023).

Daň z nemovitých věcí je následně potřeba uhradit ve 2 stejných splátkách:

- u poplatníků daně, kteří provozují zemědělskou výrobu, nejpozději do 31. srpna a do 30. listopadu zdaňovacího období,
- u ostatních poplatníků daně nejpozději do 31. května a do 30. listopadu zdaňovacího období.

Není-li však daň vyšší než 5 000 Kč, tak je potřeba ji uhradit najednou, a to nejpozději do 31. května zdaňovacího období. Ke stejnému datu lze daň zaplatit najednou i při vyšší částce. Pokud je celková výše daně menší než 50 Kč, tak se neplatí (Finanční správa 2023).

2.3.1 Daň z pozemků

Předmětem daně z pozemků jsou pozemky, které jsou na území České republiky a zároveň jsou evidovány v katastru nemovitostí. Předmětem daně z pozemků však podle § 2 odst. 2 ZDNL nejsou:

- pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami (v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb),
- lesní pozemky (s lesy ochrannými a lesy zvláštního určení),
- vodní plochy,
- pozemky v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů na nich, které jsou součástí zdanitelných jednotek v budově bytového domu, a jiné pozemky ve spoluvlastnictví vlastníků zdanitelných jednotek v budově bytového domu užívané společně s těmito jednotkami, a to v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů těchto spoluvlastníků na nich.

Poplatníkem daně z pozemků je většinou vlastník pozemku, ale může jím být i nájemce nebo pachtýř, pokud je evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem. Poplatníkem se může stát také uživatel pozemku, a to v případě, kdy vlastník pozemku není znám (Hnátek 2023, str. 193). Stanovení základu daně a sazby daně se odvíjí od druhu pozemku. **Základem daně** u většiny pozemků (zastavěná plocha, stavební pozemek, zpevněná plocha) je skutečná výměra pozemku v m² zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období (§ 5 odst. 3 zákona č. 338/1992 Sb.). Následně dojde k přiřazení sazby daně za každý m² podle skupiny, do které pozemek patří. Jednotlivé skupiny a sazby znázorňuje tabulka č. 1. Sazba daně se nakonec vynásobí koeficientem od 1 do 4,5 podle počtu obyvatel obce.

Tabulka 1: Skupiny pozemků včetně jejich sazeb

Skupina pozemku	Sazba za m ² v Kč
Vybrané zemědělské pozemky	1,35
Trvalé travní porosty	0,45
Lesní pozemky	0,45
Zemědělská zpevněná plocha	1,80
Ostatní zpevněná plocha	9
Stavební pozemek	3,50
Nevyužitelné ostatní plochy	0,08
Jiná plocha	0,35
Vybraná ostatní plocha	0,35
Zastavěná plocha a nádvoří	0,35

Zdroj: vlastní zpracování dle § 6 odst. 1 a 2 zákona č. 338/1992 Sb.

Existují však případy, kdy je pozemek od daně osvobozen, a to konkrétně v případě, kdy pozemek tvoří jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou, která slouží například knihovně vedené v evidenci knihoven nebo škole či školskému zařízení zapsanému ve školském rejstříku. Dále pozemky veřejně přístupných parků, prostor a sportovišť nebo pozemky ve vlastnictví veřejných vysokých škol, které slouží k uskutečňování akreditovaných studijních programů (§ 4 odst. 1 písm. g), l) a r) zákona č. 338/1992 Sb.).

2.3.2 Daň ze staveb a jednotek

Předmětem daně ze staveb a jednotek je zdanitelná stavba a zdanitelná jednotka. Zdanitelnou stavbou je podle katastrálního zákona pouze stavba dokončená nebo užívaná. Jedná se o nadzemní stavbu, která je pevným základem spojená se zemí a alespoň převážně uzavřena stěnami a střechou nebo inženýrská stavba. Zdanitelná jednotka je popisována opět jako jednotka dokončená nebo užívaná. Z výše uvedeného proto vyplývá, že předmětem této daně nebude budova či jednotka nedokončená (Hnátek 2023, str. 191).

Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je vlastník zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky. Za daných podmínek se jím může stát také nájemce či pachtýř pronajaté nebo propachtované zdanitelné jednotky, nebo zdanitelné stavby a uživatel (může se jednat o nájemce nebo pachtýře) zdanitelné jednotky, nebo zdanitelné stavby, pokud není znám jejich vlastník (§ 8 odst. 1, 3 a 4 zákona č. 338/1992 Sb.). **Základem daně** pro zdanitelnou stavbu je výměra zastavěné plochy v metrech čtverečních podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. U jednotky je základem daně upravená podlahová plocha jednotky, což je výměra podlahové plochy zdanitelné jednotky v metrech čtverečních podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období vynásobená koeficientem. Koeficienty jsou dva a nabývají hodnot 1,22 nebo 1,20. Koeficient 1,22 se využívá, pokud je zdanitelná jednotka:

- v budově bytového domu,
- a její součástí podíl na pozemku nebo je-li její vlastník spoluvlastníkem jiného pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků takových zdanitelných jednotek užívaného společně s těmito jednotkami.

Koeficient 1,20 se poté používá ve všech ostatních případech stavby (§ 10 odst. 1 a 3 zákona č. 338/1992 Sb.).

Daňovou povinnost následně určuje skupina, do které je budova či jednotka zařazena a příslušná sazba daně. Přehled skupin a jednotlivých sazeb zobrazuje tabulka č. 2. Sazba daně se však

může ještě zvýšit o 1,40 Kč za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha tohoto podlaží přesahuje určitou část zastavěné plochy (§ 11 odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb.). Konečná sazba daně se podle § 11 odst. 4 ZDNLV stejně jako u daně z pozemku násobí koeficientem v hodnotách od 1 do 4,5 podle počtu obyvatel v obci.

Tabulka 2: Skupiny budov a jednotek včetně příslušných daňových sazeb

Skupina	Sazba daně za každý m² v Kč
Budovy obytného domu zařazené ve skupině obytných budov.	3,50
Jiné budovy zařazené ve skupině obytných budov.	3,50
Budovy pro rodinnou rekreaci zařazené ve skupině rekreačních budov.	11
Jiné budovy zařazené ve skupině rekreačních budov.	3,50
Zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které jsou zařazené ve skupině garáží.	14,50
Zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, (pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství).	3,50
Zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky (pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě).	18
Zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky (pro ostatní druhy podnikání).	18
Zdanitelné stavby zařazené ve skupině ostatních zdanitelných staveb.	11
Zdanitelné jednotky zařazené ve skupině ostatních zdanitelných jednotek.	3,50

Zdroj: vlastní zpracování podle § 11 odst. 1 zákona č. 338/1992 Sb.

I v případě staveb a jednotek může dojít k osvobození od daně z nemovitých věcí. Pokud jsou zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky využívány například pro:

- školy a školská zařízení zapsaných ve školském rejstříku,

- knihovny vedené v evidenci knihoven,
- zařízení sociálních služeb (§ 9 odst. 1 písm. k) zákona č. 338/1992 Sb.).

§ 9 odst. 1 písm. r) ZDNLV dále od daně osvobozuje na dobu 5 let zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky po provedení změny systému vytápění s přechodem z pevných paliv na obnovitelné zdroje energie (např. solární větrné).

3 Metodika

Cílem práce je identifikace daňových problémů různých způsobů podnikání s nemovitými věcmi a jejich řešení. Práce má tak poskytovat ucelený přehled o daňových aspektech spojených s různými formami podnikání s nemovitostmi, jejich posouzení, komparaci a syntetické zhodnocení ve formě závěrů a doporučení. Vychází z literární rešerše odborných publikací, zákonných norem, odborných článků a aktuálně platné legislativy, především v oblasti daňového, občanského a stavebního práva. Pro rešerši jsou využity jak tištěné, tak elektronické zdroje, přičemž důraz je kladen na aktuálnost a odbornou relevantnost jednotlivých materiálů. Po provedené rešerši následuje provedení analýzy právní úpravy podnikání s nemovitým majetkem. V této části práce se analýza zabývá zejména občanským zákoníkem, zákonem o daních z příjmů, zákonem o DPH, zákonem o dani z nemovitých věcí, katastrálním zákonem a stavebním zákonem. Tento přístup umožňuje identifikovat klíčová ustanovení a jejich dopady na jednotlivé formy a konkrétní případy podnikání s nemovitostmi. Mezi analyzované možnosti podnikání patří pronájem nemovitostí (bytového i komerčního charakteru včetně pozemků), nákup a prodej nemovitostí a realizace developerských projektů. Každá z forem podnikání je potřeba rozpracovat zvlášť a posoudit z pohledu všech příslušných daňových povinností. Na základě získaných poznatků lze formulovat výzkumné otázky.

- Které aspekty a jakým způsobem ovlivňují daňové zatížení pronájmu a prodeje nemovitého majetku?
- Jaké faktory mají vliv na daňovou optimalizaci podnikání developerských společností?

Pro posouzení výhodnosti jednotlivých přístupů k podnikání s nemovitostmi je nejvhodnější metoda komparace, která umožňuje porovnat různé varianty podnikání z hlediska daňové zátěže. Součástí této práce jsou tedy modelové příklady, které ilustrují praktické dopady právní a daňové regulace na podnikatelské subjekty a umožňují jejich porovnání. Daňové zatížení je vždy vyjádřeno jako suma celkové daňové i pojistné povinnosti k celkové výši příjmů. Při sestavování modelových příkladů byla využita data z dostupných zdrojů realitních kanceláří, zejména z inzerce rezidenčních i komerčních nemovitostí na webových stránkách reality.idnes.cz a sreality.cz. Byla zohledněna buď průměrná tržní cena dané nemovitosti, nebo její nejčastěji uváděná cena či výše nájemného. Tento přístup umožnil vytvořit realistické scénáře odpovídající aktuální situaci na českém realitním trhu a tím lépe ukázat rozdíly v daňovém zatížení jednotlivých modelů podnikání. Pro účely modelových výpočtů je jako reprezentativní lokalita zvolena městská část Praha 4 z několika důvodů. Především se jedná

o jednu z největších a urbanisticky nejrozmanitějších městských částí hlavního města Prahy, která tak zahrnuje jak hustě zastavěné rezidenční oblasti, tak rozsáhlé komerční zóny, a zároveň území s novou developerskou výstavbou. Tento pestrý charakter umožňuje zahrnout do modelových výpočtů různé typy nemovitostí od bytových jednotek přes kancelářské prostory až po pozemky. Z ekonomického hlediska je zohledněna také možná vyšší úroveň tržních cen i nájmu, což umožňuje lépe demonstrovat dopady zdanění při překročení různých hranic a limitů, např. při registraci k DPH či nutnosti zdanění příjmu vyšší sazbou. Vyšší cenová hladina zároveň vytváří příhodné podmínky pro sledování daňové optimalizace v oblasti s vysokým investičním potenciálem.

V příkladech je řešena daň z příjmů fyzických i právnických osob, daň z přidané hodnoty, daň z nemovitých věcí i odvody na pojistné včetně ukázky rozdílu využití paušálních či skutečných výdajů při stanovení daňové povinnosti. Modelové příklady zahrnují i případy zdaňované podle § 9 zákona o daních z příjmů, tedy příjmy z nájmu, které nejsou podnikáním v pravém slova smyslu. Jejich zařazení slouží jako důležitý kontrast k příjmům ze samostatné činnosti dle § 7, tedy z podnikání. Umožňuje to lépe postihnout rozdíly v daňovém dopadu, možnosti výdajového paušálu a odlišnosti ve výpočtu daňové povinnosti, protože to může mít zásadní vliv na rozhodování fyzických osob o vhodné formě naložení s danou nemovitostí. Příjmy podle § 9 mohou být i poměrně vysoké, avšak klíčovým faktorem podle § 420 odst. 1 OZ zůstává, že takové činnosti nesmí být vykonávány za účelem soustavného zisku, poplatník nesmí mít živnostenské oprávnění a nemovitost nesmí být zařazena v obchodním majetku. Tento režim tak umožňuje jednotlivcům si přivydělat prostřednictvím nájmu nemovitostí, ovšem bez možnosti rozvíjet činnost v širším podnikatelském měřítku.

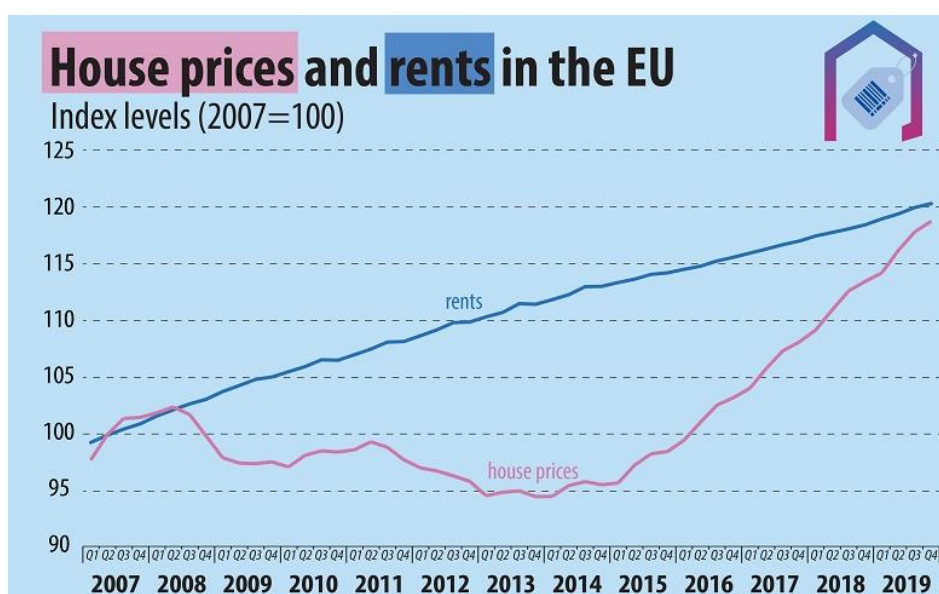
V závěrečné části práce je obsažena syntéza poznatků, která umožňuje formulaci hlavních závěrů a doporučení. Na základě zjištěných informací je tak možné shrnout, jaké formy podnikání s nemovitostmi jsou z hlediska daňového zatížení výhodnější, jaké jsou limity a rizika jednotlivých řešení a jak může správné daňové plánování přispět ke zvyšování efektivity podnikatelské činnosti. Je třeba však zmínit, že práce je zpracována na základě právní úpravy platné k počátku roku 2025 a nezohledňuje možné budoucí legislativní změny.

4 Možnosti podnikání s nemovitým majetkem

Podnikání s nemovitým majetkem nabízí širokou škálu možností, které mohou být atraktivní pro různé typy investorů a podnikatelů. Rozsah podnikání může být minimální pouze v rámci malého bytu či pozemku, ale také může být rozvinuto až na komplexní projekty s celými bytovými domy, hotely nebo kancelářskými budovami. Mezi hlavní způsoby, jakými lze s nemovitostmi podnikat, patří pronájem vlastněné nemovitosti, nákup a následný prodej nemovitosti nebo uskutečnění developerského projektu. Každá z těchto možností má své specifické daňové aspekty, které je vždy před začátkem podnikání třeba pečlivě zvážit.

4.1 Pronájem nemovitostí

Pronájem nemovitostí představuje jednu z nejběžnějších a nejstabilnějších forem podnikání s nemovitým majetkem. Tento způsob podnikání umožňuje vlastníkům nemovitostí generovat pravidelný příjem z pronájmu bytů, domů nebo komerčních objektů. Stabilitu této formy podnikání potvrzuje i graf uvedený níže, na kterém je možné pozorovat porovnání vývoje cen nemovitostí a výše nájemného v Evropské unii v letech 2007 až 2019. I v případě propadu cen nemovitostí měla totiž křivka znázorňující vývoj výše nájemného stále stabilní pozitivní trend. Z porovnání výše nájemného v roce 2007 a roce 2019 v České republice vychází hodnota zvýšení na 79,3 %, čímž se Česká republika zároveň řadí na druhé místo v žebříčku 26 členských zemí EU (Eurostat 2020).



Obrázek 1: Vývoj cen nemovitostí a výše nájemného v EU

Zdroj: Eurostat (2020)

Pronájem nemovitostí zahrnuje dvě hlavní oblasti, konkrétně pronájem pozemků a pronájem budov. Aktuální situace České republiky je nakloněna spíše pronájmu staveb než pozemků. Trh s nájmy pozemků je relativně omezený a méně aktivní, což indikuje malá četnost pozemků a objemy obchodů s nimi, které jsou v porovnání se stejně lidnatými státy a se srovnatelnými lokalitami velmi nízké (Ort 2019, str. 123).

Budovy lze klasifikovat podle jejich využití. Mohou být buď **komerčního charakteru**, sloužící jako kancelářské, obchodní, skladové či průmyslové prostory, nebo **bytového charakteru**, určené k uspokojování bytových potřeb (pronájmu bytových jednotek či rodinných domů). Z předchozích údajů vyplývá, že důležitým faktorem, který ovlivňuje daňovou povinnost spojenou s pronájmem nemovitého majetku je osoba, která nemovitou věc pronajímá. Právníká osoba musí postupovat vždy podle daných účetních předpisů a tato její činnost se následně odráží v základu daně z příjmů právnických osob. U fyzické osoby je z hlediska zdanění rozhodující zařazení nemovité věci do obchodního majetku. Pokud pronajímatel jakožto fyzická osoba vloží nemovitý majetek do obchodního majetku, tak se veškeré příjmy plynoucí z nájmu tohoto majetku klasifikují jako příjmy ze samostatné činnosti podle § 7 ZDP. V opačném případě budou příjmy spadat do kategorie příjmů z nájmu podle § 9 ZDP. (Vychopeň 2018, str. 742–746).

Zákon o daních z příjmů zároveň umožňuje pronajímatelům snížit svou daňovou povinnost o tzv. skutečné výdaje. Jsou to výdaje vynaložené na dosažení, zajištění a udržení svých příjmů z nájmu. Pro to, aby byly výdaje daňově uznatelné, by tedy měly být bezprostředně spojené s pronájmem nemovitosti (pronajímatel by měl mít o výdajích důkaz/dokumentaci) a výdaje by měly být také nezbytné a adekvátní pro udržení a provoz nemovitosti. § 24 ZDP zmiňuje několik možných podob daňově uznatelných nákladů, například:

- odpisy hmotného majetku,
- zůstatková cena hmotného majetku,
- pojistné hrazené poplatníkem (pokud souvisí s příjmem, který je předmětem daně a není od daně osvobozen),
- daň z nemovitých věcí,
- rezervy a opravné položky (stanovené zákonem),
- škody vzniklé v důsledku živelních pohrom nebo škody způsobené podle potvrzení policie neznámým pachatelem,
- výdaje na zabezpečení požární ochrany,

- náhrada za uvolnění bytu nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, poskytnutá jejím vlastníkem, pokud začne být vlastníkem do 2 let od uvolnění využívána pro činnost, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti, nebo nájem a bude takto využívána nejméně po dobu 2 let nebo
- výdaje na dokončenou úpravu, rekonstrukci nebo modernizaci jednotlivého majetku, které nejsou technickým zhodnocením (nesmí přesáhnout hodnotu 80 000 Kč podle § 33 odst. 1 ZDP).

