

DĚDICTVÍ NEMOVITOSTI Z POHLEDU OBČANA, ZNALCE, NOTÁŘE A STÁTNÍ POKLADNY

Jiří Jílek¹

Abstrakt

Tímto příspěvkem chci poukázat na některé sporné momenty, ke kterým dochází při občanskoprávním řízení o dědictví, a navrhnout možné řešení, které by příčiny nesrovnalostí odstranilo.

DĚDICTVÍ Z POHLEDU OBČANA

Úmrtí blízkého příbuzného je z pohledu dotčeného občana, tedy pozůstalého, jistě tristní záležitostí a tento aspekt rozvádět není třeba. Musím však zdůraznit, že pro hodnocení, které bude následovat, je významným hlediskem částka, kterou občan za dědictví, t.j. za toto nabytí majetku uhradí, ať již ji nazveme (lidově) daní z pozůstalosti nebo oficiálně "odměnou notáře jako soudního komisaře".

S tím souvisí i pocity dědiců, kteří si uvědomují, že sice majetek získali, avšak za cenu úmrtí někoho blízkého, a že tedy poplatek státu by měl být rozhodně nižší, než na př. při získání podobného majetku koupí.

Tolik k pohledu pozůstalého občana; dědictvím ze závěti i ze zákona se zabývá Občanský zákoník v § 460 až 480.

DĚDICTVÍ Z POHLEDU NOTÁŘE

Jak se asi dívá na dědická řízení notář? Jak víme, dědické řízení vede soud a v jeho zastoupení pověřený notář a ten celou tuto změnu vlastnictví dokladuje příslušnému správci daně a katastrálnímu úřadu.

Jeho příjem (odměna notáře) činí dle vyhl.č. 196/01 Sb. v úrovni cen nemovitostí zhruba 0,9% ceny majetku, t.j. v případě dědictví 1/2 průměrného rodinného domku (≈1,6 mil.Kč) obdrží 14 400 Kč. Přístup notáře k dědictví nemovitostí je tedy pravděpodobně přinejmenším kladný. Podle mého názoru však není tato výše odměny úměrná odbornému výkonu, který je nesrovnatelný s výkonem právníka v jiných oborech, na př. v advokacii, soudnictví či státním zastupitelství.

DĚDICTVÍ Z POHLEDU ZNALCE

Znalec oboru oceňování majetku má pohled na dědictví nemovitostí běžně jednoduchý: žádná angažovanost. Zákon č. 357/1992 Sb. o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí totiž uvádí v § 21, že se znalecký posudek k přiznání daně dědické nevyžaduje. Znalci skutečně zpracovávají znalecký posudek pro dědické řízení jen výjimečně, já jsem na př. nedávno oceňoval nemovitost, která omylem nebyla zahrnuta do dědického řízení v r.1990, a zde si notář posudek vyžádal.

¹ Jílek Jiří, Ing., CSc., znalec, M. Steyskalové 58, 616 00 Brno, tel 549 258 866, e-mail: jilekj@volny.cz

V případě dědictví se vždy jedná o cenu obvyklou, jak stanoví vyhláška č.196/2001 Sb. Potud tedy přístup znalce k dědictví nemovitosti: pokud je o ocenění požádán, stanoví cenu obvyklou, jak ji definuje zákon č. 151/1997 Sb. a to k datu úmrtí zůstavitele.

PŘÍKLADY ZE SOUČASNÉ PRAXE

A zde tedy je ta otázka: Jak je vlastně určována cena děděné nemovitosti, t.j. její obvyklá cena, ze které se pak stanoví notářská odměna?

Musím konstatovat, že se v mnoha případech stanoví pohledem z okna a to nejlépe ve směru, ve kterém se oceňovaná nemovitost nachází.

Poznal jsem postup jisté notářské kanceláře, která pro ocenění nemovitosti pozůstalé odkáže na spřátelenou realitní kancelář a ta pak s použitím takových podkladů a prostředků, jaké pokládá za potřebné, stanoví s pomocí dědiců cenu. (Promítnout: příklad "ocenění" a snímek předmětného objektu)

Takový způsob oceňování, vážené kolegyně a kolegové, deklaruje naši práci, přesto, že jej my sami nepraktikujeme.

Na jedné straně ÚSI učí adepty znanectví, jak zodpovědně přistupovat ke stanovení ceny, AZO chystá zpracování etických pravidel (kodexu etiky) pro odborný výkon svých členů a na straně druhé díkce zákona umožňuje stejný výkon na stejném subjektu provádět laicky nebo dokonce od stolu.

