

**Odpočet hodnoty věcného
břemene od zjištěné ceny
nemovitostí při stanovení
základu daně darovací a daně z
převodu nemovitostí**

Ing. Vlasta Scholzová

Leden 2007

Snížení hodnoty nemovitosti

§ 48 prováděcí vyhlášky k ZOM

Při oceňování nemovitostí se výsledná zjištěná cena, sníží o ceny věcných břemen váznoucích na nemovitostech zjištěné podle § 18 zákona .

Aplikace ustanovení v praxi

Judikatura NSS s ohledem na metodiku
oceňování

Rozsudek č.j. 2 Afs 86/2004-64 ze dne
13.4.2005 judikoval názor:

Nájemní vztah trvá po celou dobu probíhajícího vkladového řízení, převodce je tedy po celou dobu vlastníkem, který realizuje všechna svá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím, tzn., pronájem nemovitosti trvá i k datu nabytí nemovitosti.

Aplikace ustanovení v praxi

- Provedením vkladu teprve nájem konfusí zaniká, byť s právními účinky vkladu ke dni podání návrhu na vklad. Z tohoto důvodu zjištění ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu (výnosového způsobu) ocenění ke dni nabytí nemovitosti je v souladu s platnými oceňovacími předpisy.
- S ohledem na tento judikát je u ceny zjištěné dle ZOM nutné posuzovat stav předmětu daně (nemovitosti) s ohledem na osobu poplatníka.