V tomto kontextu nelze opomenout příležitost pronajímatele přijmout místo klasického nájemného nepenežní příjem např. ve formě zmíněného technického zhodnocení. Má-li totiž nepenežní plnění nájemného formu technického zhodnocení majetku, může pronajímatel jako svůj daňový výdaj uplatnit odpisy ze zvýšené vstupní (zůstatkové) ceny tohoto majetku, a tím si snížit svou daňovou povinnost (Pokyn GFŘ D-6 č. j. 32320/11-31, k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona č. 586/1992 Sb.). Nezanedbatelný je také možný odečet úroků zaplacených za zdaňovací období z úvěru ze stavebního spoření nebo hypotečního úvěru. Avšak po dobu poskytování nemovitosti k bytové potřebě, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti, nebo z nájmu lze uplatnit pouze v poměrné výši. Odpočet bude tedy odpovídat pouze té části úroků, která se vztahuje na bytovou potřebu, nikoli na podnikatelskou činnost (§15 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb.).

Z výše uvedeného vyplývá, že **daň z nemovitých věcí**, konkrétně daň z pozemků či daň ze staveb a jednotek, ovlivňuje daň z příjmů z pronájmu. Náklady vynaložené na tuto daň mohou být zahrnuty do výdajů spojených s dosažením či udržením příjmů z nájmu, a snížit tak zdanitelný příjem. Přiznání k této dani je obvykle potřeba podat do 31. ledna následujícího roku a o tom, kdo je poplatníkem této daně, rozhoduje stav k 1. lednu daného kalendářního roku. Výši daně z nemovitých věcí ovlivňuje několik faktorů:

- **typ nemovitosti** (daň se liší podle toho, zda se jedná o pozemek, stavbu nebo jednotku),
- **výměra nemovitosti** (daň se vypočítává na základě velikosti nemovitosti v m²),
- **sazba daně** (sazby se liší podle druhu nemovitosti),
- **koeficient** (koeficient se liší podle velikosti obce, ve které se nemovitost nachází),
- **provedené změny na nemovitosti** (stavební úpravy nebo změny využití nemovitosti),
- **osvobození od daně** (některé nemovitosti mohou být částečně nebo úplně osvobozeny od daně).

Při nabytí nemovitosti vzniká současně vlastníkově možnost danou nemovitost daňově odpisovat, a snížit si tak každoročně svou daňovou povinnost, pokud bude daná nemovitost sloužit pro zajištění zdanitelného příjmu. Odpisování lze zahájit po uvedení pořizované věci do stavu způsobilého obvyklému užívání (§ 26 odst. 5 zákona č. 586/1992 Sb.). Majetek je možné odpisovat dvěma způsoby:

- rovnoměrně podle § 31 ZDP,

Tabulka 3: Roční odpisové sazby pro hmotný majetek

Odpisová skupina	V prvním roce odpisování	V dalších letech odpisování	Při zvýšené vstupní ceně
5	1,4	3,4	3,4
6	1,02	2,02	2

Zdroj: § 31 odst. 1 písm. a) zákona č. 586/1992 Sb.

- nebo zrychleně podle § 32 ZDP.

Tabulka 4: Koeficienty pro zrychlené odpisování

Odpisová skupina	V prvním roce odpisování	V dalších letech odpisování	Při zvýšené zůstatkové ceně
5	30	31	30
6	50	51	50

Zdroj: § 32 odst. 1 zákona č. 586/1992 Sb.

Pokud je nemovitost nově pořízená, způsob odpisování volí první majitel nemovitosti (první odpisovatel). Druhý odpisovatel poté musí případně pokračovat v odepisování podle původního odpisového plánu, který byl stanoven prvním odpisovatelem a nemůže změnit ani způsob odepisování.

Nemovitost je možné odpisovat nejvýše do hodnoty její vstupní ceny nebo zvýšené vstupní ceny. Doba odpisování je však omezena a v případě budov je minimální počet let odpisování 30 nebo 50 v závislosti na příslušné odpisové skupině. Většina budov se řadí do páté odpisové skupiny s dobou odpisování alespoň 30 let (§ 30 zákona č. 586/1992 Sb.). Výjimku tvoří například hotely, administrativní budovy, obchodní domy, muzea, knihovny a budovy pro společenské a kulturní účely (Příloha č. 1 k zákonu č. 586/1992 Sb.).

Při odpisování nemovitosti, která je používána k zajištění zdanitelného příjmu jen z části, například při pronájmu jen části nemovitosti, se do skutečných (daňově uznatelných) výdajů zahrnuje pouze poměrná část odpisů. U nemovitostí se určuje poměr m² využívaných k podnikání k celkové výměře plochy (Hnátek 2023, str. 60). Další omezení platí při nabytí nemovitosti darem. Nemovitost nabytá darováním je totiž osvobozená od daně z příjmů, a tak není možné ji ani nijak odpisovat (§ 27 písm. j) zákona č. 586/1992 Sb.).

4.1.1 Pronájem nemovitostí bytového charakteru (poskytování pronájmu vs. poskytování ubytování)

V případě pronájmu nemovitosti bytového charakteru, je třeba rozlišovat, zda je typ poskytované služby považovaný za ubytovací službu či tradiční dlouhodobý pronájem. Oba tyto způsoby podnikání a využití nemovité věci mají své specifické charakteristiky, které je odlišují. Rozdíl mezi poskytováním ubytování a pronájmu začal nabývat na významu s rozšířením tzv. sdílené ekonomiky a je klíčové nejen z právního, ale i z daňového hlediska. Významnou odlišnost představuje daná problematika zejména v oblasti zdanění příjmů fyzických osob. V prvopočátcích platform typu Airbnb a Booking.com nebylo úplně jasné, do jaké kategorie poskytovaných služeb se bude tento typ pronájmu řadit, a tak docházelo k odlišnému zdanění u jednotlivých poplatníků. Městský soud v Praze však roku 2021 vydal rozsudek č. j. 6 Af 20/2020-28, ve kterém dospěl k závěru, že příjmy z poskytování tohoto krátkodobého nájmu budou považovány za příjem z podnikatelské činnosti (§ 7), a nikoliv za příjmy z nájmu (§ 9). Rozhodnutí bylo učiněno na základě několika faktorů, které obsahuje tabulka č. 3 níže. Současně se tento závěr shoduje s již dřívějším názorem finanční správy, který byl zveřejněn v roce 2017 v Informaci o daňových povinnostech poskytovatelů ubytovacích služeb (Burnus a Toráč 2021).

Pro správné zařazení příjmů z ubytování a nájmu nemovité věci (domu či bytu) pod patřičný druh příjmu (§ 7 či 9 ZDP) je nutné vycházet zejména z občanského zákoníku, živnostenského zákona a klasifikace ekonomických činností. Z těchto uvedených předpisů lze identifikovat charakteristické znaky, které pomohou klasifikovat daný druh příjmu a jejich shrnutí obsahuje následující tabulka č. 5.

Tabulka 5: Charakteristické znaky odlišující ubytovací služby od pronájmu

	Pronájem nemovité věci	Ubytovací služby
Časový úsek	Dlouhodobý	Krátkodobý
Současné poskytování služeb	Pouze nezbytné služby	Další služby (stravování, výměna lůžkovin)
Frekvence poskytování	Jednorázově (na delší časový úsek)	Opakovaně (po kratších časových úsecích)
Účel poskytování	Primárně za účelem zajištění bytové potřeby nájemce	Rekreace, léčebný pobyt, pracovní cesty
Běžná údržba a opravy	Provádí nájemce	Ubytovaný neprovádí
Uvedená cena	Za měsíc či déle	Za den či týden

Zdroj: vlastní zpracování dle Macháčka (2021, str. 975–976)

Poskytování ubytovacích služeb je podle přílohy č. 4 k § 25 odst. 2 zákona č. 455/1991 Sb. volnou živností, a je tak podle § 2 Zákona o živnostenském podnikání vykonáváno živnostenským způsobem, tzn. soustavně, samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost a za účelem dosažení zisku. Typickým příkladem je činnost hotelů, motelů, penzionů apod., ale řadí se sem i v dnešní době velmi často využívané přechodné ubytování ve vlastních bytech či domech, které je nabízené soustavně. Jedná se o případ poskytování ubytování prostřednictvím již zmíněné sdílené ekonomiky, které zprostředkovávají z velké části platformy Airbnb nebo Booking.com. Vznikla tak nová kategorie nájemního bydlení – krátkodobé pronájmy, která vyplňuje mezeru mezi tradičním rezidenčním nájemním bydlením a hotelovým ubytováním. Pro podnikatele může měsíční příjem z krátkodobých pronájmů výrazně převýšit příjem, kterého by bylo možné dosáhnout prostřednictvím tradičních dlouhodobých rezidenčních pronájmů (Wachsmuth a Weisler 2018, str. 4–8). Od svého vzniku v roce 2008 zažilo Airbnb exponenciální růst, který je reprezentován zvýšením počtu nabídek z 50 000 v roce 2010 na více než 7 milionů nabídek z konce roku 2019. Z toho je možné předpokládat, že rychlý růst platform pro sdílení domovů, jako je Airbnb nebo Booking.com, ovlivní dlouhodobou budoucnost trhů s bydlením a bude vyhledávaným prostorem pro podnikání (Cournède, Ziemann a De Pace 2020, str. 20). Rostoucí trend využívání krátkodobého nájemního bydlení v České republice potvrzují také hodnoty tabulky č. 6. Je zde

sice možné pozorovat pokles v souvislosti s pandemií Covidu-19, ale v posledních letech zaznamenává opětovný nárůst.

Tabulka 6: Počet přenocování zprostředkovaných on-line platformami na území České republiky

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Celkem	8 399 505	9 400 553	3 639 099	3 031 699	6 705 580	8 876 511
Rezidenti	1 363 244	1 606 628	1 575 857	1 604 698	2 101 614	2 456 388
Nerezidenti	7 036 261	7 793 925	2 063 242	1 427 001	4 603 966	6 420 123

Zdroj: Vlastní zpracování dle Českého statistického úřadu (2024)

Ubytovací služby jsou tedy převážně poskytovány na krátkodobé bázi a zahrnují nejen samotné ubytování, ale i další doplňkové služby, jako je úklid, výměna ložního prádla nebo stravování. Tyto služby jsou regulovány živnostenským zákonem a příjmy z nich jsou zdaňovány jako příjmy ze samostatné činnosti podle § 7 ZDP (Macháček 2021, str. 975–976).

V případě, že poplatník nebude při stanovení daňové povinnosti chtít využít skutečné výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmu, může standardně uplatnit paušální výdaje ve výši 60 % z příjmů ze živnostenského podnikání, nejvýše však do částky 1 200 000 Kč. To neplatí, nevlastní-li poplatník živnostenské oprávnění. Z důvodu toho jeho příjmy spadají do kategorie jiných příjmů ze samostatné činnosti, a tím je možnost uplatnění paušálních výdajů nižší, konkrétně pouze 40 % z inkasovaných příjmů a do výše 800 000 Kč (§ 7 odst. 7 písm. b) a d) zákona č. 586/1992).

Na druhé straně pronájem nemovité věci, bytu nebo jejích částí je obvykle dlouhodobý a je primárně určen k zajištění bytové potřeby nájemce. Pronajímatel neposkytuje nad rámec nezbytných služeb (dodávky vody a tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu) další služby a nájemce si dokonce často sám obstarává energie a provádí běžnou údržbu či opravy (Macháček 2021, str. 975–976). Pronájem je upraven občanským zákoníkem a příjmy z něj jsou zdaňovány jako příjmy z nájmu podle § 9 ZDP s možností uplatnění paušálních výdajů ve výši 30 % všech příjmů z nájmu do výše 600 000 Kč.

Tabulka 7: Hlavní rozdíly zdanění příjmů z poskytnutí ubytování a pronájmu

	Pronájem	Ubytovací služby
Předmětem pojistného na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění (§ 3 zákona č. 104/1996 Sb. a § 5 zákona č. 48/1997 Sb.)	⊗	✓
Osvobození příjmů z pohledu DPH (§ 56a zákona č. 235/2004 Sb.)	✓	⊗
Možnost uplatnění paušálních výdajů (§ 7 odst. 7 ZDP)	30 %	40 % (v případě živnostenského oprávnění až 60 %)

Zdroj: vlastní zpracování

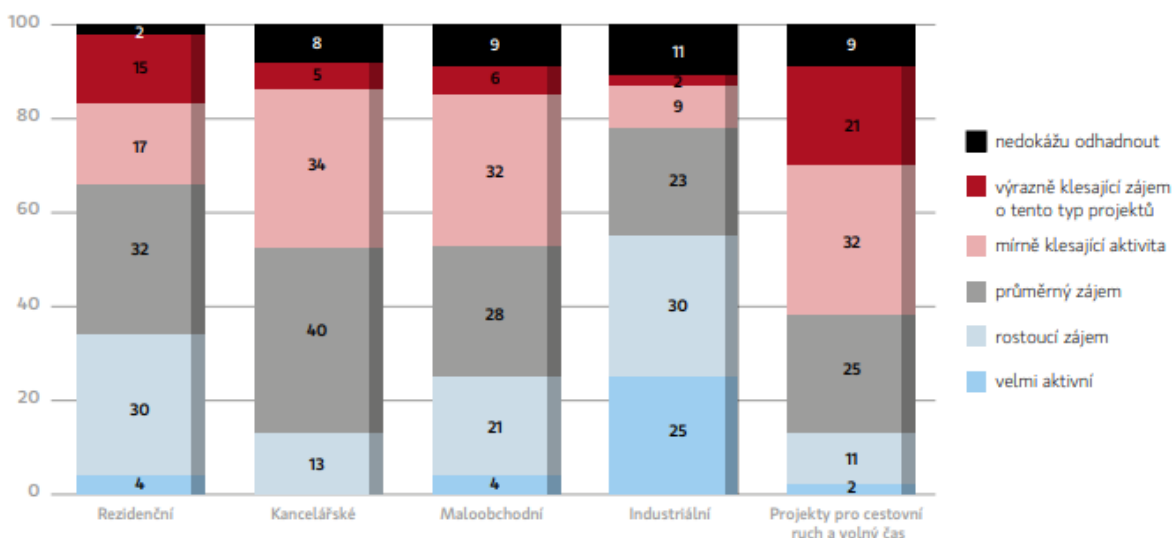
Z tabulky č. 7 výše jsou patrné hlavní rozdíly v přístupu ke zdanění příjmů z poskytování ubytovacích služeb a tradičního pronájmu. Poplatník, který bude povinen podat přiznání k dani z příjmů ze samostatně výdělečné činnosti, bude muset počítat s tím, že tyto příjmy jsou **předmětem pojistného na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění** na rozdíl od příjmů z nájmu. Pokud bude pro poplatníka tato činnost vedlejším příjmem, tak mu povinnost platit pojištění na sociální zabezpečení vzniká daňovým základem z vedlejší samostatné výdělečné činnosti ve výši 105 520 Kč. Sazba pojistného je stanovena jako 29,2 % z vyměřovacího základu (55 % základu daně) (ČSSZ, 2025). Odvody na zdravotní pojištění jsou zatíženy sazbou 13,5 % z vyměřovacího základu (50 % základu daně) (VZP, 2024). Současně z **pohledu DPH tyto příjmy z poskytování ubytovacích služeb nejsou osvobozeny**, a jelikož je platforma Airbnb i Booking.com provozovaná zahraniční osobou, tak se pronajímatel stává ihned osobou identifikovanou k dani a měl by odvádět DPH z přijetí zprostředkovatelských služeb. Zároveň by měl poplatník po dosažení obratu ve výši 2 mil. Kč aplikovat DPH i na samotné ubytovací služby ve snížené sazbě 12 %. Poslední významný rozdíl ve zdanění příjmů je v **uplatnění paušálních výdajů**. Zde si poplatník daně z příjmů ze samostatné činnosti může uplatnit výdaje

ve výši až 60 % (podmíněno živnostenským oprávněním) na rozdíl od poplatníka daně z příjmů z nájmu, kde je nastavena hranice 30 %.

Je však potřeba dát pozor na situaci, kdy je pronajímána jen určitá část nemovitosti. Tato okolnost totiž ovlivňuje výši uplatnitelných výdajů. Vždy je tedy třeba zajistit, aby byly výdaje správně rozděleny mezi pronajímanou a nepronajímanou část nemovité věci. Poplatník tak musí být schopen doložit, že výdaje, které chce uplatnit, skutečně souvisí s danou pronajímanou částí nemovitosti. Při opravách či údržbě, které se týkají celé nemovitosti, je třeba tyto výdaje poměrově rozdělit podle velikosti pronajímané části.

4.1.2 Pronájem nemovitostí komerčního charakteru

Jak už bylo zmíněno, pronájem komerčních prostor zahrnuje různé typy nemovitostí, které mohou být využity pro podnikatelské účely. Mezi hlavní typy komerčních prostor patří kanceláře, obchodní prostory (určeny pro maloobchodní činnosti, jako jsou prodejny nebo restaurace, prostory v nákupních centrech a další), skladové prostory (často vybaveny regály a odvětrávacími či chladicími systémy) a v neposlední řadě průmyslové (výrobní) prostory.



Obrázek 2: Grafické znázornění atraktivity nemovitostí pro investory

Zdroj: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (2023)

Podle Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (2023) trh komerčních nemovitostí v České republice pokračuje ve svém růstu, avšak každý typ komerční nemovitosti zaznamenává jinou výši obliby. Právě na základě obliby a trendu výše nájemného se podnikatelé mohou rozhodnout, který typ nemovitostí pro své podnikání zvolit. Z grafu na obrázku č. 2 je totiž patrné, že největší zájem je o nemovitosti průmyslové neboli výrobní. Vysokou atraktivitu má

dále pro investory či podnikatele nejen rezidenční typ nemovitostí, ale i ten maloobchodní. To potvrzuje vývoj nájemného v posledních letech, které roste především u rezidenčních nemovitostí a také právě u průmyslových prostorů. Těsně za nimi se ve výčtu nachází kancelářské prostory a až poté maloobchodní.

