

ADAM WOJNAR

A decorative border composed of a repeating pattern of stylized, orange-colored houses with white windows and doors, framing the central text area.

JAK PLATIT NULOVÉ DANĚ Z PODNÁJMU NEMOVITOSTI

**VYPLATÍ SE KUPOVAT
NEMOVITOST NA FIRMU?**

PŘÍJMY Z PODNÁJMU: JAK NA DANĚ

JAK NA DANĚ

S příjmem z pronájmu jsou spojeny i daňové povinnosti a je potřeba jej uvést do daňového přiznání. Výdaje je možné uplatnit ve skutečné výši nebo 30% výdajovým paušálem. Druhá možnost vypadá na pohled lákavěji, ale jak si ukážeme, vyplatí se jen zřídka.

Chtěl jsem toto téma rozebrat do podrobnosti a proto jsem si do klubu **Bohatý díky realitám** [ODKAZ ZDE](#) pozval Martina Tyšera, který má na starosti úspěšnou účetní firmu www.nastejnelodi.cz. Dostalo se mi odpovědi na jednu z nejčastěji kladených otázek ohledně danění příjmu z podnájmu: „**Je lepší uplatnit výdaje v reálné výši nebo paušálem?**“. Co si budeme povídat, daně jsou už zcela tradičně největším strašákem podnikatelů. Pojdme si na konkrétních příkladech ukázat, že to není nic složitého.

Dnes nám zákon umožňuje zdaňovat příjmy z pronájmu dvojím způsobem. Výdaje je možné uplatnit ve skutečné (reálné) výši nebo paušálem.

Při vašich individuálních výpočtech se vám bude hodit **kalkulačka na počítání úroku z úvěru** [ODKAZ ZDE](#).



PŘÍJMY Z PODNÁJMU: JAK NA DANĚ

Dnes nám zákon umožňuje zdaňovat příjmy z pronájmu dvojím způsobem. Výdaje je možné uplatnit ve skutečné (reálné) výši nebo paušálem.

SKUTEČNÉ (REÁLNÉ) VÝDAJE

V případě uplatnění výdajů ve skutečné výši musíte vést záznamy o příjmech a výdajích vynaložených na dosažení, zajištění a udržení příjmů v časovém sledu. Při uplatnění skutečných výdajů můžete paušálně uvést například náklady na automobil.

PAUŠÁL

Pokud neuplatníte výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů, můžete je uplatnit paušálně, ve výši 30 % z příjmů z pronájmu nemovitosti. Stručně řečeno, nemusíte si schovávat žádné účtenky a vést časově náročnou evidenci. Nemusíte prokazovat vůbec nic. Je třeba si dát pozor na jednu věc a to, že těch 30 % je odečteno z částky, kterou vám platí nájemník jako nájem. Není to nájem mínus hypotéka. Na to se nesmí zapomenout!



PŘÍJMY Z PODNÁJMU: JAK NA DANĚ

PŘÍKLAD 1

Hodnota nemovitosti (nákupní cena): 4 000 000 Kč.

Hypotéka (70%): 2 800 000 Kč

Vlastní zdroje (30%): 1 200 000 Kč

Příjem z pronájmu: 20 000 Kč za měsíc

VARIANTA A: PAUŠÁLNÍ VÝDAJE

Paušální výdaj (30%): 6 000 Kč

Ke zdanění: $20\,000 - 6\,000 = 14\,000$ Kč

Daň (15%): $(14\,000 : 100) \times 15 = 2\,100$ Kč

VARIANTA B: REÁLNÉ VÝDAJE

Výdaje spojené s provozem nemovitosti:

(Například úklid, správa, jestli někomu platíme, administrativní výdaje, pojištění atd.)

1 000 Kč

Úroky z hypotéky: (neustále se snižuje podle výše splacené částky. POZOR! Projednejte se svým hypo. poradcem)

6 000 Kč

Odpisy: (Nějaká hodnota té nemovitosti rozprostřená do třiceti let.)

11 000 Kč

Paušální výdaj na cestovné motorovým vozidlem: (Mohu uplatnit automaticky, není potřeba vést knihu jízd)

4 000 Kč

22 000 Kč

Výdaje činí 22 000 Kč, takže jsme ve ztrátě a proto **daň je 0 Kč.**

Reálně jsem zaplatil daň z nemovitosti 1 000 Kč plus úroky $6\,000 \text{ Kč} \times 2 = 12\,000$ Kč.

$20\,000 \text{ Kč} - 13\,000 \text{ Kč} =$ Čistý Cash Flow z nemovitosti je **7 000 Kč.**

PŘÍJMY Z PODNÁJMU: JAK NA DANĚ

U nemovitosti za 4 000 000 Kč nemá smysl uvažovat o tom, že by člověk použil paušál. Skoro celý příjem pokryjí reálné náklady. Daň je 0 Kč a je to způsobeno hlavně vysokými odpisy.