Znám případ rodinného domku, kdy takto byla pro dědické řízení stanovena cena obvyklá, rozumí se, že v nízké úrovni, jak dědicům vyhovovalo. Následně jeden z našich kolegů určil pro hypotéku cenu obvyklou tohoto domku téměř dvojnásobnou, což bylo pro výši hypotéky pro dědice rovněž příznivé. Za nějaký čas jsem měl hodnotit cenu domku já pro účely daně z převodu, t.j. ke smlouvě o prodeji. Vlastníkům, kteří z toho vyrozuměli, že zjištěná cena může být taková, jaká se jim zrovna hodí, jsem obtížně vysvětloval, že musím postupovat dle vyhlášky a že můj výsledek bude téměř dvojnásobný oproti tomu, jakou cenu domku uvedl notář. Nakonec mi sdělili, že se obrátí na odhadce, o kterém slyšeli, že jim určitě vyhoví.

Komu prospívá taková situace? Těm, kteří nemusí mít kvalifikaci pro oceňování nemovitostí, nejsou vázáni slibem znalce, těm, jejichž výkon nemusí být doložen přezkoumatelným dokladem a není proto kontrolovatelný a tedy těm, kteří se mohou poctivé práci znalců vysmívat.

Tam, kde chybí možnost kontroly, je prostor pro korupci.

Z dědického řízení profitují za svůj výkon notáři a jejich spolupracovníci, kteří provádí ocenění nemovitostí ať již způsobem shora popsaným nebo způsobem seriózním. V menší míře získává z dědických řízení státní pokladna a to daní z příjmu těchto lidí. Nezasloužený a nejméně úměrný profit však mají ti, kteří tohoto uspořádání využívají, aby se s dědici neúředně dohodli.

NÁVRH ŘEŠENÍ

Jak by mohla být finanční stránka dědického řízení uspořádána, aby byly možnosti vzniku nesrovnalostí korigovány, ukazuje toto schéma:

Vydání dědice \Leftarrow (Kč) \Rightarrow Příjmy státu a fyzických osob

<p>Současný stav:</p> <p>Vydání i příjmy činí 0,9% \emptyset nem. majetku, t.j. 1/2 rodinného domu = 1,6 mil. Kč + platba za "odhad", t.j. Σ 1% z hodnoty nemovitosti:</p> <p style="text-align: right;">dědic: 16.000,- Kč</p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">"odhadce"</td> <td style="text-align: center;">notář</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1 600,-</td> <td style="text-align: center;">14 400,-</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">↓</td> <td style="text-align: center;">↓</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">(daň z příjmu)</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">↓</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">stát: 3 200,- Kč</td> </tr> </table>	"odhadce"	notář	1 600,-	14 400,-	↓	↓	(daň z příjmu)		↓		stát: 3 200,- Kč							
"odhadce"	notář																		
1 600,-	14 400,-																		
↓	↓																		
(daň z příjmu)																			
↓																			
stát: 3 200,- Kč																			
<p>Nový stav :</p> <p>Vydání i příjem = = 0,75% ze skutečné hodnoty majetku jako daň, t.j. z 1/2 rodinného domu = 1,6 mil. Kč</p> <p style="text-align: right;">dědic 12.000,-Kč</p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">stát</td> <td style="text-align: center;">znalec</td> <td style="text-align: center;">notář</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4 800,-</td> <td style="text-align: center;">3 600,-</td> <td style="text-align: center;">3 600,-</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">↓</td> <td style="text-align: center;">↓</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">(daň z příjmu)</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">↓</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">stát celkem: 6 200,- Kč</td> </tr> </table>	stát	znalec	notář	4 800,-	3 600,-	3 600,-		↓	↓	(daň z příjmu)			↓			stát celkem: 6 200,- Kč		
stát	znalec	notář																	
4 800,-	3 600,-	3 600,-																	
	↓	↓																	
(daň z příjmu)																			
↓																			
stát celkem: 6 200,- Kč																			

t.j. zvýšení příjmu státu:

Δ 3 000,-Kč x 80 000 děd. řízení, zahrnujících \uparrow
průměrnou nemovitost + 240 000 000,- Kč/rok

a přitom občan (dědic) zaplatí o 1/4 méně než dosud.

ZÁVĚREM

Jak lze realizovat takový efekt pro státní pokladnu i pro občany a přitom z dědických řízení odstranit možnost neetických rozporů ?

Úpravou příslušných zákonných norem, které by stanovily:

- státem (prostřednictvím soudu) hrazenou odměnu notáře za dědické řízení ve výši úměrné výkonu, i odměnu znalce za posudek,
- zavedení dědické daně pro všechny skupiny příbuzenských vztahů, t.j. daně, která by nahradila dosavadní odměnu notáře a odměnu za "ocenění",

- povinnost doložit znalecký posudek i v dědickém řízení.

LITERATURA

[1] Občanský zákoník č. 40/64 Sb.

[2] Zákon č. 151/97 Sb., oceňování majetku.

[3] Zákon č. 357/92 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

[4] Vyhláška č. 196/2001 Sb., o odměnách a náhradách notářů a správců dědictví.