Z daňového hlediska je pronájem komerčních prostor zatížen převážně daní z příjmů. Pro tuto kategorii pronájmu platí stejná zobecněná pravidla jako u pronájmu bytového charakteru. Příjmy z pronájmu komerčních prostor jsou obecně zdaňovány podle § 9 zákona o daních z příjmů, tedy jako příjmy z nájmu. To však opět platí jen v případě, kdy pronajímatel poskytuje nájemci pouze základní služby, které s pronájmem prostoru souvisí. Současně tyto příjmy nebudou podléhat sociálnímu ani zdravotnímu pojištění. Situace je jiná, pokud pronajímatel současně se základními službami poskytuje i některé další. Řadit se sem může úklid prostoru či ostraha. Takové příjmy se následně řadí pod § 7 zákona o daních z příjmů, tedy příjmy ze samostatné činnosti a podléhají sociálnímu i zdravotnímu pojištění. Obdobný je přístup k uplatňování skutečných či paušálních výdajů. Pronajímatel může při přiznání k dani z příjmů uplatnit skutečné výdaje spojené s pronájmem komerčních prostor, jako jsou náklady na opravy, údržbu a odpisy nemovitosti nebo alternativně uplatnit paušální výdaje ve výši 30 % z příjmů (do 600 000 Kč).

Druhým typem daně, se kterým je možné se potkat i u pronájmu komerčních prostor, je daň z přidané hodnoty. Zdanitelným plněním se poskytnutí nájmu může stát jen při splnění určitých podmínek, které stanovuje zákon o DPH:

- nemovitá věc musí být **pronajímána plátcem jinému plátcí**,
- typem nemovitosti musí být **nebytový (komerční) prostor**.

Pokud je pronajímatel plátcem DPH a rozhodne se uplatnit DPH na pronájem komerčních prostor, má nárok na odpočet DPH u plnění, která s nemovitostí souvisí. Je však nutné mít na paměti, že v případě, kdy je obecně předmětem nájemní smlouvy nájem nemovité věci bytového charakteru, tak u takového nájmu vždy platí osvobození od daně. Není však vůbec podstatné, zda je obytný prostor skutečně využíván k bydlení nebo k jinému účelu.

4.1.3 Pronájem pozemků

Pozemky představují stabilní dlouhodobou investici. Důvodem je jejich dlouhodobě omezená dostupnost (nelze jich jednoduše vytvořit více). Jejich hodnota tak postupně roste a nejedná se současně o investici s vysokou rizikovostí. Výhodnost pro podnikání může potvrdit tabulka č. 8, ve které je zobrazen vývoj výše nájemného za 1 hektar zemědělské půdy mezi lety 2018

až 2023 ve všech částech ČR. Z uvedených dat je totiž patrný konzistentní růst bez jakéhokoliv poklesu. To naznačuje silnou a stabilní poptávku po zemědělské půdě.

Tabulka 8: Výše nájemného za 1 ha zemědělské půdy

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Česko	2 927 Kč	3 099 Kč	3 270 Kč	3 466 Kč	3 718 Kč	3 948 Kč
Střední Čechy	3 029 Kč	3 156 Kč	3 611 Kč	4 034 Kč	4 301 Kč	4 511 Kč
Jihozápad	2 784 Kč	2 924 Kč	2 994 Kč	3 156 Kč	3 288 Kč	3 514 Kč
Severozápad	3 136 Kč	3 204 Kč	3 350 Kč	3 518 Kč	3 902 Kč	4 210 Kč
Severovýchod	2 514 Kč	2 791 Kč	2 907 Kč	3 032 Kč	3 308 Kč	3 627 Kč
Jihovýchod	3 204 Kč	3 318 Kč	3 424 Kč	3 657 Kč	3 874 Kč	3 968 Kč
Střední Morava	3 020 Kč	3 260 Kč	3 502 Kč	3 537 Kč	3 915 Kč	4 256 Kč
Moravskoslezsko	2 826 Kč	3 155 Kč	3 159 Kč	3 224 Kč	3 515 Kč	3 771 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle Eurostatu (2025)

Nejvyšším výdajem spojeným s pronájmem nemovité věci nejčastěji bývá pořizovací cena této nemovité věci. Zde je patrný rozdíl mezi pronájmem stavby a pozemku. V případě stavby se tato cena totiž může promítat do výdajů prostřednictvím daňových odpisů. U pozemku je situace jiná z důvodu nemožnosti odepisování pořízeného pozemku (Hnátek 2023, str. 59). V dalších oblastech souvisejícími se zdaněním příjmů z pronájmu pozemků jsou nastavena stejná pravidla jako u zdanění příjmů z pronájmu staveb (bytového či komerčního charakteru). Příjmy z pronájmu pozemků jsou tak považovány za:

- příjmy ze samostatné činnosti (§ 7) – jedná-li se o pozemek zařazený v obchodním majetku,
- příjmy ze samostatné činnosti (§ 7) – jedná-li se o pozemek nezařazený v obchodním majetku, ale současně s pronájmem jsou poskytovány další podnikatelské služby,
- příjmy z nájmu (§ 9) – jedná-li se o pozemek nezařazený v obchodním majetku a pronajímatel poskytuje nájem bez dalších podnikatelských služeb. Toto platí pro podnikatele i nepodnikatele.

Obecně platí, že pronájem pozemků je od DPH osvobozen. Toto osvobození se však nevztahuje na všechny typy pozemků. První výjimku tvoří nájem pozemku, jehož součástí je stavba a doba trvání nájmu je nepřetržitě nejvýše 48 hodin. Druhou výjimkou jsou pozemky určené

k parkování vozidel. I u pronájmu pozemků současně platí, že se pronajímatel (pokud je plátcem DPH) může rozhodnout, že pronájem pozemku zdaní, i když by jinak byl od daně z přidané hodnoty osvobozen. Toto rozhodnutí však může udělat jen v případě souhlasu nájemce, který je také plátcem DPH.

4.2 Nákup a prodej nemovitostí

Nákup a prodej nemovitostí představuje významnou a lukrativní oblast podnikání, která nabízí široké spektrum příležitostí. Příkladem takové příležitosti může být pořízení staršího bytu, jehož průměrná cena je podle ČT24 (2024) 58,8 tisíce Kč za m², následné provedení rekonstrukce a prodej za cenu bytu nového, která se v průměru pohybuje okolo 85 tisíc Kč za m². Z těchto údajů je patrné, že tento segment trhu je charakterizován nejen potenciálem pro vysoké výnosy, ale také specifickými daňovými aspekty, které je nutné pečlivě zohlednit při plánování a realizaci obchodních transakcí. S nákupem a prodejem nemovitostí je spojeno několik daňových povinností, ale i daňových úlev, kterých je možné při podnikání využít.

S daňovým zatížením je potřeba počítat především při prodeji nemovitosti, a to konkrétně s **daní z příjmů**. Základ daně se při prodeji vypočítá jako rozdíl mezi prodejní cenou nemovitosti a její pořizovací cenou. Do pořizovací ceny se zahrnují veškeré výdaje spojené s pořízením nemovitosti, včetně nákladů na rekonstrukce a modernizace. Zákon však prodejci umožňuje odečíst jeho prokazatelné výdaje vynaložené na prodej nemovitosti, jako jsou například poplatky realitní kanceláři, odměna právnímu zástupci či správní poplatky spojené s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Existují okolnosti, při kterých je příjem z prodeje nemovitosti od daně dokonce osvobozen, a to konkrétně:

- pokud *doba vlastnictví přesáhne 10 let*,
- pokud prodávající *nemovitost užíval po dobu alespoň 2 let před prodejem k trvalému bydlení*,
- pokud poplatník *použije finanční prostředky získané z prodeje nemovitosti na pořízení nového bydlení* do konce zdaňovacího období, které bezprostředně následuje po zdaňovacím období, ve kterém poplatník realizoval tento příjem,
- pokud bude prodejci plynout *příjem z úplatného převodu družstevního podílu* (doba mezi jeho nabytím a úplatným převodem musí být delší než 5 let) (§ 4 a 4b zákona č. 586/1992 Sb.).

Podmínkou pro možné osvobození příjmu je vlastnictví nemovitosti fyzickou osobou, protože na právnickou osobu se tato daňová výhoda nevztahuje. Navíc případný zisk v podobě podílu

na zisku společníkovi bude zdaněn rovnou dvakrát (daní z příjmů právnických osob a následně daní srážkovou). Současně je nutné vědět, zda bude nemovitost zahrnuta do obchodního majetku. Zařazením nemovitosti do obchodního majetku se totiž možnosti osvobození těchto příjmů značně také omezují. Osvobození se na příjem z prodeje nevztahuje:

- pokud k prodeji nemovitosti (z první odrážky předchozího odstavce) dojde v období 10 let od vyřazení z obchodního majetku,
- pokud byla nemovitost (z druhé odrážky předchozího odstavce) zahrnuta do obchodního majetku a k prodeji dojde do 2 let od jejího vyřazení (§ 4 zákona č. 586/1992 Sb.).

Druhou daní související s prodejem nemovitostí je **daň z přidané hodnoty**. Prodej nemovitosti je však touto daní zatížen jen v případě, kdy je uskutečněn v rámci ekonomické činnosti. Pokud bude nemovitost prodávat nepodnikající fyzická osoba, nebude osobou povinnou k dani z přidané hodnoty. Dále má výhodu při prodeji pozemek, a to konkrétně v podobě osvobození od této daně, který nesmí být pozemkem stavebním nebo tvořit funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí. Obecně se osvobození od DPH vztahuje především na prodej nemovitých věcí po uplynutí 5 let od kolaudace. Ostatní případy prodeje (dodání) nemovité věci podléhají zdanění se sazbou 21 % s výjimkou stavby pro sociální bydlení, u které se uplatňuje sazba snížená – 12 % (§ 49 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb.). Od 1. 7. 2025 však vejde v platnost klíčová změna v oblasti zdanění prodeje nemovitostí. Stávající pětiletá lhůta od vydání kolaudačního rozhodnutí pro osvobození od daně se změní. Nově se bude DPH vztahovat pouze na první prodej nemovitosti, který bude uskutečněný do dvou let od jejího dokončení. Všechny následné prodeje, nebo také první prodej, ke kterému dojde po uplynutí této lhůty, budou osvobozeny od DPH bez nároku na odpočet. I přes tyto změny poplatníkům stále zůstává možnost prodej nemovité věci zdanit (MFČR 2025). To může být výhodné pro plátce DPH, kteří si chtějí nárokovat odpočet DPH z nákladů spojených s výstavbou nebo rekonstrukcí dané nemovitosti. Ovšem opět platí potřeba souhlasu kupujícího v případě, kdy je také plátcem DPH.

4.3 Developerské projekty

Developerské projekty lze charakterizovat jako střednědobé až dlouhodobé podnikatelské plány, které se zabývají výstavbou nemovitostí a jejich následným pronájmem nebo prodejem. Developerská činnost může být zaměřena na rodinné domy, bytové jednotky, kancelářské prostory, garáže a na mnoho dalších nemovitých věcí. Obsahuje například výběr lokality včetně pozemku, výběr projekční a stavební firmy, získání stavebního povolení, samotnou výstavbu,

propagaci a prodej či pronájem. Možnosti developmentu jsou tak velmi obsáhlé a podnikatel by měl dobře zvážit, do které oblasti bude investovat finanční prostředky.

Developerské projekty jsou zajímavé a komplikované především z hlediska DPH. V případě zdanění se u nemovitostí většinou používá základní sazba ve výši 21 % s výjimkou staveb pro sociální bydlení. V případě developerské společnosti, jakožto plátce DPH, je při nákupu zboží a služeb důležité především to, zda bude možné u těchto přijatých zdanitelných plnění, tzv. vstupů, uplatnit nárok na odpočet daně. U nemovitostí, které developerská společnost staví za pomoci zaměstnanců a subdodavatelů, bude důležitý režim DPH za přijatý materiál a za práci dodavatelů. Je tedy potřeba rozlišovat mezi:

- pořízením zboží (tj. materiál a výrobky),
- a poskytnutím služby (tj. nákup práce od subdodavatelů).

Aby si společnost mohla nárokovat DPH zaplacené na vstupu, je nutné správně určit výši sazby DPH daného zboží. V případě stavebního materiálu a výrobků bude zpravidla použita základní sazba DPH ve výši 21 %. Zcela odlišný režim DPH platí pro dodávky stavebních a montážních prací. Mezi dvěma plátcí DPH se totiž uplatňuje režim tzv. přenesené daňové povinnosti. To znamená, že DPH odvádí příjemce plnění, nikoliv poskytovatel služby (§ 92e zákona č. 235/2004 Sb.). Uplatnění nároku na odpočet záleží také na režimu, v jakém později bude s nemovitostí nakládáno. Podle toho může developerská společnost buď:

- **uplatnit nárok na odpočet v plné výši** (nemovitost bude pronajímat nebo ji prodá v podobě zdanitelné plnění či využívat pro uskutečňování své ekonomické činnosti např. jako kanceláře),
- **uplatnit poměrný nárok na odpočet** (nemovitost bude společnost používat pro účely svých uskutečněných plnění, tak pro jiné účely),
- **uplatnit krácený nárok na odpočet** (nemovitost bude například pronajímána z části pro ekonomické účely jako zdanitelné plnění a zároveň jako osvobozené plnění)
- nebo **uplatněný odpočet upravit** (pronájem či prodej bude plněním osvobozeným od daně bez nároku na odpočet).

Prodej nemovitosti

U prodeje staveb i jednotek v rámci developerské činnosti platí podobná pravidla jako při klasickém prodeji. Základem daně z příjmů je příjem získaný prodejem snížený o výdaje prokazatelně vynaložené na jeho dosažení. Platí zde ku příkladu stejné možnosti pro osvobození

od DPH, konkrétně je dodání nemovitých věcí, jiných než pozemků, osvobozeno po uplynutí doby 5 let od kolaudace či započetí jejich užívání. V případě prodeje pozemku je od DPH osvobozeno dodání takového pozemku, který je nezastavěný a zároveň není ani stavebním pozemkem, což svou podstatou vylučuje pozemky upravené developerskou činností. U zastavěných však opět platí možné osvobození po 5 letech od kolaudace či započetí užívání. V oblasti výdajů se však prodej nemovitosti vzniklé developerskou činností logicky značně liší od klasického prodeje nemovitosti.

Prodej nemovitostí v rámci developerského projektu má však i jistá specifika, kterým je potřeba věnovat pozornost. Specifický je prodej parkovacího stání. Developerská společnost může parkovací stání totiž prodat:

- společně s bytovou jednotkou nebo
- samostatně.

V případě, kdy společnost prodává parkovací stání s bytovou jednotkou dohromady, tak podle Informace GFŘ k uplatňování zákona o DPH u nemovitých věcí po 1. 1. 2016 přebírá parkovací stání, jakožto vedlejší plnění, daňový režim hlavního plnění, v tomto případě bytové jednotky. Pokud bytová jednotka splňuje podmínky sociálního bydlení, uplatní se tak snížená sazba DPH ve výši 12 %, v ostatních případech sazba základní ve výši 21 %.

Nájem nemovitosti

Developerská společnost si může nemovitost ponechat také v držbě a pronajímat ji. Příjmy z pronájmu nemovitostí jsou samozřejmě i pro developerskou společnost zdanitelné. Základem daně je zisk z pronájmu, nájemné, snížené o výdaje spojené s pronájemem. V případě developerské společnosti (nikoliv developera – fyzické osoby) se základ daně následně vynásobí sazbou daně pro právnické osoby ve výši 21 %. Ve většině případů bude nájem osvobozen od DPH, avšak podle pravidel zmíněných výše v tomto textu, se nesmí jednat o:

- krátkodobý nájem nemovité věci (tj. do 48 hodin),
- poskytnutí ubytovacích a stravovacích služeb či
- nájem prostor a míst k parkování vozidel.

Ačkoliv se může zdát, že osvobození nájmu nemovitých věcí je vždy výhodné, jelikož nájem nebude zatížen daní z přidané hodnoty, pro plátce daně příliš velkou výhodou nepředstavuje. Tím se totiž stává osvobozeným plněním bez nároku na odpočet daně, což znamená, že společnost (jakožto plátce daně) nemůže uplatňovat odpočet daně z přijatých plnění, které

s nájmem souvisí. Developerská společnost by v takovém případě tedy nemohla při stavbě nemovitosti uplatňovat nárok na odpočet zejména z materiálu a ze subdodavatelských služeb. Společnost se má však opět možnost se souhlasem nájemce (také plátcem DPH) rozhodnout pro zdanění příjmů z nájemného nemovitosti využívané pro ekonomickou činnost i přes jeho osvobození. V takovém případě bude z příjmů z nájemného odvádět DPH a na vstupu ji bude moci nárokovat.

4.3.1 Developerský projekt výstavby rezidenčních prostorů

Na developerské projekty je z výše popsaného možno nahlížet z pohledu typu stavěné nemovitosti, která bude později prodána či pronajímána. Každý typ má svá daňová specifika. Prvním typem developerského projektu je výstavba tzv. **rezidenčních prostorů**. Mezi daňová specifika projektů s rezidenčními prostory patří:

- možnost osvobození od daně z příjmů v případě prodeje, pokud je prodej nemovitosti uskutečněn až po 10 letech vlastnictví (pouze u fyzické osoby),
- možnost osvobození od DPH, pokud je prodej nemovitosti uskutečněn po uplynutí doby 5 let od kolaudace či započetí užívání nemovitosti,
- možnost využití snížené sazby DPH ve výši 12 % místo 21 %, pokud budou prodávané prostory určeny pro sociální bydlení,
- osvobození od DPH, pokud budou prostory pronajímány,
- s tím související nemožnost zatížení daní z přidané hodnoty v případě pronájmu (= bez nároku na odpočet),
- nižší koeficient ovlivňující výši daně z nemovitostí oproti komerčním prostorům, které ve většině případů patří do skupiny s nejvyšším koeficientem v hodnotě 18.

4.3.2 Developerský projekt výstavby komerčních prostorů

Druhým typem projektu je výstavba **komerčních prostorů**. Následný pronájem či prodej těchto prostor souvisí s tímto seznamem daňových specifik:

- možnost osvobození od daně z příjmů v případě prodeje, pokud je prodej nemovitosti uskutečněn až po 10 letech vlastnictví (pouze u fyzické osoby),
- možnost osvobození od DPH, pokud je prodej nemovitosti uskutečněn po uplynutí doby 5 let od kolaudace či započetí užívání nemovitosti,
- prodej takových prostor je v případě zatížení daní z přidané hodnoty vždy daněn se základní sazbou 21 %,
- možnost osvobození od DPH, pokud budou prostory pronajímány,

- možnost rozhodnutí o zatížení daní z přidané hodnoty v případě pronájmu (= nárok na odpočet),
- vyšší koeficient ovlivňující výši daně z nemovitostí oproti rezidenčním prostorům.