Kdo dokáže koupit nemovitost za 4 000 000 Kč, aby měl příjem 20 000 Kč? To by musel nakoupit v době největší krize, největšího pádu na trhu s realitami, aby nemovitost koupil opravdu pod cenou a aby mu to dalo měsíční cash flow 20 000 Kč. I přesto se nevyplatí používat na to paušál. Paušál se vyplatí použít jen ve výjimečných případech.

Tak mě napadá, ***kdo využívá v nemovitostech paušál?***

Využívá této varianty vůbec někdo? Podle Martina Tyšera se využívá málo kdy. Například kvůli nějaké administrativní chybě, kdy nedokážu prokázat nákup dané nemovitosti anebo prostě hypotéka na ten barák, který mi vydělává peníze, je ručená nějakou jinou nemovitostí. Paušál využívají celkem často živnostníci. Například programátoři, kteří mají živnost a na náklady si jednou za 3 roky koupí nový počítač. Pracují z domova a vydělávají 80 000 Kč měsíčně. V tomto případě daní jen 40 % z toho 80 000 Kč (60 % je paušál). Pozn.: U nemovitostí je paušál pouze 30 %.

Důležité je zmínit jednu věc a to, že pokud za 15 let bude příjem z pronájmu 60 000 Kč a hodnota nemovitosti bude 15 000 000 Kč, tak se stále odepisuje původní historická cena. Nemohu odečítat tu reálnou hodnotu nemovitosti, ale tu historickou.

PŘÍJMY Z PODNÁJMU: JAK NA DANĚ

PŘÍKLAD 2

Hodnota nemovitosti (nákupní cena): 6 000 000 Kč.

Hypotéka (70%): 4 200 000 Kč

Vlastní zdroje (30%): 1 800 000 Kč

Příjem z pronájmu: 30 000 Kč za měsíc

VARIANTA A: PAUŠÁLNÍ VÝDAJE

Paušální výdaj (30%): 9 000 Kč

Ke zdanění: $30\,000 - 9\,000 = 21\,000$ Kč

Daň (15%): $(21\,000 : 100) \times 15 = 3\,150$ Kč

VARIANTA B: REÁLNÉ VÝDAJE

Výdaje spojené s provozem nemovitosti:

(Například úklid, správa, jestli někomu platíme, administrativní výdaje, pojištění atd.)

1 000 Kč

Úroky z hypotéky: (neustále se snižuje podle výše splacené částky. POZOR! Projednejte se svým hypo. poradcem)

9 000 Kč

Odpisy: (Nějaká hodnota té nemovitosti rozprostřená do třiceti let.)

16 500 Kč

Paušální výdaj na cestovné motorovým vozidlem: (Mohu uplatnit automaticky, není potřeba vést knihu jízd)

4 000 Kč

30 500 Kč

Výdaje činí 30 500 Kč => **daň je 0 Kč.**

Reálně jsem zaplatil daň z nemovitosti 1 000 Kč plus úroky $9\,000 \text{ Kč} \times 2 = 18\,000$ Kč.

$30\,000 \text{ Kč} - 19\,000 \text{ Kč} =$ Čistý Cash Flow z nemovitosti je **11 000 Kč.**

PŘÍJMY Z PODNÁJMU: JAK NA DANĚ

PŘÍKLAD 3

Hodnota nemovitosti (nákupní cena): 20 000 000 Kč.

Hypotéka (70%): 14 000 000 Kč

Vlastní zdroje (30%): 6 000 000 Kč

Příjem z pronájmu: 100 000 Kč za měsíc

VARIANTA A: PAUŠÁLNÍ VÝDAJE

Paušální výdaj (30%): 30 000 Kč

Ke zdanění: $100\,000 - 30\,000 = 70\,000$ Kč

Daň (15%): $(70\,000 : 100) \times 15 = 10\,500$ Kč

VARIANTA B: REÁLNÉ VÝDAJE

Výdaje spojené s provozem nemovitosti:

(Například úklid, správa, jestli někomu platíme, administrativní výdaje, pojištění atd.)

1 000 Kč

Úroky z hypotéky: (neustále se snižuje podle výše splacené částky. POZOR! Projednejte se svým hypo. poradcem)

29 000 Kč

Odpisy: (Nějaká hodnota té nemovitosti rozprostřená do třiceti let.)

55 000 Kč

Paušální výdaj na cestovné motorovým vozidlem: (Mohu uplatnit automaticky, není potřeba vést knihu jízd)

4 000 Kč

89 000 Kč

Ke zdanění je $100\,000 - 89\,000 = 11\,000$ Kč.

Poměrná část daně měsíčně činí 15% z 11 000 Kč, což je 1 650 Kč.

Reálně jsem zaplatil daň z nemovitosti 1 000 Kč plus úroky 29 000 Kč x 2 = 58 000 Kč.

$100\,000 - 59\,000 = 41\,000$ Kč čistý Cash Flow měsíčně a to daním 1 650 Kč.