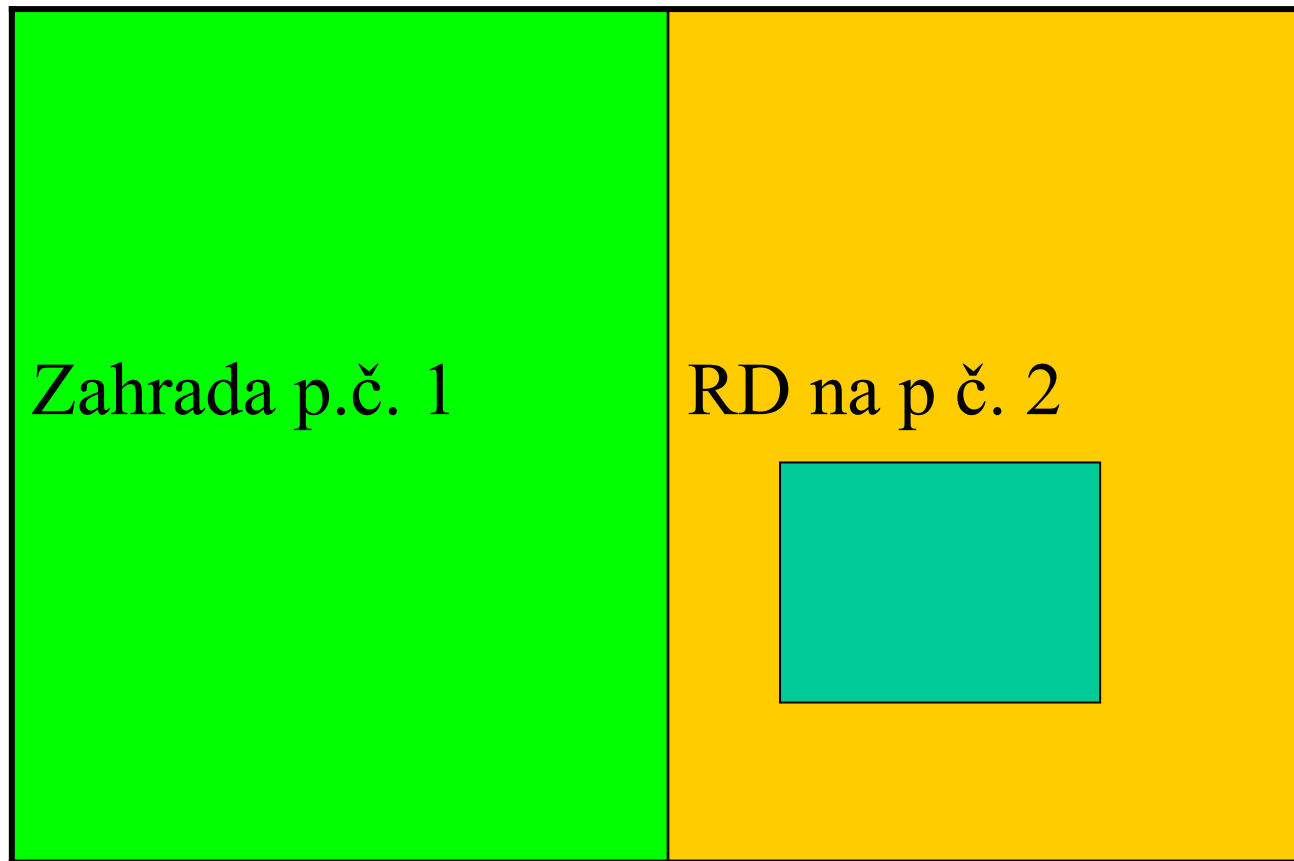
Aplikace ustanovení v praxi

- „Den nabytí“ použitý zákonodárcem v §10 ZDDDPN musí být aplikován v kontextu toho, že DPN zatěžuje nemovitost převáděnou, poplatníkem DPN je převodce a zdaňován je převodcem dosažený výnos z prodeje.
- Ocenění musí být vztaženo ke konkrétní převáděné nemovitosti, která je ve vlastnictví toho, kdo je poplatníkem daně.

Příklad aplikace ustanovení – pokračování

- Pozbyvatel v příslušném k.ú. vlastnil pouze zahradu p.č.1.
- Zahrada navazuje na pozemek p.č. 2, který je zastavěn rodinným domem a je ve vlastnictví nabyvatele zahrady.
- Zahrada bude tvořit funkční celek s rodinným domem a pozemkem p.č. 2

Příklad aplikace ustanovení – pokračování



Příklad aplikace ustanovení – pokračování

- Podle dosud platné metodiky se převáděný pozemek oceňoval s ohledem na skutečnost, která zakládala předmět práva, tzn. Podle stavu nemovitosti na straně nabyvatele ke dni právních účinků vkladu (PÚV), tzn. Jako funkční celek s pozemkem zastavěným RD a to bez ohledu na osobu DS.

Příklad aplikace ustanovení – pokračování

- Nyní za předpokladu, že:
- Poplatníkem DPN je převodce, popř. DDA je dárce, bude zahrada oceněna podle stavu na straně **pozbyvatele**, tzn. jako **zemědělský pozemek**

Příklad aplikace ustanovení – pokračování

- Ovšem za předpokladu, že:
- Poplatníkem DPN bude nabyvatel, popř. DDA bude obdarovaný, bude zahrada oceněna podle stavu na straně **nabyvatele**, tzn. jako **pozemek ve funkčním celku s RD**

Aplikace ustanovení v praxi

- Právní názor NSS posuzovat stav nemovitosti k datu nabytí s ohledem na poplatníka daně, který je zatížen daňovou povinností, má dopad do metodiky oceňování majetku.
- Judikát NSS tímto mění pohled i na ustanovení § 48 vyhlášky č. 540/2002 Sb., ve znění p.p., a to v případě, že je věcné břemeno zřizováno současně s převodem nemovitosti.

Příklad aplikace ustanovení

Poplatníkem DPN je převodce, popř. DDA dárce (§5/1 ZDDD), musí být brán v úvahu stav nemovitosti v okamžiku zániku vlastnictví poplatníka, tzn.