4.3.3 Developerský projekt výstavby parkovacích stání

Třetím typem developerského projektu je výstavba **parkovacích stání**. Pokud bude developerský projekt zaměřen na tuto výstavbu, bude daňově ovlivněn:

- možným osvobozením od daně z nemovitých věcí pro parkovací stání sloužící široké veřejnosti (Metodický pokyn č. j.: 65779/23/7700-40121-050343),
- případným propojením s bytovou jednotkou v souvislosti s daní z nemovitostí (tím by spadalo pod daň z nemovitostí placenou za vlastněnou bytovou jednotkou, nikoliv pod samostatnou nemovitou věc),
- případným propojením s bytovou jednotkou v souvislosti se sazbou DPH při prodeji (parkovací stání přebírá režim DPH od hlavního plnění – bytové jednotky), která může být v případě sociálního bydlení pouze 12 %),
- případným propojením s bytovou jednotkou v souvislosti s osvobozením od DPH při pronájmu, který je od daně osvobozen,
- zatížením daní z příjmů v každém případě pronájmu.

4.3.4 Smíšené developerské projekty

Nemovitosti však nejsou vždy striktně jen rezidenční či komerční, a tak je nutné objasnit také případy, kdy je developerský projekt smíšený. U takových nemovitostí je podle výše zmíněného potřeba upravit výše nároku na odpočet DPH. Prvním příkladem je situace, kdy developerská společnost jako plátce DPH postaví nemovitost, která bude z části využívána pro podnikatelskou činnost dané společnosti (např. v podobě kanceláří) a zbylá část pro účely bydlení. Společnost si tak může uplatnit nárok na odpočet DPH pouze z poměrné části, která je využívána pro podnikání.

- Poměrný nárok na odpočet se vypočítá jako součin daně na vstupu u přijatého zdanitelného plnění, u kterého má plátce nárok na odpočet daně v poměrné výši, a podílu použití tohoto plnění pro účely svých uskutečněných plnění (§ 75 zákona č. 235/2004 Sb.)

Příkladem druhého typu je využívání části nemovitosti pro pronájem komerčních prostor plátcům DPH a části pro pronájem bytových prostor.

- Krácený nárok na odpočet se poté vypočítá jako součin daně na vstupu u přijatého zdanitelného plnění, u kterého má plátce nárok na odpočet daně v krácené výši, a koeficientu. Ten se vypočte jako procentní podíl součtu částek základů daně nebo hodnot plnění plátcem uskutečněných plnění s nárokem na odpočet daně a celkového součtu hodnoty v čitateli a součtu plátcem uskutečněných hodnot osvobozených plnění. Koeficient se při výpočtu vždy zaokrouhlí na celé procento nahoru (§ 76 zákona č. 235/2004 Sb.).

5 Daňové řešení možností podnikání s nemovitým majetkem

V této kapitole práce se nachází modelové příklady řešení vybraných možností podnikání s nemovitým majetkem. Veškerý nemovitý majetek je z hlediska rozdílnosti cen a koeficientů u výpočtu daně z nemovitých věcí v různých regionech vždy situován do stejné oblasti – Praha 4. Tento přístup zajišťuje konzistentní základ pro porovnání a analýzu daňových aspektů. Příklady jsou řešeny jak z pohledu fyzické osoby, OSVČ i právnické osoby. Zároveň jsou zohledněny aspekty plátce či neplátce DPH a rozdíly při zahrnutí nemovitosti do obchodního majetku podnikatelského subjektu. Zároveň veškeré hodnoty uvedené v této kapitole jsou průměrem získaných hodnot z nabídky na trhu nemovitostí v Praze. Tyto hodnoty byly pečlivě vybrány s přihlédnutím ke vhodnosti pro možnou ukázkou všech důležitých daňových aspektů, které mohou ovlivnit podnikání v oblasti nemovitostí.

5.1 Daňové řešení pronájmu nemovitého majetku bytového charakteru

Daná fyzická osoba (FO) dlouhodobě zvažuje možnosti zisků z pronájmu vybrané nemovitosti a optimalizaci daňové povinnosti. Existuje několik variant, které může FO zvážit, porovnat a vyhodnotit. Tyto alternativy se liší podle způsobu zdanění příjmů z pronájmu podle zákona o daních z příjmů, uplatnění výdajů při podnikání i povinnými odvody na sociální a zdravotní pojištění.

Fyzická osoba vlastní byt v Nuslích v městské části Praha 4 s výměrou podlahové plochy 91,60 m². Pořizovací cena takového bytu byla ve výši 8 mil. Kč. První možností využití nemovité věci je poskytování krátkodobého ubytování, které zahrnuje úklid, výměnu ložního prádla a někdy i snídani. Byt by se pravidelně pronajímal turistům přes platformu Airbnb a příjmy by mohly být ve výši až 600 000 Kč za rok. FO by se registrovala na živnostenském úřadu jako osoba samostatně výdělečně činná a tuto činnost by prozatím provozovala jako vedlejší. Druhou možností je byt dlouhodobě pronajímat za 25 000 Kč měsíčně, a tak by příjmy z tohoto pronájmu činily 300 000 Kč za rok.

Pro tento příklad byl zvolen konkrétní byt, jehož výměra podlahové plochy dle katastru nemovitostí činí 91,60 m² a jeho cena je průměrem cen nabízených nemovitostí s podobnou velikostí podlahové plochy v Praze 4 v Nuslích. To samé platí pro určenou výši nájemného, které je běžné pro novější byty této rozlohy ve zvolené lokalitě. Pro případ poskytování ubytovacích služeb prostřednictvím platformy Airbnb byl nastaven filtr na požadované nemovitosti a průměrná cena za týden ubytování v takovém bytě činí 20 000 Kč. Bylo počítáno

se 4 týdny v měsíci a pronájmu zhruba 7,5 měsíce v roce (rezervace vždy nemusí pokrýt celý rok).

5.1.1 Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí je samozřejmě nákladem, se kterým musí podnikatel při pořizování bytu počítat. Ovšem platba této daně může být zahrnuta do daňově uznatelných nákladů při výpočtu základu daně z příjmů, a pomoci tak snížit základ daně z příjmů, což vede k nižší daňové povinnosti. Následující tabulka č. 9 uvádí všechny hodnoty související s výpočtem daně z nemovitých věcí u modelového příkladu.

Tabulka 9: Daň ze zdanitelné jednotky

	Zdanitelná jednotka sloužící pro bydlení	Zdanitelná jednotka užívaná k ostatním druhům podnikání
Výměra podlahové plochy zdanitelné jednotky	91,60 m ²	91,60 m ²
Koeficient podle § 10 odst. 3 zákona	1,22	1,22
Základ daně ze staveb a jednotek zaokrouhlená na celé m ² nahoru	112	112
Sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona	3,50	18
Koeficient podle § 11 odst. 4	4,5	-
Výsledná sazba daně zaokrouhlená na 2 desetinná místa	15,75	-
Daň ze staveb a jednotek zaokrouhlená na celé Kč nahoru	1 764 Kč	2 016 Kč
Místní koeficient podle § 12	1,5	3
Daň ze staveb a jednotek po vynásobení místním koeficientem zaokrouhlená na celé Kč nahoru	<u>2 646 Kč</u>	<u>6 048 Kč</u>

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro daň z nemovitých věcí je stěžejní výměra podlahové plochy zdanitelné jednotky, která je uvedena v zadání modelového příkladu jako 91,60 m². Jelikož se jedná o zdanitelnou jednotku, která se nachází v bytovém domě, tak se do výpočtu zahrnuje koeficient 1,22. Pokud se vynásobí tyto dvě hodnoty (91,6*1,22), výsledkem je základ daně ve výši 112 m². Dalším krokem je určení sazby daně dle typu stavby, přičemž definovaná jednotka spadá do skupiny se sazbou 3,5 v případě dlouhodobého pronájmu (jednotka sloužící k bydlení) a 18 v případě poskytování ubytovacích služeb v dané zdanitelné jednotce (podnikatelská činnost). Následně se sazba daně u jednotky sloužící k bydlení násobí koeficientem v hodnotách od 1 do 4,5 podle počtu obyvatel v obci. Jednotka se nachází v Nuslích v Praze 4, která má stanovený koeficient ve výši 4,5. Z toho vyplývá, že výsledná sazba daně vypočtená jako součin dané sazby daně a příslušného koeficientu je v hodnotě 15,75. Daň ze staveb a jednotek by tak byla ve výši 1 764 Kč v případě pronájmu a ve výši 2 016 Kč při poskytování ubytování, avšak je ještě potřeba částku vynásobit místním koeficientem 1,5 a 3, čímž se výsledná daň zvyšuje na **2 646 Kč** a **6 048 Kč**. Posledním krokem je úhrada celé částky najednou (z důvodu hodnoty nižší než 5 000 Kč při pronájmu zdanitelné jednotky), a to nejpozději do 31. května zdaňovacího období. Pokud bude poplatník poskytovat ubytovací služby, je potřeba daň uhradit ve 2 stejných splátkách nejpozději do 31. května a do 30. listopadu zdaňovacího období.

5.1.2 Odpisy

Daňové zatížení spojené s příjmy získanými pronájmem definovaného bytu může značně ovlivnit výše daňových odpisů v případě rozhodnutí o uplatnění skutečných výdajů. Výše zmíněná nemovitost je podle zákona o dani z příjmů zařazena do 5. odpisové skupiny s dobou odepisování 30 let. Pro porovnání je uveden postup výpočtu a hodnoty odpisů rovnoměrných i zrychlených. Příklad se věnuje také porovnání daňové povinnosti v případě využití paušálních či skutečných výdajů, a proto je potřeba nejprve vypočítat zmíněné odpisy a následně se rozhodnout, zda využít skutečné výdaje, které odpisy zahrnují, a případně jaký typ odpisů je vhodnější v dané situaci.

Tabulka 10: Sazby pro výpočet odpisů u 5. odpisové skupiny

Způsob odpisování	V prvním roce odpisování	V dalších letech odpisování	Při zvýšené vstupní/zůstatkové ceně
Rovnoměrné	1,4	3,4	3,4
Zrychlené	30	31	30

Zdroj: Vlastní zpracování dle § 31 a 32 zákona č. 586/1992 Sb.

$$\text{Roční rovnoměrný odpis} = \text{vstupní cena} * \text{sazba dle zákona} / 100$$

Při výpočtu rovnoměrných odpisů se do vzorečku doplní vstupní cena definovaného bytu a sazba z tabulky uvedené výše. Výše sazeb je odlišná pouze v prvním roce odpisování. Od druhého roku až do konce odpisování už sazba zůstává stejná. Sazba z posledního sloupce se využívá v případě provedení technického zhodnocení na nemovitosti, které zvyšuje vstupní či zůstatkovou cenu.

$$\text{Výpočet rovnoměrného odpisu v prvním roce} = 8\,000\,000 * 1,4 / 100$$

Vstupní cenou definovaného bytu je 10 mil. Kč a dosazením do vzorečku tedy pro první rok vychází odpis ve výši: 112 000 Kč.

$$\text{Výpočet rovnoměrného odpisu v dalších letech} = 8\,000\,000 * 3,4 / 100$$

Pokud se dosadí do vzorečku pro všechny ostatní roky odpisování, vychází částka 272 000 Kč.

$$\text{Zrychlený odpis v 1. roce odpisování} = \text{vstupní cena} / \text{koeficient pro 1. rok}$$

$$\text{Zrychlený odpis v dalších letech odpisování} = (2 * ZC) / (k - n),$$

ZC – zůstatková cena (výpočet: vstupní cena – oprávký),

n – rok odpisování,

k – koeficient pro daný rok.

Zrychlený způsob odpisování je nejčastěji používán v případě, kdy je nemovitost nejvíce využívána v prvních letech používání. Nejvyšší daňový odpis vychází vždy ve druhém roce odpisování a v dalších letech se hodnota ročního odpisu postupně snižuje.

$$\text{Výpočet zrychleného odpisu v prvním roce} = 8\,000\,000 / 30$$

Pokud by poplatník zvolil zrychlené odpisy, tak by pro první rok činily 266 667 Kč.

$$\text{Výpočet zrychleného odpisu v druhém roce} = 2 * (8\,000\,000 - 266\,667) / (31 - 1)$$

Nejvyšší hodnota odpisů by tedy v tomto případě byla ve výši 515 556 Kč.

Pro porovnání vývoje výše odpisů v jednotlivých letech je níže uvedena tabulka č. 11 pro prvních 11 let odpisování.

Tabulka 11: Odpisy v jednotlivých letech

Rok	Výše rovnoměrných odpisů	Výše zrychlených odpisů
2024	112 000 Kč	266 667 Kč
2025	272 000 Kč	515 556 Kč
2026	272 000 Kč	497 778 Kč
2027	272 000 Kč	480 000 Kč
2028	272 000 Kč	462 223 Kč
2029	272 000 Kč	444 445 Kč
2030	272 000 Kč	426 667 Kč
2031	272 000 Kč	408 889 Kč
2032	272 000 Kč	391 111 Kč
2033	272 000 Kč	373 334 Kč
2034	272 000 Kč	355 556 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

5.1.3 Daňová povinnost

Při poskytování bytu k pronájmu s příjmy 300 000 Kč za rok může zmíněný podnikatel uplatnit paušální výdaje ve výši 90 000 Kč, čímž se základ pro výpočet daně z příjmů snižuje na 210 000 Kč. Daňová povinnost by tedy činila 31 500 Kč. Současně příjmy z pronájmu bytu jsou osvobozeny od DPH a neodvádí se z nich ani zdravotní a sociální pojištění. Tudíž jediným výdajem navíc k dani z příjmů je daň z nemovitých věcí, která je výše vypočtena jako 2 646 Kč. Tím je možné získat celkovou výši daňové povinnosti, která je 34 146 Kč a celkové zatížení tvoří 11 % z hodnoty příjmů.

Druhým případem je poskytnutí ubytovacích služeb prostřednictvím platformy Airbnb, přičemž tabulka níže obsahuje daňové a pojistné zatížení pro dvě výše příjmů. První ve výši 300 000 Kč kvůli možnému porovnání s případem pronájmu a druhý ve výši 600 000 Kč z důvodu možného dosažení vyšších příjmů, než je možné při klasickém pronájmu. Podnikatel, jakožto osoba samostatně výdělečně činná (OSVČ), může využít paušálních výdajů ve výši 60 % z celkové výše příjmů, a tak se se základem daně i v případě hodnoty 600 000 Kč blíží případ Airbnb k výši základu daně z pronájmu při příjmech 300 000 Kč. Pokud by se porovнала výše daňové povinnosti čistě jen z příjmů z pronájmu a Airbnb (ve výši 300 000 Kč), tak je rozdíl opravdu významný. Konkrétně je daň z příjmů v případě pronájmu až 1,75krát vyšší než u Airbnb. Ovšem hlavním rozdílem oproti pronájmu je nutnost odvést DPH se základní sazbou 21 %

z provize ubytovací platformě. Airbnb si průměrně účtuje 15 % z ceny rezervace. Zároveň tyto příjmy podléhají odvodům na sociální a zdravotní pojištění. S daní z nemovitých věcí se celková daňová i pojistná povinnost nakonec vyšplhá až na 60 870 Kč (při příjmech ve výši 300 000 Kč) a 115 692 Kč v případě příjmů ve výši 600 000 Kč. Pokud by poplatník provozoval tuto podnikatelskou činnost jako svou hlavní, musel by ještě doplatit pojistné do minimální výše.

Tabulka 12: Řešení případu pronájmu i ubytovacích služeb s využitím paušálních výdajů

	Pronájem	Airbnb	Airbnb
Výše příjmů	300 000 Kč	300 000 Kč	600 000 Kč
Paušální výdaje	90 000 Kč (30 % z 300 000)	180 000 Kč (60 % z 300 000)	360 000 Kč (60 % z 600 000)
Základ daně	210 000 Kč	120 000 Kč	240 000 Kč
Platba DPH	⊗	9 450 Kč (300 000*0,15) * 0,21	18 900 Kč (600 000*0,15) * 0,21
Odvody na zdravotní pojištění	⊗	8 100 Kč (120 000*0,5) * 0,135	16 200 Kč (240 000*0,5) * 0,135
Odvody na sociální pojištění	⊗	19 272 Kč (120 000*0,55) * 0,292	38 544 Kč (240 000*0,55) * 0,292
Daň z příjmů	31 500 Kč (15 % z 210 000)	18 000 Kč (15 % ze 120 000)	36 000 Kč (15 % z 240 000)
Daň z nemovitých věcí	2 646 Kč	6 048 Kč	6 048 Kč
Celkové zatížení	<u>11 %</u> (34 146/300 000)	<u>20 %</u> (60 870/300 000)	<u>20 %</u> (115 692/600 000)

Zdroj: vlastní zpracování dle Reality Idnes, 2025, Sreality, 2025 a Airbnb, 2025

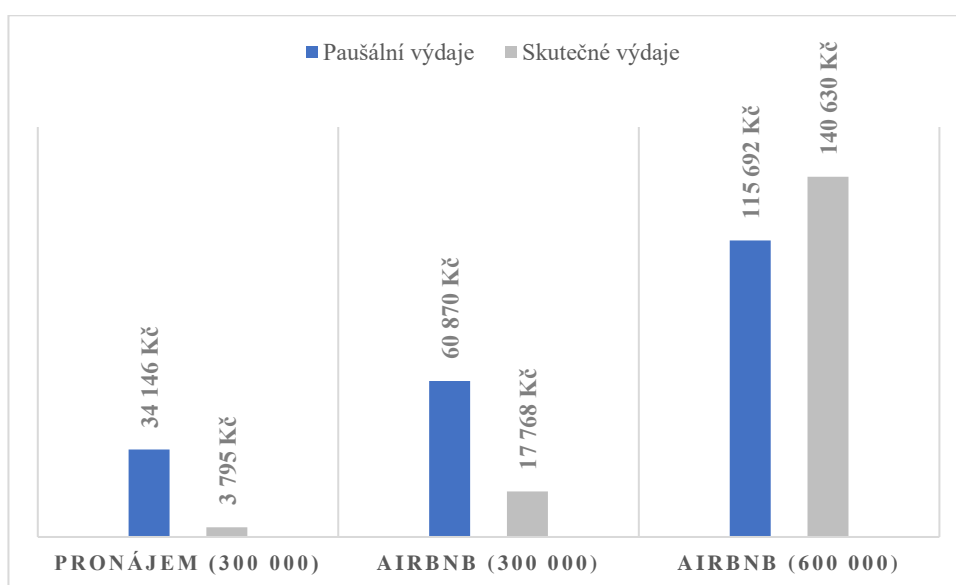
Výhodnější variantou může být využití skutečných výdajů oproti paušálním. V následující tabulce č. 13 je počítáno pouze se základními skutečnými výdaji v podobě rovnoměrných odpisů (od druhého roku) a zaplacené daně z nemovitých věcí. Rovnoměrné odpisy jsou od druhého roku v neměnné výši 272 000 Kč a daň z nemovitých věcí činí 2 646 Kč při pronájmu a 6 048 Kč při poskytování ubytovacích služeb.

