

ZÁKLADNÍ INFORMACE O KOUPI NEMOVITOSTI

Stav k 1.1.2024

České fyzické a právnické osoby mohou nabývat nemovitosti ve stejném rozsahu a za stejných podmínek jako občané Rakouska. Nabytí nemovitosti je bez problémů možné i pro společnosti, resp. právnické osoby se sídlem v Nizozemí, Německu nebo v jiné členské zemi EU. Omezení se mohou vyskytnout pouze u zemědělských pozemků v určitých spolkových zemích a platí nejen pro cizince, ale i pro rakouské subjekty.

Jednorázové poplatky spojené s koupí:

- ✓ 3,5 % daň z převodu nemovitosti
- ✓ 1,1 % poplatek za zápis do katastru nemovitostí
- ✓ 2,0 % notářský poplatek za sepsání kupní smlouvy + DPH 20%
- ✓ 3,0 % realitní provize + DPH 20% (v některých případech)
- ✓ 1,2 % z částky úvěru za vklad zástavního práva k nemovitosti

Koupě nemovitosti právnickou osobou se sídlem v České republice

Pokud fyzická či právnická osoba využívá rakouský objekt pouze k rekreaci vlastní nebo k rekreaci svých zaměstnanců, není třeba se z daňového hlediska nikde registrovat. Jestliže má fyzická osoba či právnická osoba v úmyslu objekt využívat pro podnikatelské účely nebo i jako kancelář, mohlo by docházet ke vzniku stálé provozovny a zde je nutná konzultace s daňovým poradcem.

Koupě apartmánu právnickou společností za účelem jeho pronájmu je bezproblémová. Snížená je však dostupnost úvěrů, neboť rakouské banky nejsou ochotny půjčovat kapitál zahraničním společnostem. Pro podnikatelské účely většího rozsahu (provoz hotelu, apartmánového domu, atd...) doporučujeme založit v Rakousku dceřinou společnost.

Upozorňujeme klienty, že při koupi apartmánu společnostmi se sídlem mimo území EU a dále se sídlem na Kypru, Maltě, Lichtenštejnsku, Irsku a Švýcarsku se mohou prodloužit lhůty při registraci na finančních úřadech. Důvodem je skutečnost, že rakouské finanční úřady považují výše jmenované státy za daňové ráje, a proto jsou tyto společnosti často podrobovány vstupní kontrole údajů.

PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ V RAKOUSKU

1. Daň z příjmu

Příjmy z pronájmu podléhají v Rakousku omezené nebo neomezené daňové povinnosti, pokud leží nemovitý majetek na území republiky Rakousko. Dle rakouského zákona o dani z příjmu jsou osoby s omezenou daňovou povinností ty, které nemají v tuzemsku sídlo nebo bydliště, nebo mají v českém daňovém přiznání příjmy (po odečtení výdajů) vyšší než 12.816 EUR.

1.1 Daň z příjmu fyzických osob při neomezené daňové povinnosti:

Základ daně	Sazba daně
do 12.816 €	0%
12.816 € až 20.818 €	20%
20.818 € až 34.513 €	30%
34.513 € až 66.612 €	40%
66.612 € až 99.266 €	48%
99.266 € až 1.000.000 €	50%
přes 1.000.000 €	55%

Základ daně při omezené daňové povinnosti: reálný (skutečný) základ + 9.567 EUR

Základ daně se vypočítá: příjmy – výdaje – odpisy nemovitosti a vybavení – úroky = základ daně

Odpisy nemovitosti: 1,5 % ročně z části pořizovací ceny připadající na budovu (ne na pozemek). Hodnota pozemku, pokud není v kupní smlouvě výslovně uvedena, je dána speciální vyhláškou a tvoří 20 – 40 % z ceny nemovitosti.

Odpisy nábytku a zařízení: ročně 10 - 33,33 % z pořizovací ceny.

Jednotná sazba daně z prodeje nemovitosti od 1.1.2016: 30 % ze zisku (ne z prodejní ceny!)

1.2 Daň z příjmu právnických osob: 23 %

Odpisy nemovitosti právnická osoba: 2,5 % ročně z hodnoty připadající na budovu (ne na pozemek).

Odpisy nábytku a zařízení: ročně 10 - 33,33 % z pořizovací ceny.

Sazba 25 % ze zisku (nikoliv z prodejní ceny!) se použije i při případném prodeji nemovitosti.

Zamezení dvojího zdanění:

Příjmy z pronájmu v Rakousku je však třeba podrobit zdanění i v zemi rezidence, tedy v České republice. Aby bylo zamezeno dvojímu zdanění, aplikuje se smlouva o zamezení dvojího zdanění (SZDZ) s ČR. Smlouva mezi Českou republikou a Rakouskem určuje v odst. 6 příjmy z pronájmu nemovitého majetku státu, ve kterém se nemovitost nachází – v Rakousku. Dle odst. 22 SZDZ s Českou republikou podléhají v Rakousku zdanitelné příjmy z pronájmu v České republice při výběru daní tzv. prostému zápočtu a daň z příjmu zaplacená v Rakousku je započtena na daň z příjmu v České republice.

2. Daň z přidané hodnoty a pronájem nemovitosti

Dani z přidané hodnoty podléhají u osob s omezenou daňovou povinností, resp. u nerezidentu veškeré obraty.

- ✓ 0 % u pronájmů pro podnikatelské účely a při prodeji nemovitostí
- ✓ 10 % u pronájmů bytů k trvalému bydlení a u ubytovacích služeb
- ✓ 20 % u pronájmů apartmánu pro podnikatelské účely; zde záleží na využití nájemcem objektu, který musí vykonávat činnost nebo poskytovat služby, které nejsou od DPH osvobozeny a vzniká mu tak nárok na odpočet DPH na vstupu, nejméně z 95 %. Tuto sazbu je možno uplatnit za určitých podmínek i při prodeji nemovitostí. Zdali bude tato sazba uplatněna rozhoduje prodávající, nikoliv kupující!

