

HYPOTEČNÍ noviny

únor/březen 2016

www.hypoasistent.cz



HYPOASISTENT
hypotéka s jistotou

NEJLEPŠÍ, NEJRYCHLEJŠÍ
a BEZ STAROSTÍ

Daně versus hypotéka v roce 2016

Rok se s rokem sešel a mnoho z Vás bude opět řešit daňové odpočty z hypoték, přesněji řečeno, zaplacených úroků z hypotečních úvěrů.

Jelikož vláda zatím neodsouhlasila novou daňovou reformu, zůstává vše téměř při starém. Pojďme si tedy shrnout, co v jaké výši můžete nárokovat ve svých daňových příznacích nebo prostřednictvím svých zaměstnavatelů a co bude nového.

V rámci jedné domácnosti zůstává možnost uplatnit až 300.000 Kč ročně z daňového základu. Maximální roční úspora na daních poté činí 45.000,- Kč. Jedná se o maximální možnou úsporu i pokud nárokujete více úvěrů dohromady. Samozřejmostí zůstává, že se toto týká i úvěrů ze stavebního spoření, ať již řádného nebo překlenovacího, tak i při refinancování. Pozor, základ lze snížit o zaplacené úroky, nikoliv splátky jistiny. Přehled o zaplacených úrocích vám v průběhu ledna, maximálně skrze února, vždy automaticky zasílá banka nebo stavební spořitelna. Pokud jste OSVČ je nutné tento dokument v originálním vyhotovení přiložit k předkládanému daňovému příznání. Pokud jste zaměstnanec, donesete jej do mzdové účtárny. List vlastnictví, často označovaný pouze zkratkou LV, budete dokládat pouze v prvním roce. Poté již nebude nutno.



FOTO: Neocity Group, nový rezidenční projekt
Rezidence nad ostrovem v pražském Podolí
www.rezidencenadostrovem.cz

Aby bylo možné si zaplacené úroky odečíst, je nutné splnit několik podmínek. Mezi tu hlavní patří, že ten, kdo bude předkládat daňové příznání se sníženým daňovým základem o zaplacené úroky musí být **účastník úvěrové smlouvy**. Tedy ne pouze poplatník. Tato osoba musí být tak-

éž plnoletá. Pokud je účastník úvěrové smlouvy více lze to řešit dvěma způsoby. Buď se mezi s sebou domluví, že si bude nárokovat odečet **pouze jeden z nich nebo** tento nárok mohou uplatňovat všichni a poté platí pravidlo, že **rovným dilem**. (pokračování na straně 2)

Daň z nabytí nemovitosti - Jaké změny nás letos čekají?

Pokud nekupujete novostavbu, s pořízením nemovitosti je spojena daň z převodu nemovitosti, která je nově přejmenovaná na **daň z nabytí nemovitých věcí**.

Tato daňová zátěž byla doposud na prodávajícím, kupující však ručil za její zaplacení. V novém návrhu zákona se počítá s tím, že daň z převodu nemovitosti bude platit kupující. Právníci ministerstva financí se domnívají, že toto spadá do jedné z majetkových daní, které jsou svým charakterem spjaty se samotným majetkem. Logicky by tedy měl být poplatníkem daně ten, kdo danou nemovitou věc nabývá. Výše daně zůstane na současné úrovni 4%. Cílem celé změny je obecně zjedno-

dušit a zpřehlednit pravidla. Je možné, že tímto krokem dojde k poklesu prodejní ceny starších nemovitostí – dle odhadů ministerstva o 3,8%. Podle odhadů realitních odborníků bude však díky rostoucí poptávce vliv této změny minimální.

Ještě v roce 2012 se platila daň z nabytí nemovitých věcí 3%. Od roku 2013 došlo k jejímu navýšení na 4% - tato daňová sazba je platná i dnes. Výši daně určuje tzv. Nabývací hodnota, která nemusí být vždy totožná s kupní cenou. Kupní cena se porovnává se znaleckým posudkem dané nemovitosti nebo stv. sběrnou hodnotou. Další plánovanou změnou v novele zákona by mohlo být zvýšení srovnání se směrnou cenou ze 75%

na 100%. Důvod stanovení daně z nabývací hodnoty je předejít krácení státu na daních.

Plánovaná změna může mít vliv i na hypoteční trh. Placení daně bude na straně kupujícího a v případě, kdy nebude mít vlastní prostředky a bude chtít 100% hypotéku, z čeho klient zaplatí daň? Jestliže bude dostatečná zástavní hodnota, banky pravděpodobně budou schopné půjčit i na zaplacení daně z nabytí nemovitých věcí. Důležitou roli v tomto budou hrát odhadci bank, kteří by neměli ponížovat odhad nemovitosti na nižší kupní ceny, jinak by nezůstávala dostatečná zástavní hodnota na úhradu daně z úvěru.

Vývoj úrokových sazeb



2,06 % ↘
průměrná sazba v 1/2016

FINCENTRUM HYPOINDEX hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Je to vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka.