Tabulka 13: Řešení případu pronájmu i ubytovacích služeb s využitím skutečných výdajů

	Pronájem	Airbnb	Airbnb
Výše příjmů	300 000 Kč	300 000 Kč	600 000 Kč
Skutečné výdaje	274 646 Kč	278 048 Kč	278 048 Kč
Základ daně (zaokrouhlený)	25 300 Kč	22 000 Kč	321 952 Kč
Platba DPH	⊗	9 450 Kč (300 000*0,15) * 0,21	18 900 Kč (600 000*0,15) * 0,21
Odvody na zdravotní pojištění	⊗	1 485 Kč (22 000*0,5) * 0,135	21 732 Kč (321 952*0,5) * 0,135
Odvody na sociální pojištění	⊗	3 533 Kč (22 000*0,55) * 0,292	51 705 Kč (321 952*0,55) * 0,292
Daň z příjmů	3 795 Kč (15 % z 25 300)	3 300 Kč (15 % z 22 000)	48 293 Kč (15 % z 321 952)
Celkové zatížení	<u>1 %</u> (3 795/300 000)	<u>6 %</u> (17 768/300 000)	<u>23 %</u> (140 630/600 000)

Zdroj: vlastní zpracování dle Reality Idnes, 2025, Sreality, 2025 a Airbnb, 2025

Z grafu na obrázku č. 3 je tedy možné pozorovat značné snížení daňové a pojistné povinnosti v případě příjmů ve výši 300 000 Kč v obou možnostech. V případě pronájmu celkové zatížení kleslo o 10 % a při poskytování ubytovacích služeb o 14 %. Při příjmech ve výši 600 000 Kč je zatížení naopak vyšší, konkrétně o 3 %. Zákon o daních z příjmů však umožňuje výběr například zrychlených odpisů místo rovnoměrných (v druhém roce by tak daňový základ snížily až na pouhých 84 444 Kč) nebo zahrnutí úroků z hypotéky na pořízení dané nemovitosti do skutečných výdajů (při úvěru ve výši 7 mil Kč a průměrných úrokových sazbách ve výši 4,9 % činí možná úspora 343 000 Kč). Konečné zatížení poté může být tedy minimální, z čehož vyplývá, že každou možnost podnikání je potřeba dopředu důkladně promyslet, aby mohlo být využito maximálně možné optimalizace.



Obrázek 3: Porovnání výše daňového a pojistného zatížení při využití paušálních nebo skutečných výdajů

Zdroj: vlastní zpracování

5.2 Daňové řešení pronájmu nemovitého majetku komerčního charakteru

Fyzická osoba má k dispozici nemovitost komerčního charakteru, konkrétně budovu s kancelářskými prostory. Nemovitost se pro stejné podmínky z hlediska polohy nachází opět v oblasti Prahy 4 a její výměra je 554 m². Hodnota nemovitosti je stanovena na 40 mil. Kč a pronajímá se za 210 tis. Kč měsíčně. Veškeré hodnoty modelového příkladu jsou voleny na základě průzkumu trhu, průměru nalezených hodnot, výhodnosti z hlediska porovnání a ukázky výpočtů zatížení FO. Například hodnota nemovitosti je určena průměrem cen nabízených komerčních prostor v Praze 4 s podobnou výměrou, které se nejčastěji pohybovaly v rozmezí

30 až 50 milionů Kč. Zvolená výše měsíčního nájmu opět vychází z inzerce komerčních nemovitostí k pronájmu a z potřeb ilustrace zdanění vyšších příjmů.

5.2.1 Daň z nemovitých věcí

I v případě pronájmu nemovitosti komerčního charakteru je potřeba myslet na povinnost platby daně z nemovitých věcí. V následující tabulce jsou uvedeny všechny hodnoty související s výpočtem daně z nemovitých věcí u modelové nemovitosti. Výměra podlahové plochy zdanitelné jednotky značně ovlivňuje výši této daně a je uvedena v zadání modelového příkladu jako 554 m². Jelikož se v tomto případě nejedná o zdanitelnou jednotku, která by se nacházela v bytovém domě, tak se do výpočtu nezahrnuje koeficient podle § 10 odst. 3 zákona. Dalším krokem je určení sazby daně dle typu stavby, přičemž definovaná nemovitost spadá do skupiny se sazbou 18, která je mnohem vyšší než v předchozím příkladu. Daň ze staveb a jednotek by po vynásobení sazbou činila 9 972 Kč, avšak je opět potřeba vynásobit ještě místním koeficientem 3, čímž se výsledná daň zvyšuje na **29 916 Kč**. Z důvodu částky vyšší než 5 000 Kč je daň následně potřeba uhradit ve 2 stejných splátkách nejpozději do 31. května a do 30. listopadu zdaňovacího období.

Tabulka 14: Daň ze zdanitelné stavby (kancelářské prostory)

Výměra podlahové plochy zdanitelné jednotky	554 m ²
Sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona	18
Daň ze staveb a jednotek zaokrouhlená na celé Kč nahoru	9 972 Kč
Místní koeficient podle § 12	3
Daň ze staveb a jednotek po vynásobení místním koeficientem zaokrouhlená na celé Kč nahoru	<u>29 916 Kč</u>

Zdroj: Vlastní zpracování

Další nemovitou věcí, pro kterou je potřeba znát hodnotu daně z nemovitých věcí, je parkovací stání v Praze 4 o užitné ploše 15 m². Sazba daně je opět vyšší, konkrétně v hodnotě 14,5 Kč/m².

Vynásobením velikostí užitné plochy vychází daň ve výši 218 Kč, avšak je potřebné daň vynásobit ještě místním koeficientem 3, tudíž výsledná daň je určena na 654 Kč.

Tabulka 15: Daň ze zdanitelné stavby, která je zařazena ve skupině garáží

Základ daně ze staveb a jednotek	15 m ²
Sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona	14,5 Kč/m ²
Daň ze staveb a jednotek	218 Kč
Místní koeficient podle § 12 zákona	3
Daň ze staveb a jednotek po vynásobení místním koeficientem	<u>654 Kč</u>

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.2 Odpisy

Výpočet odpisů se bude v tomto případě lišit odpisovou skupinou, do které nemovitost patří a dobou odpisování. Výše zmíněná nemovitost je podle zákona o dani z příjmů zařazena do 6. odpisové skupiny s dobou odepisování 50 let. Pro porovnání je níže opět uveden postup výpočtu a hodnoty odpisů rovnoměrných i zrychlených.

Tabulka 16: Sazby pro výpočet odpisů u 6. odpisové skupiny

Způsob odpisování	V prvním roce odpisování	V dalších letech odpisování	Při zvýšené vstupní/zůstatkové ceně
Rovnoměrné	1,02	2,02	2
Zrychlené	50	51	50

Zdroj: Vlastní zpracování dle § 31 a 32 zákona č. 586/1992 Sb.

$$\text{Výpočet rovnoměrného odpisu v prvním roce} = 40\,000\,000 * 1,02 / 100$$

Vstupní cenou definovaného nemovitosti je 40 mil. Kč a dosazením do vzorce tedy pro první rok vychází odpis ve výši: 408 000 Kč.

Výpočet rovnoměrného odpisu v dalších letech = $40\,000\,000 * 2,02 / 100$

Pokud se dosadí do vzorečku pro všechny ostatní roky odpisování, vychází částka 808 000 Kč.

Výpočet zrychleného odpisu v prvním roce = $40\,000\,000 / 50$

Pokud by poplatník zvolil zrychlené odpisy, tak by pro první rok činily 800 000 Kč.

Výpočet zrychleného odpisu v druhém roce = $2 * (40\,000\,000 - 800\,000) / (51 - 1)$

Nejvyšší hodnota odpisů by tedy v tomto případě byla ve výši 1 568 000 Kč.

Pro porovnání vývoje výše odpisů v jednotlivých letech je níže uvedena tabulka č. 17 pro prvních 11 let odpisování.

Tabulka 17: Odpisy v jednotlivých letech

Rok	Výše rovnoměrných odpisů	Výše zrychlených odpisů
2024	408 000 Kč	800 000 Kč
2025	808 000 Kč	1 568 000 Kč
2026	808 000 Kč	1 536 000 Kč
2027	808 000 Kč	1 504 000 Kč
2028	808 000 Kč	1 472 000 Kč
2029	808 000 Kč	1 440 000 Kč
2030	808 000 Kč	1 408 000 Kč
2031	808 000 Kč	1 376 000 Kč
2032	808 000 Kč	1 344 000 Kč
2033	808 000 Kč	1 312 000 Kč
2034	808 000 Kč	1 280 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

5.2.3 Daňová povinnost

U pronájmu nemovitosti komerčního charakteru je možné uvažovat dvě situace, a to konkrétně řešení při zahrnutí nemovitosti do obchodního majetku (OM) a nezahrnutí nemovitosti do obchodního majetku. Hlavním rozdílem je zařazení příjmů pod příslušný paragraf ZDP. V případě zařazení nemovitosti do obchodního majetku podnikatele, se příjmy z pronájmu této nemovitosti řadí pod § 7, který se vyznačuje vyšším procentem při uplatnění paušálních výdajů a povinností odvodů na sociální a zdravotní pojištění. Pokud nemovitost v obchodním majetku

zařazená nebude, tak příjmy z pronájmu této nemovitosti spadají pod § 9, u kterého je možné využít nižší procento paušálních výdajů, ale není zde povinnost odvodů sociálního a zdravotního pojištění. První tabulka se zabývá výpočtem daně z příjmů pomocí paušálních výdajů.

Tabulka 18: Řešení případu pronájmu komerčních prostorů s využitím paušálních výdajů

	Nezahrnuto v OM	Zahrnuto v OM
Výše příjmů	2 520 000 Kč	2 520 000 Kč
Paušální výdaje	756 000 Kč (30 % z 2 520 000)	1 512 000 Kč (60 % z 2 520 000)
Základ daně	1 764 000 Kč	1 008 000 Kč
Platba DPH	⊗	529 200 Kč (21 % z 2 520 000 Kč)
Odvody na zdravotní pojištění	⊗	68 040 Kč (1 008 000*0,5) * 0,135
Odvody na sociální pojištění	⊗	161 885 Kč (1 008 000*0,55) * 0,292
Daň z příjmů (15% sazba)	251 408 Kč (15 % z 1 676 052)	151 200 Kč (15 % z 1 008 000)
Daň z příjmů (23% sazba)	20 228 Kč (23 % z 87 948)	⊗
Daň z nemovitých věcí	29 916 Kč	29 916 Kč
Celkové zatížení	12 % (301 552/2 520 000)	37 % (940 241/2 520 000)

Zdroj: vlastní zpracování dle Reality Idnes, 2025 a Sreality, 2025

V tomto modelovém příkladu je výše paušálních výdajů stěžejní z hlediska výše základu daně, pokud poplatník zahrne nemovitost do obchodního majetku a uplatní výdajový paušál ve výši 60 %, tak jeho základ daně (ZD) bude splňovat hranici pro 15% sazbu daně bez nutnosti „dodatit“ zbytek příjmů sazbou 23 %. Ovšem za předpokladu, že poplatník nemá jiné zdanitelné příjmy, které by souhrnný základ daně zvýšily nad stanovený limit. V případě jiných

příjmů by docházelo k progresi daňové sazby a dalším povinnostem. Nevýhodou je však samozřejmě povinnost odvodů na sociální a zdravotní pojištění, které celkové zatížení spojené s příjmy z pronájmu zvyšuje.

V druhé tabulce jsou uplatněné skutečné výdaje, které opět zahrnují pouze základní výdaje v podobě rovnoměrných odpisů za 2. rok ve výši 808 000 Kč a zaplacenou daň z nemovitých věcí ve výši 29 916 Kč. Z výpočtů je možné pozorovat nevýhodnost pro případ zahrnutí nemovitosti do obchodního majetku z důvodu nárůstu daňové a odvodové povinnosti zhruba o 225 000 Kč, zatímco při nezahrnutí nemovitosti do OM je celkové zatížení díky skutečným výdajům o necelých 50 tis. Kč dokonce nižší. Pokud by tedy nemovitost měla být zařazena do obchodního majetku, poplatníkovi by se vyplatilo využít zrychlených odpisů (v 2. roce ve výši 1 568 000 Kč), a spolu s daní z nemovitých věcí by tak snížil svůj základ daně jen na 922 084 Kč, čímž by se vyhnul zdanění ve druhém pásmu se sazbou 23 % a jeho celková daňová a pojistná povinnost by mohla klesnout na 877 841 Kč, což je hodnota ještě nižší než při využití paušálních výdajů.

Tabulka 19: Řešení případu pronájmu komerčních prostorů s využitím skutečných výdajů

	Nezahrnuto v OM	Zahrnuto v OM
Výše příjmů	2 520 000 Kč	2 520 000 Kč
Skutečné výdaje	837 916 Kč	837 916 Kč
Základ daně	1 682 084 Kč	1 682 084 Kč
Platba DPH	⊗	529 200 Kč (21 % z 2 520 000 Kč)
Odvody na zdravotní pojištění	⊗	113 541 Kč (1 682 084*0,5) * 0,135
Odvody na sociální pojištění	⊗	270 143 Kč (1 682 084*0,55) * 0,292
Daň z příjmů (15% sazba)	251 408 Kč (15 % z 1 676 052)	251 408 Kč (15 % z 1 676 052)
Daň z příjmů (23% sazba)	1 387 Kč (23 % z 6 032)	1 387 Kč (23 % z 6 032)
Celkové zatížení	10 % (252 795/2 520 000)	46 % (1 165 679/2 520 000)

Zdroj: vlastní zpracování dle Reality Idnes, 2025 a Sreality, 2025

Zajímavá by byla situace, při které by FO spolu s pronájmem kancelářských prostor pronajímala ještě garážové stání o užitné ploše 15 m². To stojí v Praze 4 průměrně 2 500 Kč/měsíc. Celkem za rok to tedy činí 30 000 Kč. Tabulka č. 20 ilustruje případ jak pronájmu stání spolu s dalším pronájmem (kancelářských prostor), kdy daná osoba již činnost pronájmu vykonává soustavně za účelem pravidelného zisku, tak i případ pronájmu pouze parkovacího místa a také dohromady s bytovou jednotkou.

Tabulka 20: Řešení případu pronájmu garážového stání

	Neplátce DPH (jediný příjem z nájmu)	Neplátce DPH (více příjmů z nájmu)	Plátce DPH (k bytové jednotce)
Výše příjmů (§ 9)	30 000 Kč	30 000 Kč (+ 2 520 000 Kč)	30 000 Kč
Paušální výdaje	9 000 Kč (30 % z 30 000 Kč)	765 000 Kč (30 % z 2 550 000 Kč)	9 000 Kč (30 % z 30 000 Kč)
Základ daně	21 000 Kč	1 785 000 Kč	21 000 Kč
Platba DPH	⊗	535 500 Kč (21 % z 2 550 000 Kč)	OSVOBOZENO
Odvody na zdravotní pojištění	⊗	⊗	⊗
Odvody na sociální pojištění	⊗	⊗	⊗
Daň z příjmů (15% sazba)	3 150 Kč (15 % z 21 000 Kč)	251 408 Kč (15 % z 1 676 052)	3 150 Kč (15 % z 21 000 Kč)
Daň z příjmů (23% sazba)	⊗	25 058 Kč (23 % z 108 948)	⊗
Daň z nemovitých věcí	654 Kč	654 Kč	NEPLATÍ SE
Celkové zatížení	12,5 % (3 804/30 000)	32 % (812 620/2 550 000) (z toho 10 104 Kč spojených s nájmem garážového stání)	10,5 % (3 150/30 000)

Zdroj: vlastní zpracování dle Reality Idnes, 2025 a Sreality, 2025

Jak je patrné z prvního sloupce, tak samotný pronájem parkovacího stání fyzickou osobou (neplátcem) ve výši 30 000 Kč nemá žádný významný vliv na platbu DPH, i když zákon o DPH tento typ pronájmu neosvobozuje. Důvodem je totiž výše celkového obrátu FO. Pokud její celkový obrat nepřekročil hranici pro povinnou registraci k DPH, která je stanovena na 2 mil. Kč za jeden kalendářní rok, tak i když zákon o DPH tento typ pronájmu neosvobozuje, tak DPH se z tohoto příjmu neplatí. Takže bude potřeba uhradit pouze daň z příjmů a daň z nemovité věci. Podobný je případ v posledním sloupci, kde pronájem parkovacího stání přebírá status DPH od hlavního plnění, kterým je pronájem bytu osvobozený od DPH. Navíc tu FO neplatí daň z nemovitých věcí za vlastnictví parkovacího stání, protože je bráno za součást bytu, a ne za samostatný nebytový prostor. V druhém sloupci je však situace jiná, a to z důvodu překročení hodnoty 2 mil. Kč. Pokud příjmy z ekonomické činnosti, kam se řadí i příjmy z pronájmu, přesáhnou za jeden kalendářní rok tuto hranici, fyzická osoba se stává plátcem DPH a vzniká jí tedy i povinnost tento neosvobozený příjem zdanit. Kromě DPH musí uhradit také daň z nemovitých věcí a daň z příjmů. Je proto důležité sledovat všechny ekonomické činnosti a jejich příjmy komplexně a v souvislostech.

5.3 Daňové řešení pronájmu pozemku

Fyzická osoba má na výběr ze tří pozemků v Praze o shodné rozloze 1 000 m². Rozhoduje se tedy, zda bude pro následné pronajímání výhodnější:

- zahrada,
- zpevněná plocha (pronajímaná např. stavební firmě pro skladování stavebního materiálu),
- pozemek s veřejně přístupným sportovním hřištěm, které by sloužilo místním obyvatelům pro sportovní aktivity, jako je fotbal, basketbal nebo volejbal (pronajímal by se městu).