Jestliže byl apartmán koupen s vyčísleným DPH a kupující si podá žádost o vrácení DPH u příslušného finančního úřadu, je třeba prokázat, že z časového hlediska 20 let bude pronájem ziskový. Poté bude finančním úřadem DPH vráceno. Pokud bude pronájem předčasně ukončen, stane se neziskovým, začne se využívat výhradně pro soukromé účely nebo bude nemovitost prodána bez DPH je třeba finančnímu úřadu poměrnou část DPH vrátit.

Příklad prodeje:

Koupě v roce 2014: Kupní cena: 300.000 EUR + 60.000 EUR = DPH 360.000

Prodej v roce 2019 bez DPH: Je třeba vrátit 45.000 EUR DPH za 15 let (2019-2033)

3. Smíšené využití apartmánu – pronájem i soukromé využití

Jestliže nebude nemovitost koupená fyzickou osobou výhradně pronajímána, ale bude i soukromě využívána pro vlastní pobyty, není možné ze soukromého využití nemovitosti uplatnit náklady a DPH. Vzhledem k tomu, že se většinou nedá určit délka osobního využívání na 20 let dopředu, postupuje úřad následujícím způsobem:

Příklad DPH:

Apartment je předpokládaně využíván v roce 3 týdny pro soukromé účely a 49 týdnů v roce pronajímán. Pořizovací náklady jsou 200.000 EUR + 40.000 EUR DPH.

Finanční úřad vrátí klientovi DPH ve výši 37.600 EUR a ponechá si 2.400 EUR jako jednorázovou vratnou zálohu na předpokládané soukromé pobyty, což odpovídá částce 120 EUR za 1 rok.

V případě, kdy klient nebude v druhém roce využívat apartmán vůbec, je mu finanční úřad povinen 120 EUR připadajících na poměrnou část zálohy v ročním zúčtování vrátit. Pokud bude například ve 4. roce apartmán využíván 6 týdnů pro soukromé účely, je třeba finančnímu úřadu naopak doplatit 120 EUR za čtvrtý rok. Tento postup se poté aplikuje po dobu 20 let s tím, částky pod 60 EUR se nezohledňují.

Dojde-li k situacím, kdy apartmán je například pronajímán pouze 240 dnů v roce, 21 dnů je soukromě využíván a po zbytek roku je apartmán opuštěný (nepronajímá se a ani ho nikdo nevyužívá), není nárok na vrátku DPH z osobní spotřeby v poměru 21/261.

Pokud však byly s provozovatelem dohodnuty náhrady za vlastní pobyty, má klient nárok na vrátku DPH v plné výši.

Obdobný postup uplatňuje finanční úřad i u daně z příjmu. Zde je třeba každý rok ponížit náklady spojené s provozem apartmánu ve výši osobní spotřeby. Na rozdíl od DPH byl tento postup již potvrzen Nejvyšším správním soudem.

Příklad daň z příjmu:

Apartmán je například pronajímán pouze 240 dnů v roce, 21 dnů je soukromě využíván a po zbytek roku je apartmán opuštěný (nepronajímá se a ani ho nikdo nevyužívá). Provozní náklady, odpisy, úroky z úvěru, atd... je třeba ponížit v poměru 21/261. Tato neutralizace nákladů je prováděna naší kanceláří v rámci prací spojených se sestavením a podáním ročního daňového přiznání.

Pokud byly s provozovatelem dohodnuty adekvátní náhrady za vlastní pobyty, není třeba náklady spadající na osobní využití neutralizovat.

REGISTRAČNÍ POKLADNY

Povinnost registračních pokladen se nevztahuje na fyzické osoby, které mají výhradně příjmy z pronájmu. Dále se nevztahuje ani na právnické osoby, které nepřijímají částku v hotovosti vyšší než 7.500 EUR za rok. Platby bankovními nebo kreditními kartami se berou jako platby hotovostní.

Všichni však mají povinnost vydat nájemci daňový doklad respektive vystavit fakturu. Jestliže je apartmán pronajatý provozovatelské společnosti, může povinnost převzít provozovatel vystavením tzv. dobropisu.

DAŇ Z NEMOVITOSTI

Odlišně od České republiky je daň z nemovitosti vybírána přímo obcí, ve které se nemovitost nachází. Není tedy třeba podávat přiznání k dani z nemovitosti, nýbrž majitel nebo SVJ (společenství vlastníků jednotek) obdrží na začátku kalendářního roku od obecního, respektive městského úřadu předpis, na jehož základě daň z nemovitosti zaplatí. U SVJ je daň z nemovitosti součástí měsíčních záloh na provozní náklady apartmánu.

Výše: 0,5 - 2 ‰ z jednotné srovnávací hodnota (neplést s tržní hodnotou) + místní koeficient: max. 500%
Příklad: rodinný domek hodnota 40.000 EUR. Základní daň 76,225 EUR x max. 500 ‰ = 381,13

Vážení kupující, věříme, že jsme Vám tímto poskytli alespoň základní přehled k daňovým otázkám spojených s koupí a pronájmem nemovitostí v Rakousku. Zároveň bychom Vás chtěli upozornit, že informace zde uvedené slouží pouze pro všeobecnou orientaci a nezohledňují konkrétní daňové povinnosti, které mohou být vzhledem k druhu kupované nemovitosti a formě jejího využití odlišné.