PŘÍJMY Z PRONÁJMU: JAK NA DANĚ

Takže i u toho, kdy člověk vydělává 100 000 Kč měsíčně z pronájmu nemovitosti, se vyplatí použít ty reálné výdaje než paušál.

Může se stát, že jste měli štěstí a v roce 1994, v době privatizace, jste koupili byt za 500 000 Kč, který má dneska hodnotu 7 000 000 Kč a příjem z pronájmu je 25 000 Kč.

Reálně i těmi odpisy se prostě nedostanu na to, že vykazují nějaké náklady nad 5 000 Kč měsíčně. Možná s tím autem bychom se dostali k nějaké částce 9 000 Kč. V tomto případě jsme na nějaké hranici, kdy se paušál možná i vyplatí. Ale pořád jsme v době, kdy člověk musel koupit tu nemovitost v první polovině 90.let a ta vzrostla celkem slušně na ceně.

PŘÍJMY Z PODNÁJMU: JAK NA DANĚ

PŘÍKLAD 4

Nákup nemovitosti z vlastních zdrojů

Hodnota nemovitosti (nákupní cena): 4 000 000 Kč.

Příjem z pronájmu: 20 000 Kč za měsíc

VARIANTA A: PAUŠÁLNÍ VÝDAJE

Paušální výdaj (30%): 6 000 Kč

Ke zdanění: $20\,000 - 6\,000 = 14\,000$ Kč

Daň (15%): $(14\,000 : 100) \times 15 = 2\,100$ Kč

VARIANTA B: REÁLNÉ VÝDAJE

Výdaje spojené s provozem nemovitosti:

(Například úklid, správa, jestli někomu platíme, administrativní výdaje, pojištění atd.)

1 000 Kč

Odpisy: (Nějaká hodnota té nemovitosti rozprostřená do třiceti let.)

11 000 Kč

Paušální výdaj na cestovné motorovým vozidlem: (Mohu uplatnit automaticky, není potřeba vést knihu jízd)

4 000 Kč

16 000 Kč

Výdaje činí 16 000 Kč, Ke zdanění $20\,000 - 16\,000 = 4\,000$ Kč

Poměrná část daně měsíčně činí 15% z 4 000 Kč což je 600 Kč.

Reálně jsem zaplatil daň z nemovitosti 1 000 Kč.

$20\,000$ Kč - $1\,000$ Kč = Čistý Cash Flow z nemovitosti je $19\,000$ Kč měsíčně a to daním 600 Kč.

PŘÍJMY Z PODNÁJMU: JAK NA DANĚ

AUTO JAKO NÁKLAD

Při uplatnění skutečných výdajů můžeme paušálně uvést například náklady na automobil. Vyplatí se tato varianta nebo je lepší využívat reálné km?

Využívat reálně ujeté km je časově velice náročné, protože musíte vést knihu jízd a zapisovat ujeté km. Částka 4 000 Kč je stanovena automaticky, protože nemovitost vlastním, musím ji spravovat a často tam jezdit. U reálných výdajů se bere cca 3.90 Kč až 4.10 Kč na km plus spotřeba benzínu na km. Jestli bydlím na jedné straně městě a od toho mám 10 km vzdálenou investiční nemovitost, tak asi 800 km měsíčně těžko najezdím.

ZÁVĚR

Stále dostávám hodně otázek na zdanění příjmu z nemovitosti. Dotazy se týkají převážně paušálních výdajů versus reálných a také toho, jak je to vlastně celkově s tím zdaněním. Mnoho začínajících investorů v tom tápe, proto vznikla tato kapitola a video v členské sekci Bohatý díky realitám. Ukázalo se, že u drtivé většiny je lepší využít reálné výdaje. Není to nic složitého. Tento základní postup se může naučit úplně každý investor.





BOHATÝ DÍKY REALITÁM

KDO JSEM ADAM WOJNAR

- 2004 jsem se odstěhoval do Anglie
- 13 prací jsem vystřídal během pěti let. Od uklízeče až po práci v bance.
- 2009 založení agentury Hurá do Světa
- 2013 první nemovitost
- Dnes pomáhám lidem nastavit si život, aby se nemuseli honit od rána do večera.
- Výše částky na osobním účtu nebo tituly před jménem nejsou zárukou dobrého života.
- Vyvážená osobnost a pocit užitečnosti ANO.



KDE MĚ NAJDEŠ

Na webu www.bohatydikyrealitam.cz najdeš spoustu dalších informací ze světa byznysu a investic a pokud tě napadá nějaká otázka, tak mi napiš email nebo zprávu přímo na Facebook nebo Instagram. Budu se těšit!



Adam Wojnar



WojnarAdam



Adam Wojnar Anglie



iTunes



Spotify



SoundCloud

ZDROJE

ZDROJE

Kalkulačka na počítání úroku z úvěru:

<https://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/kalkulacky-a-aplikace/splatkovy-kalkulator/>

Klub bohatý díky realitám:

<https://bohatydikeyrealitam.cz/uvod-b/stan-se-clenem/>