Výše měsíčního nájemného pozemku s touto rozlohou se nejčastěji pohybuje okolo 17 500 Kč/měsíc, a tak výše celkových příjmů za rok tvoří 210 000 Kč. Všechny možnosti pronájmu mají stanovou stejnou výši nájemného kvůli možnému porovnání vybraných typů pozemků z hlediska daně z nemovitých věcí. V této oblasti lze u pronájmu pozemků totiž sledovat nejméně významnější rozdíly. Pronájem pozemků je standardně osvobozen od DPH a rozdíly z hlediska daně z příjmů mohou nastat pouze v případě zařazení pozemku do obchodního majetku (zdanění podle § 7) nebo při překročení hranice 36násobku průměrné mzdy (pro rok

2025 je to hodnota ZD 1 676 052 Kč), při kterém je nutné zbytek danit vyšší sazbou 23 % a tyto rozdíly byly ukázány v příkladech výše.

5.3.1 Daň z nemovitých věcí

Tabulka níže ilustruje rozdíly ve výši daně z nemovitých věcí, resp. z pozemků. I když mají všechny typy pozemků stejnou výměru i polohu, lze pozorovat významné rozdíly ve zdanění. Zahrada má relativně nízkou daň z pozemků ve výši 69 Kč, a to především díky nižší sazbě daně a místnímu koeficientu, který má hodnotu 1. Na druhou stranu skladovací plocha, jakožto ostatní zpevněná plocha, má o dost vyšší daň z pozemků ve výši 18 000 Kč. Největší podíl na tom má vysoká sazba daně (9 Kč/m²) a místní koeficient ve výši 2. Nejzajímavější je samozřejmě poslední typ, kterým je pozemek se sportovním hřištěm pronajatý obcí. Ten je podle § 4 písm. l) zákona od daně osvobozen v takové míře, v jaké se na něm sportoviště nachází. Pokud sportoviště pokrývá celou rozlohu pozemku, tak za tento pozemek není třeba platit daň z nemovitých věcí.

Tabulka 21: Daň z pozemků

	Zahrada	Skladovací plocha	Pozemek se sportovním hřištěm
Celková výměra pozemku či zpevněné plochy	1 000 m ²	1 000 m ²	1 000 m ²
Cena pozemku za 1 m ² podle § 5 odst. 1 a 2 zákona	5,08 Kč	⊗	⊗
Základ daně	5 080 Kč	1 000 Kč	⊗
Sazba daně podle § 6 odst. 1 a 2 zákona	1,35 %	9 Kč/m ²	⊗
Místní koeficient podle § 12 zákona	1	2	⊗
Daň z pozemků	<u>69 Kč</u>	<u>18 000 Kč</u>	<u>OSVOBOZENO</u>

Zdroj: vlastní zpracování

5.3.2 Celkové zatížení

Podle výstupů z tabulky č. 22 je patrné největší celkové zatížení u možnosti pronájmu pozemku v podobě zpevněné plochy stavební společnosti. Nejvýhodnější variantou je tedy z hlediska daně z nemovitých věcí zvolení pozemku se sportovním hřištěm a pronajmutí ho obci, protože při výběru této varianty bude FO hradit pouze daň z příjmů. Ovšem taková možnost není příliš běžná, a tak je možné jako velmi výhodnou variantu vyhodnotit také zahradu, její pronájem je zatížen kromě daně z příjmů sice i daní z nemovitých věcí, ale pouze v minimální hodnotě. Samozřejmě je nutné brát v potaz také případnou výši výdajů, které by byly s pronájmem těchto typů pozemků spojeny. V případě, kdy by měl poplatník více výdajů spojených s tímto pronájmem, tak by mu zaplacená vyšší daň z nemovitých věcí mohla naopak pomoci značně snížit svůj ZD pro stanovení výše daně z příjmů, a tak i celkové zatížení.

Tabulka 22: Řešení případu pronájmu pozemků

	Pronájem zahrady	Pronájem skladovací plochy	Pronájem pozemku se sportovním hřištěm
Výše příjmů	210 000 Kč	210 000 Kč	210 000 Kč
Paušální výdaje	63 000 Kč (30 % z 210 000)	63 000 Kč (30 % z 210 000)	63 000 Kč (30 % z 210 000)
Základ daně	147 000 Kč	147 000 Kč	147 000 Kč
Platba DPH	OSVOBOZENO	OSVOBOZENO	OSVOBOZENO
Odvody na zdravotní pojištění	⊗	⊗	⊗
Odvody na sociální pojištění	⊗	⊗	⊗
Daň z příjmů	22 050 Kč (15 % ze 147 000)	22 050 Kč (15 % ze 147 000)	22 050 Kč (15 % ze 147 000)
Daň z nemovitých věcí	69 Kč	18 000 Kč	OSVOBOZENO
Celkové zatížení	<u>10,5 %</u> (22 119/210 000)	<u>19 %</u> (40 050/210 000)	<u>10,5 %</u> (22 050/210 000)

Zdroj: vlastní zpracování dle Reality Idnes, 2025 a Sreality, 2025

5.4 Daňové řešení prodeje nemovitého majetku

Při prodeji nemovitého majetku jsou nejdůležitějším ovlivňujícím faktorem možná osvobození od daně z příjmů či daně z přidané hodnoty. Proto se následující modelové příklady zabývají především porovnáním faktorů, které možné osvobození, ať už od daně z příjmů nebo od DPH, ovlivňují. Při prodeji nemovitostí tyto příklady pracují jak s fyzickými osobami, tak i právníckými.

5.4.1 Řešení prodeje modelového bytu podnikatelem

V tomto modelovém příkladu se pracuje se stejným výše uvedeným modelovým bytem, který se nachází na Praze 4. Je počítáno s jeho kupní cenou ve výši 8 mil. Kč, výše vypočítanou hodnotou daně z nemovitých věcí 2 646 Kč pro účely bydlení, 6 048 Kč v rámci podnikatelské činnosti a podlahovou plochou 91,6 m². Podnikatel má ve vlastnictví několik postupně nakoupených bytů a u tohoto konkrétního bytu porovnává své potenciální daňové povinnosti, které by vyplývaly z jeho prodeje. Jelikož je vlastníkem bytu osoba samostatně výdělečně činná, rozhodujícím faktorem je zařazení bytu do obchodního majetku (OM).

Tabulka 23: Řešení případu prodeje bytu OSVČ

	Prodej bytu po 10 letech	Prodej bytu po 10 letech (zařazen v OM)
Výše příjmů	9 500 000 Kč	9 500 000 Kč
Výdaje	8 427 500 Kč	8 427 500 Kč
Základ daně	1 072 500 Kč	1 072 500 Kč
Platba DPH	OSVOBOZENO	OSVOBOZENO
Odvody na zdravotní pojištění	⊗	72 394 Kč (1 072 500*0,5) * 0,135
Odvody na sociální pojištění	⊗	172 244 Kč (1 072 500*0,55) * 0,292
Daň z nemovitých věcí	2 646 Kč	6 048 Kč
Daň z příjmů	OSVOBOZENO	160 875 Kč (15 % z 1 072 500 Kč)
Celkové zatížení	Zanedbatelně malé (2 646/9 500 000)	4 % (411 561/9 500 000)

Zdroj: vlastní zpracování dle Reality Idnes, 2025 a Sreality, 2025

Podnikatel předpokládá prodej nově pořízeného bytu za 10 let. Zároveň předpokládá podobné podmínky, které jsou na aktuálním trhu s nemovitostmi, a tak usuzuje, že by byt mohl prodat za 9,5 mil. Kč. Tím vychází rozdíl mezi kupní a prodejní cenou 1,5 mil. Kč. Tento rozdíl určuje základ pro výpočet daňové povinnosti (daně z příjmů), avšak je zároveň počítáno s prodejní pomocí realitní kanceláře, která si momentálně účtuje 3–6 % provizi. Průměrnou sazbou je tedy 4,5 % a při prodejní ceně 9,5 mil. Kč stanovuje provizi v hodnotě 427 500 Kč. Jedná se o výdaj, který je bezprostředně spojený s možným dosažením zdanitelného příjmu za prodej nemovitosti, a tak je možný o něj ještě snížit ZD. Z 1,5 mil. Kč se tak základ daně sníží na hodnotu necelých 1,1 mil. Kč. Tento výpočet je důležitý hlavně pro případ zařazení bytu do obchodního majetku, protože je to aspekt znemožňující osvobození tohoto prodeje od daně z příjmů. Na prodej nemovité věci v držení po dobu delší 10 let totiž u fyzických osob platí osvobození od daně z příjmů a zařazení bytu do OM tuto dobu prodlužuje, protože daných 10 let se bude počítat až od vynětí z OM. Pokud bude poplatník prodávat majetek, který je zařazený do obchodního majetku, tak se získaný příjem z prodeje daní podle § 7 ZDP. Příjem z prodeje proto vstupuje také do vyměřovacího základu pro sociální a zdravotní pojištění. Poplatník tedy může kvůli úspoře na odvodech byt vyřadit z obchodního majetku, a příjem z prodeje tak nebude sice stále osvobozen od daně z příjmů, ale bude se danit jako tzv. ostatní příjem podle § 10 ZDP bez dopadů na odvody pojistného.

Když tedy majitel byt do OM nezahrne, jeho zatížení v daném roce prodeje bude pouze v podobě daně z nemovitých věcí. V druhém případě bude nucený spolu s daní z nemovitých věcí uhradit ještě daň z příjmů ve výši 160 875 Kč a odvody na pojistné v nezanedbatelné výši necelých 250 000 Kč.

5.4.2 Řešení prodeje modelového bytu právnickou osobou

I tento příklad prodeje se vztahuje k modelovému bytu zmíněnému a definovanému výše, tedy všechny vstupní hodnoty zůstávají stejné. Rozdíl však představuje majitel bytu, kterým je v tomto příkladě právnická osoba, doba, za kterou společnost uskuteční prodej daného bytu a v neposlední řadě, zda bude byt určen pro sociální bydlení, či nikoliv. První dva sloupce tabulky č. 24 pracují s možností prodeje nového bytu do 1 roku od koupě bytu a zaměřují se na rozdíl mezi standardním bytem a bytem určeného pro sociální bydlení. Poslední sloupec popisuje způsob celkového zatížení v případě prodeje bytu až po 5 letech jeho užívání.

Tabulka 24: Řešení případu prodeje bytu PO

	Standardní byt (prodej do 1 roku)	Byt pro sociální bydlení (prodej do 1 roku)	Standardní byt (prodej po 5 letech)
Výše příjmů	9 500 000 Kč	9 500 000 Kč	9 500 000 Kč
Výdaje	8 353 305 Kč	8 353 305 Kč	8 427 500 Kč
Základ daně (zaokrouhlený)	1 146 000 Kč	1 146 000 Kč	1 072 000 Kč
Platba DPH	1 995 000 Kč (21 % z 9 500 000)	1 140 000 Kč (12 % z 9 500 000)	OSVOBOZENO
Odvody na zdravotní pojištění	⊗	⊗	⊗
Odvody na sociální pojištění	⊗	⊗	⊗
Daň z nemovitých věcí	⊗	⊗	6 048 Kč
Daň z příjmů	240 660 Kč (21 % z 1 146 000)	240 660 Kč (21 % z 1 146 000)	225 120 Kč (21 % z 1 072 000)
Celkové zatížení	<u>23,5 %</u> (2 235 660/9 500 000)	<u>14,5 %</u> (1 380 660/9 500 000)	<u>2,5 %</u> (231 168/9 500 000)

Zdroj: vlastní zpracování dle Reality Idnes, 2025 a Sreality, 2025

Výše prodejní i kupní ceny tedy zůstává stejná jako v předchozím příkladu. Rozdíl je ale možné pozorovat na hodnotě výdajů a tím pádem i základu daně. U právnické osoby je při výpočtu výdajů nutné zohlednit, že zaplacená provize realitní kanceláři podléhá základní sazbě DPH. Tato DPH je však nárokována jako odpočet, a proto do daňově uznatelných nákladů vstupuje pouze základní částka provize bez DPH ve výši 353 305 Kč. Tím dochází k navýšení základu daně a tím i výsledné daňové povinnosti v porovnání s případy, kdy by byla započítána celá

částka včetně DPH jako je tomu ve třetím sloupci, kde je prodej od DPH osvobozen bez nároku na odpočet. Na právnickou osobu se žádné osvobození od daně z příjmů nevztahuje, a tak se výše daně z příjmů pro první dva sloupce shoduje (u třetího je nižší díky nižšímu ZD). Rozdíl ve výsledných sumách je patrný díky sazbě daně z přidané hodnoty, kdy se v případě prodeje bytu určeného pro sociální bydlení uplatňuje snížená sazba 12 % a v těch ostatním základní 21 %. Není to však jediný rozdíl, který je možný pozorovat. Pro povinnost DPH v třetím sloupci je totiž rozhodujícím faktorem doba od uvedení do užívání, která je v tomto případě delší než 5 let. Z toho vyplývá možné osvobození od DPH, jak je zmíněno výše. Poslední rozdíl je v povinnosti platby daně z nemovitých věcí, resp. daně ze staveb a jednotek, která se vztahuje pouze k poslednímu případu, kdy má společnost tento byt v držbě po delší dobu než 1 rok. Situace, při které společnost byt pořídila například v březnu 2025 a prodala ho v říjnu téhož roku, tak by ho následujícího 1. ledna neměla ve svém vlastnictví a nemusela z něj tedy daň platit.

5.4.3 Řešení prodeje modelového pozemku právnickou osobou

Zadaní příkladu se odráží od pozemku nadefinovaného u části zabývající se aspekty pronájmu nemovitého majetku. Právnická osoba zvažuje, zda pořídí zahradu či stavební pozemek, oba o výměře 1 000 m², nacházející se opět na Praze 4. Zahradu s podobnou velikostí je možné pořídít za 2 mil. Kč, stavební pozemek za 13 mil. Kč. Na trhu s pražskými nemovitostmi se cena za zahradu s podobnou velikostí však může vyšplhat i výše, na což právnická osoba spoléhá. Odhadovaná prodejní hodnota činí 3,5 mil. Kč za zahradu a 15,5 mil. Kč za stavební pozemek.

Tabulka 25: Řešení prodeje pozemku

	Zahrada	Stavební pozemek (do 5 let)	Stavební pozemek (po 5 letech)
Výše příjmů	3 500 000 Kč	15 500 000 Kč	15 500 000 Kč
Výdaje	2 157 500 Kč	13 576 446 Kč	13 697 500 Kč
Základ daně (zaokrouhlený)	1 342 000 Kč	1 923 000 Kč	1 802 000 Kč
Platba DPH	OSVOBOZENO	3 255 000 Kč (21 % z 15 500 000)	OSVOBOZENO
Odvody na zdravotní pojištění	⊗	⊗	⊗
Odvody na sociální pojištění	⊗	⊗	⊗
Daň z nemovitých věcí	69 Kč	23 625 Kč	23 625 Kč
Daň z příjmů	281 820 Kč (21 % z 1 342 000)	403 830 Kč (21 % z 1 923 000)	378 420 Kč (21 % z 1 802 000)
Celkové zatížení	8 % (281 889/3 500 000)	24 % (3 682 455/15 500 000)	2,5 % (402 045/15 500 000)

Zdroj: vlastní zpracování dle Reality Idnes, 2025 a Sreality, 2025

Opět je mezi výdaji pro dosažení tohoto příjmu z prodeje řazena nejen kupní cena, ale i provize placená realitní kanceláři v průměrné výši 4,5 % z prodejní ceny. U zahrady činí hodnota provize včetně DPH 157 500 Kč a u stavebního pozemku 697 500 Kč. Kvůli osvobození od DPH v prvním a druhém sloupci, může podnikatel do skutečných výdajů zahrnout celou výši provize oproti sloupci druhém, kde musí výdaje snížit o odpočet DPH. Výdaje by tedy činily pouze 576 446 Kč. Zaplacená provize může být nemalým výdajem, který musí právnická osoba vynaložit při prodeji nemovitosti, avšak pro snížení základu daně pro určení daně z příjmů je tento výdaj výhodný použít.

Tabulku lze interpretovat především z hlediska rozdílné povinnosti platby daně z přidané hodnoty. Pozemky mají obecně podle zákona o DPH výhodu v podobě osvobození jejich prodeje od této daně, avšak existují výjimky, pro které osvobození neplatí. Jednou z těchto

výjimek je právě prodej stavebního pozemku. Díky tomuto zvýhodnění by v případě prodeje zahrady hradila PO pouze daň z příjmů a daň z nemovitých věcí, která byla vypočtena již dříve a její hodnota je zanedbatelná. Na prodej stavebního pozemku se tedy dané zvýhodnění nevztahuje, ale stále může být od této daně osvobozen, pokud by k prodeji došlo až po 5 letech od zkolaudování, což je případ třetího sloupce, kde je dané společnosti určena povinnost úhrady daně z příjmů, která je zhruba o 100 000 vyšší oproti prodeji zahrady. Zde je však nutné neopomenout také rozdíl v nárůstu hodnoty daných pozemků. Zahradu je s největší pravděpodobností možné prodat pouze o 1,5 milionu Kč dráž, zatímco hodnota stavebního pozemku vzhledem k situaci na trhu nemovitostí může být vyšší o více než 2,5 milionu Kč. Kromě daně z příjmů zůstává povinnost úhrady daně z nemovitostí, která je značně vyšší než v případě zahrady, kde hodnota daně byla zanedbatelně nízká. Jako nejméně výhodná tak zůstává druhá varianta, konkrétně prodej stavebního pozemku do 5 let od jeho kolaudace. Kde je nutnost platby daně z příjmů, z nemovitostí i z DPH. Dle daňového zatížení by byla nejvhodnější variantou prodej stavebního pozemku po 5 letech, především díky úlevě od DPH.

5.4.4 Daň z nemovitých věcí

K možnému zjištění celkového daňového zatížení, které je spojené s vlastnictvím a následným prodejem nemovité věci u příkladu v části 4.4.3 je nutné zjistit výši hrazené daně z nemovitých věcí, resp. z pozemků v tomto případě. Následující tabulka č. 26 shrnuje řádky z daňového přiznání, kam se uvádí celková výměra pozemku ve výši 1 000 m² a typ pozemku. Typ pozemku určuje výši sazby daně, která je u stavebního pozemku ve výši 3,5 Kč/m² a zároveň nutnost zahrnutí koeficientu 4,5 kvůli poloze pozemku. Dále je v tabulce uvedena daň z příjmů, vypočtena jako výměra pozemku*sazba daně*koeficient. Tím však výpočet nekončí a je nutné částku vynásobit ještě místním koeficientem v hodnotě 1,5. Výsledná podoba daně z pozemků je následně ve výši 23 625 Kč.

