



RODINNÉ NEMOVITOSTI NEJLÉPE OCHRÁNÍ VHODNÁ FORMA VLASTNICTVÍ

Nemovitosti jsou dnes běžnou součástí rodinného majetku, a zdaleka se už nejedná jen o reality pro bydlení. Stále častěji si Češi kupují i investiční nemovitosti, které jsou pro ně zárukou dobře uložených peněz. Takový majetek ale spíše než do kategorie rychloobrátkového majetku patří k dlouhodobým investicím.



David Neveselý a Vladek Krámek, odborníci na správu privátního majetku z advokátní kanceláře HAVEL & PARTNERS, proto doporučují dívat se na strukturu správy nemovitostních portfolií dlouhodobým prizmatem a podle účelu nemovitostí také zvolit vhodnou formu vlastnictví.

Nemovitosti v rámci rodinného majetku mohou sloužit k různým účelům. První z nich jsou ty, k nimž má rodina nejužší vztah, tedy obvykle nemovitosti zděděné či ty, ve kterých bydlí nebo je používá k rekreaci. Druhým typem nemovitostí jsou pak pronajímané investiční reality a do třetí skupiny se dají zařadit ty nemovitosti, jež slouží k rodinnému podnikání. „Každá z kategorií má svá specifika a zaslouží si separátní přístup, ale obecně je možné říct, že u investičních nemovitostí na pronájem a u nemovitostí pro podnikání je z mnoha pohledů výhodnější držet je jiným způsobem než přímo jako fyzická osoba,“ říká David Neveselý. „U realit, které rodina naopak využívá pro vlastní účely bydlení, pak záleží vždy na aktuálních okolnostech a potřebách vlastníků. Zde bývá přímé vlastnictví fyzickou osobou nejčastější formou, jakkoli se stále frekventovaněji i tyto nemovitosti drží a spravují prostřednictvím některé z forem rodinné fundace,“ dodává Vladek Krámek.

PŘÍMÉ VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTI FYZICKOU OSOBOU

Vlastnictví nemovitostí fyzickou osobou má ale v určitých situacích své výhody. Je například snadnější financovat je hypotečním úvěrem. Fyzická osoba může jako

přímý vlastník také nemovitost převádět na osoby blízké bez daňového zatížení, darovací daň se totiž v rámci rodiny (prozatím) neplatí. Donedávna měly také nemovitosti vlastněné fyzickou osobou, které sloužily přímo k bydlení, daňovou výhodu v podobě osvobození od daně z příjmů fyzických osob, pokud majitel prodal takovou nemovitost po více než 5 letech. Tato lhůta se však prodloužila na 10 let. V průběhu života však rodiny čelí nejrůznějším událostem, komplikacím či bouřím, které se zpravidla dotýkají i rodinného majetku. Například když vlastník náhle zemře, je nemovitost předmětem vypořádání v rámci SJM i dědického řízení. „To může znamenat, že z jednoho vlastníka je najednou mnoho vlastníků určitého podílu na nemovitosti. Dochází tak k rozdělení vlastnictví, což v různých fázích životnosti nemovitosti může představovat zásadní komplikace, a to nejen při financování oprav, ale i společných prodeje,“ upozorňuje Neveselý. Jisté nevýhody může mít vlastnictví nemovitosti fyzickou osobou i u investičních realit. „Výnosy z nájemného totiž podléhají dani z příjmu fyzických osob, jejíž sazba se od roku 2021 dramaticky zvedla, a to až na 23 procent pro příjmy zhruba nad 1,7 milionu korun ročně. Můžeme tedy pozorovat trend vyššího zdaňování fyzických osob, respektive rušení nebo omezování daňových osvobození,“ poznamenává Kráček.

VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTÍ PROSTŘEDNICTVÍM KORPORACE ČI FUNDACE

Alternativou k osobnímu či družstevnímu vlastnictví tak může být vlastnictví, správa, ale i ochrana prostřednictvím obchodních společností, chytře doplněných třeba též o rodinnou nadaci či svěrenský fond. „Taková vhodně strukturovaná forma vlastnictví vám může pomoci vyhnout se nejen rozdělení vlastnictví

nemovitosti u dědictví či rozpadu společného jmění manželů, ale i mnoha vztahovým komplikacím v rámci rodiny, neboť dalším generacím zachovááváme zejména pravidelné cash-flow z rodinného nemovitostního portfolia,“ zdůrazňuje Neveselý.