- převodce, popř. dárce nebyl na svých právech nijak omezen, proto cena věcného břemena nebude snižovat cenu převáděné nemovitosti zjištěnou dle oceňovacích předpisů ke dni nabytí. Cena nově zřízeného věcného břemena se nebude od ceny nemovitosti, zjištěné k datu nabytí, resp. pozbytí, odečítat

Příklad aplikace ustanovení – pokračování

- Poplatníkem DDA je obdarovaný, popř. DPN nabyvatel (§8 ZDDD), musí být brán v úvahu právní stav nemovitosti v okamžiku nabytí vlastnictví poplatníka.
- Obdarovaný, popř. nabyvatel, je na svých právech zřízením věcného břemena omezen, neboť nabývaná nemovitost je zatěžována VB, bude cena nemovitostí zjištěná k datu nabytí snížena o cenu VB

Příklad aplikace ustanovení – pokračování

- U směny (za předpokladu současného vzniku VB) se zjišťuje cena nemovitostí, které jsou pozbývány zúčastněnými stranami. Nově zřizovaná VB nebudou omezovat poplatníky (pозbývající nemovitost) na jejich právech, proto v případech směny, kdy je DS převodce i nabyvatel, se cena zjištěná nebude o cenu VB snižovat.
- Metodika zdaňování nemovitostí s již historicky zřízeným VB zůstává beze změny.

Příklad – souběh věcného břemena a nájemní smlouvy

Judikát NSS č.j. 1 Afs 28/2004-61

- Popis problému

Nájemce v rámci své podnikatelské činnosti uzavřel dvě nájemní smlouvy jako nájemce konkrétně vymezených pozemků za účelem umožnění těžby štěrkopísku a zároveň uzavřel vedle těchto smluv s pronajímateli smlouvy o bezúplatném zřízení věcného břemena na dobu 20-ti let, spočívající ve strpění přístupu na tyto pozemky za účelem jejich užívání k provádění těžby štěrkopísku.

Příklad – souběh věcného břemena a nájemní smlouvy

Nutnost šetřit význam právní normy

- Vyřešit otázku, zda se jedná skutečně o majetkový prospěch
- Vyřešit otázku, zda oba tyto instituty podléhají zdanění

Příklad – souběh věcného břemena a nájemní smlouvy

Obsah bezúplatně zřízeného věcného břemene

- Povinnost strpět přístup na pozemek za účelem užívání najatého pozemku k provádění těžby štěrkopísku

Obsah nájemní smlouvy – předmětu nájemního vztahu

- „Závazek pronajímatele, že nájemci pronajme a touto smlouvou již pronajal předmětné pozemky za dohodnutou cenu a umožní nájemci postupně vytěžit štěrkopísek na předmětných pozemcích...“

Příklad – souběh věcného břemena a nájemní smlouvy

Rozdíl v obsahu obou smluv

- Smlouva o zřízení VB – strpění přístupu na pozemek za určitým účelem
- Nájemní smlouva – pronajmutí pozemků a umožnění těžby štěrkopísku za dohodnutou cenu

Oba právní instituty se překrývají jen zčásti

- Majetkový prospěch vzniklý užíváním nemovitosti v rozsahu upraveném nájemní smlouvou nemůže být součástí majetkového prospěchu vzniklého zřízením VB – právo vstupu na pozemek

Příklad – souběh věcného břemena a nájemní smlouvy

Závěr:

- VB poskytuje silnější právní ochranu nositeli práva k věci cizí
- Právní rozbor má vliv na ocenění VB
- Nelze vycházet jen z toho, že VB bylo zapsáno do KN, který nezkoumá platnost zřízení VB

Ocenění věcného břemena podle zákona č. 151/1997 Sb.

- Identifikace nemovitosti
- Identifikace povinné osoby
- Identifikace oprávněné osoby
- Druh věcného břemena
- Obsah věcného břemena
- Rozsah věcného břemena
- Listinné podklady
- Stanovení ročního užitku ze smlouvy
- Porovnání ročního užitku ze smlouvy s obvyklou cenou VB
- Zjištění nákladů na údržbu a opravy nemovitosti (+ úprava o náklady)
- Stanovení doby trvání VB

**Odpočet hodnoty věcného
břemene od zjištěné ceny
nemovitostí při stanovení
základu daně darovací a daně z
převodu nemovitostí**

Děkuji za pozornost