Tabulka 26: Daň ze stavebního pozemku

Celková výměra pozemku	1 000 m ²
Sazba daně podle § 6 odst. 2 zákona	3,5 Kč/m ²
Koeficient podle § 6 odst. 3 zákona	4,5
Daň z pozemků	15 750 Kč
Místní koeficient podle § 12 zákona	1,5
Daň z pozemků vynásobená místním koeficientem	<u>23 625 Kč</u>

Zdroj: vlastní zpracování

5.5 Daňové řešení prodeje a pronájmu nemovitého majetku developerskou společností

Developerská společnost postavila v rámci své podnikatelské činnosti garáž s několika parkovacími stáními v Praze 4. Tento modelový příklad se zabývá porovnáním prodeje jednoho stání o velikosti 15 m². První možností je prodej stání, které by sloužilo veřejnosti, druhou možností je klasický prodej pro soukromé účely a poslední možností je prodej stání patřící k bytové jednotce, která je určena pro sociální bydlení. Jednotlivé aspekty uvádí tabulka č. 27.

Ovšem podnikatelská činnost developerské společnosti se značně liší od předchozích příkladů tím, že dané nemovitosti také staví (nechává postavit). V tomto případě dostával developer od jednotlivých subdodavatelů stavebních prací faktury za provedené práce, a to bez DPH, protože se používá režim přenesení daňové povinnosti (reverse charge) podle § 92e zákona o DPH. Developer tak z těchto přijatých prací v daňovém přiznání k DPH přiznává výši daně na výstupu. Zároveň si ale ve stejném daňovém přiznání uplatňuje nárok na odpočet DPH na vstupu, protože tyto stavební práce slouží pro jeho ekonomickou činnost (pro prodej s DPH), tudíž si tu samou výši DPH rovnou odečte. Toto je však možné jen díky tomu, že má plný nárok na odpočet oproti následujícímu příkladu.

Tabulka 27: Řešení případu prodeje garážového stání v rámci developerské činnosti

	Pro veřejnost	Pro soukromé účely	K bytové jednotce
Výše příjmů	550 000 Kč	550 000 Kč	550 000 Kč
Výdaje	440 000 Kč	440 000 Kč	440 000 Kč
Základ daně	110 000 Kč	110 000 Kč	110 000 Kč
Platba DPH	115 500 Kč (21 % z 550 000)	115 500 Kč (21 % z 550 000)	66 000 Kč (12 % z 550 000)
Odvody na zdravotní pojištění	⊗	⊗	⊗
Odvody na sociální pojištění	⊗	⊗	⊗
Daň z nemovitých věcí	OSVOBOZENO	654 Kč	NEPLATÍ SE
Daň z příjmů	23 100 Kč (21 % z 110 000)	23 100 Kč (21 % z 110 000)	23 100 Kč (21 % z 110 000)
Celkové zatížení	25 % (138 600/550 000)	25 % (139 254/550 000)	16 % (89 100/550 000)

Zdroj: vlastní zpracování dle Reality Idnes, 2025 a Sreality, 2025

Z tabulky je možné vidět hned několik rozdílů. První rozdíl je patrný u sazby DPH. Jelikož parkovací stání ze třetího sloupce náleží k bytové jednotce, která je určena pro sociální bydlení, považuje se za vedlejší plnění a přebírá sazbu DPH hlavního plnění, u sociálního bydlení ve výši 12 %. Další rozdíly se objevují u daně z nemovitých věcí. Tam existuje výjimka v povinnosti její úhrady v případě, kdy parkovací stání slouží veřejnosti. V takovém případě je vlastnictví této nemovité věci od daně osvobozeno. Druhý sloupec popisuje nejméně výhodnou variantu, co se týče daňového zatížení, protože se k němu váže povinnost úhrady nejen daně z příjmů, DPH, ale i daně z nemovitých věcí. Poslední varianta sice není nijak osvobozena od této daně, nicméně tu parkovací stání patří k bytové jednotce, a tak se daň odvádí za tuto bytovou jednotku, nikoliv za samostatné stání.

Druhý modelový příklad této části se zaměřuje na případ pronájmu části nemovitosti ke komerčním účelům a části pro bytové účely. Developerská společnost si postavenou nemovitost nechává ve svém vlastnictví a rozhodla se, že ji bude pronajímat.

- 1 500 m² tvoří komerční prostory, které společnost pronajme právnické osobě pro vykonávání její ekonomické činnosti,
- zbylou část 650 m² fyzické osobě pro účely bydlení.

Celková hodnota všech přijatých plnění je ve výši 100 mil. Kč. Nejdůležitější aspekt tohoto příkladu tkví v dani z přidané hodnoty, v jiných částech se od předešlých příkladů příliš neliší. Z pohledu DPH bude pronájem bytové části vždy osvobozen, a proto nebude ani možné u nákladů spojených s výstavbou či údržbou bytových prostor uplatnit odpočet DPH. Pro developerskou společnost to tedy není nejlukrativnější varianta. Spolu s tímto aspektem musí příjem z pronájmu danit sazbou 21 %. Naopak pronájem komerčních prostor jiné právnické osobě (také plátcí DPH) může být daní z přidané hodnoty zatížen a díky tomu si developerská společnost bude **mocť uplatnit odpočet DPH** na vstupy v podobě stavebního materiálu či určitých služeb spojených s výstavbou a údržbou těchto prostor. Z této situace vyplývá, že si developerská společnost bude moci uplatnit pouze krácený nárok na odpočet, aby se pro potřeby DPH rozlišily náklady spojené s komerčními a s bytovými prostory a aby byl odpočet DPH uplatněn ve správné výši. Výši nároku na odpočet stanovuje hodnota součinu daně na vstupu u přijatého zdanitelného plnění, u kterého má plátců nárok na odpočet daně v krácené výši, a koeficientu. Koeficient se vypočítá pomocí vzorce:

Hodnota plnění s nárokem na odpočet DPH / Celková hodnota plnění

Hodnoty důležité pro výpočet nároku na odpočet uvádí následující tabulka č. 28.

Tabulka 28: Výpočet výše nároku na odpočet

Celková hodnota přijatého plnění	100 000 000 Kč
Hodnota DPH z přijatého plnění	21 000 000 Kč (21 % ze 100 000 000 Kč)
Koeficient	0,7 (1 500 m ² /2 150 m ²)
Část plnění s nárokem na odpočet	70 000 000 Kč (0,7* 100 000 000 Kč)
Výše nároku na odpočet	14 700 000 Kč (21 000 000*0,7)
Výše bez nároku na odpočet	6 300 000 Kč (21 000 000 – 14 700 000)

Zdroj: vlastní zpracování

Celková hodnota přijatých plnění je zadána ve výši 100 mil. Kč, přičemž jsou dány výměry podlahových ploch pro pronájem komerčních prostor i bytových. Po dosazení do vzorce tak vychází hodnota koeficientu 0,7. Celková daň na vstupu bude tedy činit 21 mil. Kč a po vynásobení koeficientem je možné zjistit konečnou výši nároku. Hodnota s nárokem na odpočet DPH tak činí 14,7 mil. Kč. U zbylých 6,3 mil. Kč si nebude odpočet možné nárokovat.

6 Formulace závěrů

V rámci této práce byly analyzovány různé formy podnikání s nemovitostmi v České republice, jako je pronájem, prodej, developerské projekty a jejich daňové dopady. Následující závěry shrnují klíčové poznatky a doporučení vyplývající z této práce. První klíčové rozdíly se týkají oblasti **pronájmu nemovitého majetku bytového charakteru**. Pronájem může být dlouhodobý i krátkodobý, avšak nejedná se o jediný aspekt, který by rozhodoval o způsobu zdanění. Dlouhodobý (klasický) pronájem je upraven občanským zákoníkem a považuje se za nájemní vztah. Tento typ pronájmu je primárně určen k zajištění bytové potřeby nájemce. Příjmy z dlouhodobého pronájmu jsou klasifikovány podle § 9 zákona o daních z příjmů (ZDP) jako příjmy z nájmu. Naopak poskytování ubytovacích služeb je považováno za podnikatelskou činnost a je upraveno živnostenským zákonem. Tento typ ubytování zahrnuje poskytování i dalších služeb, jako je úklid, výměna ložního prádla a někdy i stravování. Příjmy z krátkodobého ubytování jsou klasifikovány podle § 7 ZDP jako příjmy ze samostatné činnosti. Kvůli tomu podléhá tato možnost vyššímu zatížení oproti klasickému nájemnímu vztahu. Zatížení zahrnuje nejen daň z příjmů nebo z nemovitých věcí, ale také povinnost odvodů na sociální a zdravotní pojištění. Naopak dlouhodobý pronájem je tedy méně daňově zatížen a nejsou nutné odvody na sociální a zdravotní pojištění. Hlavní rozdíly jsou shrnuty v následující tabulce č. 29.

Tabulka 29: Souhrnný přehled vlastností pronájmu a ubytovacích služeb

	Pronájem	Ubytovací služby
Zdanění podle	§ 9 ZDP	§ 7 ZDP
Možnost uplatnění paušálních výdajů (§ 7 odst. 7 ZDP)	30 %	40 % (v případě živnostenského oprávnění až 60 %)
Předmětem pojistného na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění (§ 3 zákona č. 104/1996 Sb. a § 5 zákona č. 48/1997 Sb.)	⊗	✓
Osvobození příjmů z pohledu DPH (§ 56a zákona č. 235/2004 Sb.)	✓	⊗
Možnost vyšších příjmů	⊗	✓
Hlavní rizika a nepříjemnosti	Neplacení nájemného, potřeba dlouhodobé péče o nemovitost.	Častý úklid, kolísání poptávky, vyšší riziko poškození, administrativní náročnost, povinnost úhrady DPH.

Zdroj: vlastní zpracování

Z nájemní smlouvy, která se uzavírá na delší období, vyplývá, že možnost pronájmu přináší stabilní a předvídatelný příjem. Výnosnost je na druhou stranu obvykle nižší než u poskytování ubytovacích služeb, avšak nelze opomíjet riziko neobsazenosti, které je zde nižší. Hlavní rizika zahrnují neplacení nájemného, poškození nemovitosti a potřebu dlouhodobých oprav a údržby. Poskytování ubytovacích služeb může přinášet vyšší příjmy než dlouhodobý pronájem, zejména v turisticky atraktivních lokalitách. Příjmy jsou však méně předvídatelné a mohou kolísat v závislosti na sezóně a poptávce. Hlavními riziky a nepříjemnostmi je vyšší administrativní náročnost, potřeba častých úklidů a údržby, vyšší riziko poškození nemovitosti a kolísání poptávky. Důležitým aspektem tohoto typu podnikání a přední výhodou (pronájmu i ubytovacích služeb) je široká možnost uplatnění výdajů souvisejícími s dosaženým příjmem. Uplatnit je možné odpisy, pojištění, zaplacenou daň z nemovitých věcí, úroky z úvěrů nebo

náklady na správu nemovitosti, což jsou každoroční výdaje poplatníka, které může bezpečně odhadnout a pracovat s nimi pro co nejlepší daňovou optimalizaci. Mezi méně časté a předvídatelné poté patří výdaje na údržbu, stavební úpravy nebo náklady na vybavení nemovitosti. I přes vyšší náročnost na provozování se poskytování ubytovacích služeb celkově řadí mezi nejvýhodnější možnosti podnikání. Především díky možnosti dosažení vyšších příjmů, odvodům DPH pouze z provize poskytnuté ubytovací platformě a široké škále uplatnitelných výdajů.

Pokud by byl poplatník daně z příjmů také plátcem DPH, tak by pro něj byl výhodnější variantou **pronájem komerčních prostor**, a to především z důvodu možného odpočtu DPH. Pronájem bytových prostor je od DPH totiž vždy osvobozen a za žádných okolností se nedá DPH zatížit. U komerčních prostorů toto pravidlo neplatí a pokud souhlasí obě strany (oba plátcí DPH), je možné nájem daní zatížit. Pronajímatel, který je tedy plátcem DPH, má poté nárok na odpočet DPH u plnění, která s danou nemovitostí souvisí. Tento nárok na odpočet se vztahuje na širokou škálu plnění, které souvisí s:

- náklady na výstavbu nemovitosti, včetně stavebního materiálu, práce subdodavatelů a dalších služeb spojených s výstavbou,
- náklady na rekonstrukci, modernizaci nebo jiné stavební úpravy nemovitosti, které zvyšují její hodnotu,
- náklady na údržbu a opravy nemovitosti, které jsou nezbytné pro její provoz a zachování funkčnosti,
- provozními náklady, jako jsou náklady na energie (elektřina, voda, plyn), úklidové služby, bezpečnostní služby a další náklady spojené s provozem nemovitosti nebo
- náklady na pojištění nemovitosti.

Pronájem komerčních prostorů může přinášet ještě vyšší příjmy než pronájem nemovitostí bytového charakteru, avšak náklady na jejich pořízení mohou být častokrát také vyšší. Mnohem vyšší je zde i daň z nemovitých věcí. Nezanedbatelné riziko tvoří také kolísavá poptávka. Dá se předpokládat, že lidé budou potřebovat bydlet nebo se ubytovat i nadále v budoucnu, avšak využívání komerčních prostor může být značně jiný a také méně využívaný díky narůstající práci z domova, on-line objednání atp.

Nepostradatelný význam má při pronájmu bytových či komerčních prostor možné uplatnění odpisů jako skutečných prokazatelných výdajů. Odpisy nemovitostí hrají klíčovou roli při optimalizaci daňové povinnosti. Práce ukazuje, že využití zrychlených odpisů může významně

snížit daňovou povinnost v prvních letech podnikání. Rovnoměrné odpisy poskytují stabilní a předvídatelný způsob snižování daňového základu, zatímco zrychlené odpisy tedy umožňují rychlejší návratnost investic, což je výhodné zejména pro podnikatele s vysokými počátečními výdaji. Každý poplatník by tedy měl mít přehled o svých příjmech i možných výdajích, aby mohl dosáhnout optimálního daňového zatížení. Důležitost těchto znalostí se projevuje například při výběru mezi paušálními a skutečnými výdaji. Tento výběr může výrazně ovlivnit celkové daňové zatížení. Paušální výdaje poskytují jednoduchý a administrativně nenáročný způsob uplatnění výdajů, avšak existují situace, kdy může být využití skutečných výdajů pro poplatníka výhodnější, nejčastěji se jedná o případ vysokých výdajů na údržbu a provoz nemovitosti. Lze doporučit pečlivě zvážit obě možnosti a vybrat tu, která nejlépe odpovídá konkrétní situaci podnikatele.

Poslední možností pronájmu je **pronájem pozemků**. Tato možnost představuje stabilní a dlouhodobou investici s relativně nízkým daňovým zatížením a minimální náročností. Práce ukazuje, že daň z nemovitých věcí u pozemků je ovlivněna především typem pozemku a jeho využitím. Například pozemky využívané pro veřejně prospěšné účely mohou být od daně osvobozeny, pozemky typu zahrady mají minimální sazbu daně, ovšem stavební pozemky, které mají vyšší hodnotu, mají i vyšší daňové zatížení. Hlavním rozdílem ve zdanění z hlediska daně z příjmů je nemožnost uplatnění odpisů, protože pozemek v podstatě nelze opotřebovat. Pronájem pozemků může být však výhodný pro poplatníky s menším kapitálem, protože nevyžaduje velké počáteční investice. Pronájem pozemku tedy představuje variantu vyžadující nejnižší počáteční náklady, v určitých případech je i daňová zátěž z daně z nemovitých věcí minimální, platí zde osvobození od DPH, avšak možných uplatnitelných výdajů pro účely optimalizace daně z příjmů není mnoho. Porovnání typů pronájmu nemovitého majetku (NM) shrnuje tabulka č. 30.

Tabulka 30: Srovnání možností pronájmu nemovitého majetku

	Pronájem bytových prostorů	Ubytovací služby	Pronájem komerčních prostor	Pronájem pozemku
Možná výše příjmů	Spíše nižší příjmy (nižší řády statisíců/rok)	Vyšší příjmy (vyšší řády statisíců až milion/rok)	Vysoké příjmy (v řádech milionů/rok)	Spíše nižší příjmy (nižší řády statisíců/rok)
Stabilita a jistota příjmů	Nejvyšší	Střední	Nejnižší	Střední
DPH	Osvobozeno	DPH z provize	Možné uplatnění DPH	Osvobozeno
Sazba daně z nemovitých věcí	3,5	3,5	18	až 3,5
Odvody pojistného	⊗	✓	⊗	⊗
Uplatnění odpisů	✓	✓	✓	⊗

Zdroj: vlastní zpracování


Další možností je prodej **nemovitého majetku**. Pokud má podnikatel k dispozici vyšší kapitál či nemovité věci ve svém vlastnictví, tak je výnosnou a výhodnou možností podnikání například lehká úprava či rekonstrukce nemovitosti a její následný prodej za vyšší cenu. V přiznání k dani z příjmů je i v případě prodeje možné uplatnit řadu výdajů pro možné snížení základu daně pro výpočet daňové povinnosti. Poplatník může totiž uplatnit například:

- nabývací cenu NM,
- provizi realitní kanceláři,
- poplatky za znalecké posudky,
- náklady na právní služby,
- náklady na úpravy a opravy nemovitosti, které jsou nezbytné pro její prodej nebo
- náklady na inzerci a marketing nemovitosti, jako jsou náklady na fotografování, videoprezentace, inzerci na realitních portálech a další marketingové aktivity.

Prodávající může optimalizovat daňové zatížení tím, že využije osvobození od daně z příjmů. To zahrnuje plánování prodeje nemovitosti tak, aby splňoval podmínky pro osvobození, jako je vlastnictví nemovitosti po dobu minimálně 10 let, užívání nemovitosti k trvalému bydlení po dobu alespoň 2 let nebo použití získaných prostředků pro bytové potřeby. Podmínkou pro možné osvobození příjmu po 10 letech vlastnictví dané nemovitosti je nezařazení do obchodního majetku. Zmíněných 10 let by se poté počítalo až od vynětí majetku z OM. Právnícké osoby mohou optimalizovat daňové zatížení tím, že nemovitost prodají až po uplynutí 5 let od kolaudace či uvedení do užívání (tyto podmínky se budou od července měnit na ještě výhodnější), aby mohly využít osvobození od DPH. Poplatník si může zároveň snížit svou daňovou povinnost tím, že uplatní náklady spojené s přípravou nemovitosti k prodeji. To zahrnuje náklady na provizi makléři, drobné opravy, úklid, vyklízení a další náklady.