A u tohoto typu vlastnictví je také jiný režim zdanění než u fyzických osob, dostává se totiž do režimu zdanění korporací, to znamená daně z takových příjmů ve výši 19 procent bez ohledu na dosaženou výši příjmů v daném roce. „Osvobození příjmů z prodeje nemovitosti po 5, respektive 10 letech v této konstrukci sice není možné dosáhnout, ale na straně druhé je možné dosáhnout jiného typu zefektivnění výnosů z držby či jejich prodeje,“ poznamenává Kráček.

Vygenerované cashflow z nájemného je pak možné po jeho zdanění (mimořádně dnes nižší sazbou než u fyzických osob) ve struktuře typu family office přesouvat osvobozeně jako dividendu do dalších společností v rámci struktury, a ty pak mohou z těchto prostředků investovat do jiných aktiv. „Stabilita daně z příjmů právnických osob je jistě dlouhodobě vyšší, než je tomu u sazby daně z příjmů osob fyzických. Zmíněné navýšení této daně na konci roku 2020 o více než 50 procent ze dne na den u příjmů nad cca 140 tisíc Kč měsíčně je toho příkladem,“ dodává Kráček.

Korporátně vlastněné nemovitosti je možné držet též ve struktuře na svém vrcholu doplněné například nadačním fondem rodinného typu. Tím vznikne struktura, jejíž majetek stojí zcela mimo rizika úmrtí vlastníků, jejich rozvodů či sňatků dětí a jejich případných rozvodů. „Je tak možné zabránit drolení majetku při jeho přechodu z generace na generaci. Navíc v případě umístění nemovitosti sloužící k bydlení rodiny přímo do nadačního či svěrenského fondu je možné, aby beneficianti (neboli

oprávněné osoby) tyto nemovitosti nadále volně užívali,“ doplňuje Neveselý.

FONDY KVALIFIKOVANÝCH INVESTORŮ A AKCIOVÉ SPOLEČNOSTI

Podle odborníků HAVEL & PARTNERS je také možné v případě potřeby tyto vlastnické struktury doplnit vhodnými investičními vehikly, které můžou agregovat volné peněžní prostředky více investorů. Z regulovaných instrumentů se například nabízí fondy kvalifikovaných investorů typu SICAV. Ty sice potřebují získat licenci České národní banky a podléhají jejímu dohledu, ale mají speciální sazbu daně z příjmů ve výši 5 procent. To může být pro určité objemy majetku lákavým parametrem i za cenu nákladů souvisejících s regulací, licenci a obhospodařováním fondu.

Z neregulovaných instrumentů se může zase jednat například o vhodně nastavenou akciovou společnost se zvláštními druhy akcií pro jednotlivé investory, kteří se tak můžou podílet na příslušných nemovitostních investicích prostřednictvím konkrétně vymezených práv k takovým akciím. „Taková akciová společnost sloužící pro úzký okruh rodiny a známých, nebo kvalifikovaných investorům s objemy investic ve vyšších jednotkách milionů korun, nemusí nutně podléhat žádné regulaci na kapitálovém trhu, ale na straně druhé je daněna běžnou sazbou korporátní daně, tedy 19 procenty,“ říká Kráček.

Existuje tedy celá škála možností, jak nemovitosti spravovat, přičemž výše popsané modely je možné libovolně kombinovat či doplňovat, a to v průběhu času podle aktuálních rodinných potřeb. Pro začátek a zvolení nejhodnější formy je nejlepší udělat si analýzu aktuálního stavu a budoucích potřeb tak, aby bylo možné struktury nastavit co nejhodněji.

KLÍČOVÉ KONTAKTY HAVEL & PARTNERS PRO SPRÁVU PRIVÁTNÍHO MAJETKU:



JAROSLAV HAVEL
řídící partner



DAVID NEVESELÝ
partner



VLADEK KRÁČEK
partner