1M PRIBOR

0,20 % ↻
vyhlášená k 18. 2. 2016

Jednoměsíční pražská mezibankovní nabídková sazba – je úroková sazba, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu. Tato sazba ovlivňuje výši variabilních úrokových sazeb hypoték.

Hypoteční asistent ve vašem mobilu

Stáhněte si zdarma aplikaci HYPOASISTENT do vašeho chytrého telefonu či tabletu. Budete tak mít vždy po ruce hypoteční kalkulačku pro výpočet splátky, úrokové sazby i kalkulačku pro výpočet minimálních potřebných příjmů pro požadovanou hypotéku.



by realPad team





Nové Chabry E

Žádaná lokalita Nové Chabry na okraji vilové čtvrti v Dolních Chabrech - Praze 8 nabízí nové stylové bydlení, které vyhoví všem generacím. Tato lokalita se vyznačuje blízkostí k zeleni - nedaleko se nachází Čimický a Dáblický háj, kde můžete relaxovat, sportovat, odpočívat nebo jen trávit svůj volný čas. Přímou u projektu se nachází cyklostezka, fitness zóna, největší dětské hřiště v Dolních Chabrech a dvě hřiště na beach volejbal, nedaleko bude k dispozici i golfové hřiště, které je aktuálně v přípravě. Okolí projektu zdobí díla předních českých umělců. Díky autobusové dopravě se Nové Chabry vyznačují velmi dobrou dostupností do centra města – dostupnost metra (stanice Kobylisy) je jen 5 minut cesty.

Nová etapa Viladomy E tohoto velice úspěšného projektu nabídne 112 moderních bytů o dispozicích od 1+kk až 4+kk a to v pětipodlažních bytových domech. Jistě oceníte, že součástí každého bytu je balkon, terasa nebo předzahrádka. Možnost přikoupení sklepu a parkovacího stání na auto nebo motorku je samozřejmostí. V garážích bude všem majitelům k dispozici mycí místnost pro zablácená kola či packy čtyřnohých mazlíčků. Viladomy E jsou ideální volbou pro bydlení rodin s dětmi, ale i pro jednotlivce, kteří hledají klid a pohodlí a zároveň město na dosah ruky.

www.novechabry.cz



Nad Rokytkou

Zahrady Nad Rokytkou II. – kolaudace domů 6 a 7

V žádaném projektu Zahrady Nad Rokytkou II. byly zkolaudovány domy 6 a 7 a v této již čtvrté etapě projektu Nad Rokytkou dochází k doprodeji posledních několika bytů. Domy 1, 2 a 4 jsou již zcela vyprodány. Byty Nad Rokytkou Vám nabízí krásné výhledy, klidné prostředí a v neposlední řadě žádanou lokalitu, která Vás přímo vyvede ke sportovnímu vyžití, relaxaci, odpočinku nebo jen k procházce se svými blízkými. V těsném sousedství Vám k tomu bude sloužit i plánovaný městský park s pěší stezkou na metro Kolbenova.

Zátiší Nad Rokytkou I.

V současné době je připravována již pátá etapa, která ponese název Zátiší Nad Rokytkou I. Projekt se bude nacházet nad svahelem v blízkosti říčky Rokytky, což novým majitelům nabídne nevšední výhledy do okolí. Předností je také docházková vzdálenost na metro.

www.nadrokytkou.cz

Daně versus hypotéka v roce 2016 (pokračování)

Dále pořizovaná nemovitost na hypotéku musí sloužit **výhradně k trvalému bydlení** nebo, dle zákona, musí řešit **vlastní bytovou potřebu**. Z tohoto vyplývá hned několik důvodů, kdy si nelze úroky odečíst. Zejména, pokud je předmětnou nemovitostí objekt určený k rekreaci, tzn. chata nebo chalupa. Zde se předpokládá, že hlavní bydlení je realizováno jinde a na chatu dojíždíte za účelem odpočinku či trávení volného času a dovolených. Dalším příkladem, kdy úroky nelze odečíst z daňového základu je např. druhá pořizovaná nemovitost na hypotéku. Může se jednat o kupovaný druhý byt za účelem pronájmu nebo

koupi další nemovitosti pro potomka. Trvale hlášení nemůžete být v obou. Stále zde musí být zachována podmínka, že se jedná o hlavní bydlení. Také pokud si pořídíte pozemek a do čtyř let nezačnete výstavbu a naopak se rozhodnete ho prodat dál. Dobu, po kterou jste si jej odečítali, což je doba, kdy jste plánovali, že předmětný pozemek zastavíte rodinným domem za účelem trvalého bydlení, budete povinni dodanit. Rodinný dům, který slouží částečně i k podnikání lze odečíst pouze poměrnou částí, která slouží pro bydlení. Celou tuto problematiku upravuje zákon o dani z příjmu.



Klientská infolinka pro celou ČR
608 444 080

FOTO: Residence Na Farkáně – Praha 5
www.rezidencena farkane.cz