Developerské projekty představují specifickou oblast podnikání s nemovitostmi, která zahrnuje jak výstavbu, tak následný prodej nebo pronájem nemovitostí. Práce ukazuje, že správné daňové plánování je klíčové pro úspěch developerských projektů. To zahrnuje nejen optimalizaci DPH, ale také využití daňových odpisů nebo přehled o výdajích. Developerské společnosti mohou optimalizovat své daňové zatížení tím, že nemovitost prodají jako zdanitelné plnění a díky tomu, si budou moct nárokovat odpočet DPH podle určené výše sazby. Pokud bude společnost stavět projekt určený pro sociální bydlení, může využít snížené sazby DPH 12 %. Zdanitelným plněním může být i pronájem nemovité věci, ovšem s výjimkou bytových prostorů, na které DPH uplatnit nelze. Aspekt, který tak velmi ovlivňuje činnost developerských společností, je pronájem smíšených nemovitostí. Při pronájmu části nemovitosti ke komerčním účelům a části pro bytové účely je nutné správně určit výši nároku na odpočet DPH. Krácený nárok na odpočet umožňuje uplatnit DPH pouze na tu část nákladů, která souvisí s komerčním využitím nemovitosti. Znalost veškerých daňových aspektů v podobě zatížení prodeje DPH (také znalost její sazby), daní z příjmů ve výši 21 % a z nemovitých věcí při vlastnictví NM po delší dobu je opět důležité pro správné a efektivní daňové plánování a minimalizaci daňového zatížení.

Tabulka 31: Daňové aspekty prodeje nemovitého majetku

	Prodej v případě FO	Prodej v případě PO
Možnosti osvobození od daně z příjmů	Vlastnictví 10 let, využití NM 2 roky pro bydlení, využití příjmů z prodeje pro bytovou potřebu	
Možnosti osvobození od DPH	V případě neplátce vždy	Po 5 letech od kolaudace (od 1.7.2025 po 2 letech)
Uznatelné náklady snižující ZD	Nabývací cena nemovitého majetku, provize realitní kanceláři, poplatky za znalecké posudky, náklady na právní služby, náklady na nezbytné úpravy a opravy nemovitosti.	

Zdroj: vlastní zpracování

Jedním z nejvýhodnějších způsobů podnikání s nemovitým majetkem je pro FO tedy postupná koupě nemovitostí během let, jejich pronájem či jejich využití pro poskytování ubytovacích služeb a následný prodej po uplynutí časového testu. Tento přístup umožňuje nejen výhodu generování pravidelného příjmu z pronájmu, ale také využití růstu hodnoty nemovitostí v čase. Díky dlouhodobému držení nemovitostí je možné minimalizovat daňové zatížení při jejich prodeji, což zvyšuje celkovou výnosnost investice. Tento model podnikání je obzvláště atraktivní v obdobích ekonomické stability, kdy ceny nemovitostí mají tendenci růst a poptávka po pronájmech je vysoká.

Pro developerské společnosti je jedním z nejvýhodnějších způsobů podnikání výstavba nemovitostí a jejich následný prodej nebo pronájem jinému plátcí DPH, a to především díky uplatnění DPH. Díky tomuto způsobu mohou developeři využít odpočty DPH na vstupu, které souvisejí s výstavbou a dalšími náklady spojenými s danými nemovitostmi. Při prodeji nemovitostí mohou developeři uplatnit DPH na výstupu, což jim umožňuje získat zpět DPH zaplacenou na vstupu. Pokud se rozhodnou pro pronájem nemovitostí jinému plátcí DPH, mohou rovněž uplatnit odpočty DPH, což zvyšuje celkovou výnosnost jejich investic.

Na základě provedené analýzy lze konstatovat, že podnikání s nemovitým majetkem nabízí širokou škálu možností s různou mírou daňového zatížení a administrativní náročnosti. Výběr

optimální formy podnikání závisí zejména na individuálních potřebách, finančních možnostech a podnikatelských cílech daného subjektu. Každá forma podnikání přináší své výhody i rizika, a proto je klíčové věnovat dostatečnou pozornost nejen daňovým aspektům, ale i širším souvislostem právního a ekonomického prostředí. Efektivní daňové plánování a znalost dostupných nástrojů optimalizace mohou významně přispět k úspěchu podnikatelské činnosti v oblasti nemovitostí.

ZÁVĚR

Diplomová práce analyzuje daňové aspekty podnikání s nemovitým majetkem v České republice a jejím cílem byla identifikace daňových problémů různých způsobů podnikání s nemovitými věcmi a jejich řešení. Proto se v této diplomové práci nachází příklady různých forem podnikání s nemovitostmi, jako je pronájem, prodej a developerské projekty, a jejich daňové dopady. Práce podrobně rozebírá právní normy, které podnikání s nemovitostmi upravují, a popisuje klíčové daně, které podnikatelé musí zohlednit. Řadí se sem katastrální zákon, občanský zákoník či stavební zákon. Tyto právní předpisy poskytují základní definice a rámec pro nakládání s nemovitým majetkem, včetně jeho vlastnictví, převodu, evidence a stavebních úprav. Katastrální zákon upravuje evidenci nemovitostí a jejich vlastníků, což je nezbytné pro zajištění právní jistoty a ochrany práv vlastníků. Občanský zákoník definuje základní pojmy týkající se nemovitého majetku, jako jsou vlastnická práva, nájemní vztahy či věcná břemena. Stavební zákon pak stanovuje pravidla pro výstavbu, územní plánování a povolování staveb, což je klíčové pro realizaci developerských projektů.

Další část se věnuje konkrétním daním, které ovlivňují celkové zatížení podnikatelských subjektů. Uvedeny jsou zde možnosti osvobození, základní informace o sazbách, důležitých datumech a základní princip jejich výpočtu. Poté už následují jednotlivé podnikatelské možnosti, jejich daňové aspekty, porovnání a modelové příklady. Analýza ukazuje, že daňová problematika má v oblasti podnikání s nemovitostmi zásadní význam. Při pronájmu nemovitostí je třeba věnovat pozornost zejména rozlišení mezi dlouhodobým pronájmem a poskytováním ubytovacích služeb, které se liší jak v oblasti daňového zatížení, tak v souvisejících odvodech na sociální a zdravotní pojištění.

Z porovnání pronájmu bytových a komerčních prostor v modelových příkladech je jasné, že pronájem komerčních prostor může přinášet vyšší příjmy než pronájem nemovitostí bytového charakteru, avšak náklady na jejich pořízení mohou být vyšší. Pronájem pozemků je identifikován jako stabilní a dlouhodobá investice s relativně nízkým daňovým zatížením. Zmíněné je také doporučení, aby podnikatelé pečlivě zvážili možnosti uplatnění paušálních či skutečných výdajů, protože tento výběr může výrazně ovlivnit výslednou výši jejich daňového zatížení. Stejně tak je důležité zvážit využití zrychlených odpisů, které mohou významně snížit daňovou povinnost v prvních letech podnikání, či rovnoměrných, které jsou po celou dobu ve stejné výši a stabilním každoročním uznatelným výdajem.

Ze zmíněných údajů vyplývá, že důležitým faktorem, který ovlivňuje daňovou povinnost spojenou s pronájmem nemovitého majetku je také osoba, která nemovitou věc pronajímá. Právnícká osoba musí postupovat vždy podle daných účetních předpisů a tato její činnost se následně odráží v základu daně z příjmů právnických osob. U fyzické osoby je prokázáno, že zařazení její nemovitosti do obchodního majetku podstatně ovlivňuje způsob zdanění a celkovou výši daňového zatížení. Pokud pronajímatel jakožto fyzická osoba vloží nemovitý majetek do obchodního majetku, tak se veškeré příjmy plynoucí z nájmu tohoto majetku klasifikují jako příjmy ze samostatné činnosti podle § 7 ZDP. V opačném případě budou příjmy spadat do kategorie příjmů z nájmu podle § 9 ZDP. Hlavní rozdíl představují povinné odvody na pojištění a odlišná výše uplatnitelných paušálních výdajů. Tato klasifikace tedy ovlivňuje celkovou výši konečného zatížení podnikatele.

Zákon o daních z příjmů zároveň umožňuje pronajímatelům snížit svou daňovou povinnost o tzv. skutečné výdaje. Jinak řečeno výdaje vynaložené na dosažení, zajištění a udržení daných příjmů z nájmu. Práce zmiňuje několik možných podob daňově uznatelných výdajů, jako například: odpisy hmotného majetku, zůstatková cena hmotného majetku, pojistné hrazené poplatníkem (pokud souvisí s příjmem, který je předmětem daně a není od daně osvobozen), daň z nemovitých věcí nebo výdaje na dokončenou úpravu, rekonstrukci nebo modernizaci jednotlivého majetku, které nejsou technickým zhodnocením. Přičemž výši daně z nemovitých věcí ovlivňuje několik faktorů, mezi které patří typ nemovitosti (daň se liší podle toho, zda se jedná o pozemek, stavbu nebo jednotku), výměra nemovitosti, příslušná sazba daně či koeficient.

Nákup a následný prodej nemovitostí je v práci identifikován jako výnosná možnost podnikání, avšak je doporučeno využít možného osvobození od daně z příjmů či DPH. Prodej nemovitostí může být osvobozen od daně z příjmů, pokud jsou splněny určité podmínky, jako je vlastnictví nemovitosti po dobu minimálně 10 let nebo její užívání k trvalému bydlení po dobu alespoň 2 let. Toto osvobození umožňuje podnikatelům minimalizovat daňové zatížení a maximalizovat zisk z prodeje. Kromě toho je možné využít osvobození od DPH při prodeji nemovitostí po uplynutí 5 let od kolaudace nebo započetí jejich užívání.

Developerské projekty jsou v práci identifikovány jako komplexní forma podnikání, která zahrnuje výstavbu nových nemovitostí a jejich následný prodej nebo pronájem. Přičemž správné daňové plánování, zejména v oblasti DPH, odpočtů a uplatnění daňově uznatelných nákladů, má zásadní vliv na ekonomický úspěch těchto projektů. Developerské společnosti mohou optimalizovat své daňové zatížení tím, že využijí odpočty DPH na vstupu, které

souvisejí s náklady na výstavbu, rekonstrukci a údržbu nemovitostí. Pokud jsou nemovitosti prodávány jako zdanitelné plnění, mohou si developerské společnosti nárokovat odpočet DPH, což jim umožňuje získat zpět DPH zaplacenou na vstupu. Kromě toho mohou developerské společnosti využít snížené sazby DPH ve výši 12 % při prodeji nemovitostí určených pro sociální bydlení. Tím se snižuje celkové daňové zatížení a zvyšuje ziskovost projektů. Při pronájmu nemovitostí mohou developerské společnosti rovněž optimalizovat své daňové zatížení tím, že pronajímají nemovitosti jiným plátcům DPH, což jim opět umožňuje uplatnit odpočty DPH. Správné daňové plánování zahrnuje také pečlivé zvážení všech možných výdajů, které mohou být uplatněny jako daňově uznatelné náklady. Mezi tyto výdaje patří náklady na stavební materiál, práce subdodavatelů, právní služby, marketingové náklady a další náklady spojené s výstavbou a prodejem nemovitostí.

Výsledky práce potvrzují, že daňové zatížení podnikání s nemovitostmi lze výrazně ovlivnit správným výběrem právní formy podnikání, způsobem evidence majetku a využitím dostupných daňových úlev a optimalizačních nástrojů. Podnikatelé, kteří se v daňové problematice dobře orientují, mají výrazně vyšší šanci na dosažení ekonomicky úspěšného podnikání. Z hlediska přínosu lze konstatovat, že práce nabízí podnikatelům i odborné veřejnosti komplexní přehled o daňových aspektech podnikání s nemovitostmi a poskytuje praktické návody, jak efektivně minimalizovat daňové dopady jednotlivých forem podnikatelských aktivit.

ZDROJE

Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, 2023. *Trend report 2023*. Online. Dostupné z: https://artn.cz/wp-content/uploads/2020/07/TrendReport-2023_CZ.pdf [citováno 2025-03-07].

BÍLÝ, R., 2021. *Vložení nemovité věci do podnikání*. Online. Portál POHODA. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/pro-podnikatele/uz-podnikam/vlozeni-nemovite-veci-do-podnikani/> [cit. 2025-03-27].

BURNUS, R., TORÁČ, V., 2021. *Krátkodobý pronájem přes Airbnb = podnikatelská činnost*. Online. Grant Thornton News. Dostupné z: <https://www.grantthornton.cz/clanek/kratkodoby-pronajem-pres-airbnb-podnikatelska-cinnost/> [citováno 2025-03-07].

COURNÈDE, B., ZIEMANN, V., DE PACE, F., 2020. *The Future of Housing: Policy Scenarios*. Online. Economics Department Working Papers. Dostupné z: <https://doi.org/10.1787/0adf02cb-en> [citováno 2025-03-06].

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

Český statistický úřad, 2024. *Ceny nemovitostí*. Online. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/ceny-nemovitosti?pocet=10&start=0&podskupiny=014&razeni=-datumVydani> [citováno 2025-03-06].

ČSSZ, 2025. *Stanovení výše pojistného*. Online. Dostupné z: <https://www.cssz.cz/web/cz/osvc-ducodove-pojisteni-stanoveni-vyse-pojistneho> [cit. 2025-03-27].

ČT24, 2024. *Trh s nemovitostmi v Česku nabírá na síle. Prodeje starších i nových bytů vzrostly během loňska o desítky procent*. Online. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/clanek/ekonomika/trh-s-nemovitostmi-v-cesku-nabira-na-sile-prodeje-starsich-i-novych-bytu-vzrostly-behem-lonska-o-346293> [citováno 2025-03-15].

Eurostat, 2020. *Since 2007 rents up by 20, 3 %, house prices by 18, 7 %*. Online. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/DDN-20200408-1?inheritRedirect=true&redirect=%2Feurostat%2Fnews%2Fwhats-new> [citováno 2025-03-06].

Eurostat, 2025. *Agricultural land renting prices for one year by region*. Online. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/apri_lrnt__custom_15800698/default/table?lang=en [citováno 2025-03-015].

Finanční správa, 2023. *Nejčastější dotazy na dani z nemovitých věcí*. Online. Dostupné z: <https://financnisprava.gov.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/dotazy-a-odpovedi/nejcastejsi-dotazy-na-dani-z-nemovitych> [cit. 2025-03-27].

Finanční správa, 2024a. *Obecné informace o FO*. Online. Dostupné z: <https://financnisprava.gov.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/fyzicke-osoby/obecne-informace> [cit. 2025-03-27].

Finanční správa, 2024b. *Pronajímatel*. Online. Dostupné z: <https://financnisprava.gov.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/fyzicke-osoby/pronajimatel> [cit. 2025-03-27].

Finanční správa, 2024c. *Obecné informace o PO*. Online. Dostupné z: <https://financnisprava.gov.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/pravnicke-osoby/obecne-informace> [cit. 2025-03-27].

Generální finanční ředitelství, 2011. *Pokyn GFŘ D-6 č. j.: 32320/11-31, k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona č. 586/1992 Sb.* Online. Dostupné z: https://financnisprava.gov.cz/assets/cs/prilohy/d-zakony/Pokyn__GFR_c_D_6.pdf [citováno 2025-03-07].

Generální finanční ředitelství, 2015. *Informace GFŘ k uplatňování zákona o DPH u nemovitých věcí po 1. 1. 2016*. Online. Dostupné z: <https://financnisprava.gov.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/2015-12-21-Informace-nemovitosti-2016.pdf> [citováno 2025-03-17].

Generální finanční ředitelství, 2024. *Metodický pokyn č. j.: 65779/23/7700-40121-050343*. Online. Dostupné z: https://financnisprava.gov.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/65779_23-osvobozeni_pozemku_od_dane_z_pozemku_podle_par4_ods.pdf [citováno 2025-03-07].

HNÁTEK, M., 2023. *Nemovité věci v daních: prodej, koupě, nájem, ubytování, nemovité věci v podnikání, darování, dědění*. Praha: ESAP, 2023. ISBN 978-80-907398-9-5.

HUŠÁKOVÁ, Z., 2022. *Meritum Daň z přidané hodnoty 2022*. Wolters Kluwer, 2022. ISBN 978-80-7676-365-4. Dostupné také z: <https://www.bookport.cz/kniha/meritum-dan-z-pridane-hodnoty-2022-11122/>.

KOUT, P., 2018. *Daně a nemovitosti: koupě a prodej*. 12. vyd. Praha: Asociace realitních kanceláří České republiky, 2018. ISBN 978-80-905736-2-8.

MACHÁČEK, I., 2021. *Fyzické osoby a daň z příjmů, 4. aktualizované a rozšířené vydání*. Wolters Kluwer, 2021. ISBN 978-80-7676-076-9. Dostupné také

z: <https://www.bookport.cz/kniha/fyzicke-osoby-a-dan-z-prijmu-4-aktualizovane-a-rozsirene-vydani-11107/>.

MARTINS, V., TURINI, A., VAŠÍČEK, B., ZAMFIR, M., 2021. *Euro Area Housing Markets: Trends, Challenges and Policy Responses*. Online. Discussion Paper. Luxembourg: Publications Office of the European Union, vol. 147, September 2021. Dostupné z: <https://doi.org/10.2765/153276>. [citováno 2025-03-07].

MFČR, 2025. *Přehledně: Které změny připravuje Ministerstvo financí pro rok 2025*. Online. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2024/prehledne-ktere-zmeny-pripravuje-ministerstvo-fina-58216> [citováno 2025-03-07].

OECD, 2022. *Housing Taxation in OECD Countries*. Paris: OECD Publishing, 2022. ISBN 978-92-64-86268-5.

ORT, P., 2019. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-364-3.

Portál veřejné správy, 2024a. *Obecná pravidla a sazby DPH*. Online. Dostupné z: <https://gov.cz/informace/obecna-pravidla-a-sazby-dph-INF-205> [cit. 2025-03-27].

Portál veřejné správy, 2024b. *Registrace k DPH*. Online. Dostupné z: <https://portal.gov.cz/informace/registrace-k-dph-INF-204> [cit. 2025-03-27].

Reality Idnes, 2025. Online. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/> [citováno 2025-04-05].

Sreality, 2025. Online. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/> [cit. 2025-04-05].

VYCHOPENĚ, J., 2018. *Nemovitě věci v podnikání*. 3. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7598-004-5.

VZP, 2025. *Osoba samostatně výdělečně činná (OSVČ)*. Online. Dostupné z: <https://www.vzp.cz/platci/informace/povinnosti-platcu-metodika/2-5-osoba-samostatne-vydelecne-cinna-osvc> [cit. 2025-03-27].

WACHSMUTH, D., WEISLER, A., 2018. *Airbnb and the Rent Gap: Gentrification Through the Sharing Economy*. Online. *Sage Journals*. Dostupné z: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0308518X18778038>. [citováno 2025-03-06].