

Je lepší kupovat investiční nemovitosti na firmu nebo jako fyzická osoba?

<https://www.adol.cz/blog-je-lepsi-kupovat-investicni-nemovitosti-na-firmu-nebo-jako-fyzicka-osoba/>



Určitě vás už někdy, stejně jako mnoho klientů a investorů, které potkávám napadlo, zda je lepší kupovat investiční nemovitosti na firmu nebo jako fyzická osoba. Jaké jsou výhody jedné nebo druhé varianty? Tuto otázku jsem v minulosti mnohokrát řešil i já sám. Nejsem právník ani daňový poradce, ale ti vám stejně často neporadí. Většinou to každý vidí z pohledu své branže, ale v praxi se ukazuje, že tato problematika má více úhlů pohledu. Každý podnikatel nebo investor si musí výhody i

nevýhody zvážit podle svého nastavení k jednotlivým rizikům. Rád bych vám zde vysvětlil jak a proč jsem postupoval tak, jak jsem postupoval a jaké jsem k tomu měl důvody.

Každého asi jako hlavní důvod napadne daňové zatížení. Co je pro mne výhodnější? Platí menší daň ze zisku firma nebo fyzická osoba - podnikatel. Co sociální a zdravotní pojištění, co DPH? Jenže za mě do rozhodování velkou měrou vstupují i další aspekty. Například rizika spojená s případnými pokutami nebo soudními spory atd. Ne vždy se totiž byznysu daří a ne každá nemovitost se postupem času ukáže jako zlaté vejce. Někdy to vejce dokáže pěkně zapáchat... Hlavně v čase. Co když se za pár měsíců ozve majitel, kterému jste prodali dům a bude se po vás dožadovat slevy z kupní ceny kvůli skrytým vadám?

Nikdy jsem nestavěl žádnou investiční příležitost se záměrem někoho okrást nebo podvést, ale vždy jsem se snažil maximálně ochránit jak sebe, tak především své peníze a peníze mých investorů.

Investování vs spekulace

Většina mých investic do nemovitostí byla spekulativních. Tedy vždy jsem věděl, že nakupuji nemovitost za nižší cenu a cílem bylo ji obratem se ziskem prodat. To je spekulativní nákup, který může být někdy doplněn menší či větší rekonstrukcí nemovitosti či různými opravami. Toto je klasická spekulace a tyto obchody ideálně trvají do 6ti měsíců nebo maximálně do 1 roku.

Investování je oproti tomu varianta, kdy investor nemovitost kupuje s cílem nemovitost držet a ideálně pronajímat. Zhodnocení nemovitosti v čase je příjemný bonus, ale tyto

nemovitosti se pořizují za účelem získávání nájmu. Ten může krýt splátku hypotéky, která byla na pořízení nemovitosti využita.

Moje doporučení:

Pokud nakupujete nemovitosti na investici, chcete je dlouhodobě držet, pronajímat je a navíc jejich pořízení třeba financovat úvěrem, pořizujte je na fyzickou osobu. Riziko skrytých vad při prodeji odpadá, protože nemovitosti budete mít dlouho a po 5ti letech využijete i daňového osvobození. Jednoho dne pak budete chtít nemovitosti darovat dětem a v přímé linii se vyhnete i darovací dani. Jen opatrně s výší zadlužení z úvěrů, aby vám příliš vysoké splátky nezlomili vaz, pokud na určité období vypadnou příjmy z pronájmu. Nájemníci se mohou měnit, byt může být chvíli neobsazený, výše splátky na hypotéce může růst díky vyšším sazbám. Vždy doporučuji držet určitou hotovost jako rezervu právě na pokrytí takových nepříjemností.

Investice nebo podnikání

Pojďme k trochu komplikovanější problematice. Mnoho lidí si myslí, že pokud budou kupovat a prodávat nemovitosti na svoji fyzickou osobu (já jako Pavel Tomek), není to z pohledu úřadů podnikání. Bohužel toto je častý omyl a finanční a živnostenský úřad na vás může přijít s tím, že jste za poslední rok koupili a prodali např. 3 nemovitosti (nebo dokonce více) a už se jedná o podnikání. V tu chvíli musíte mít živnostenský list a samozřejmě odvádět sociální a zdravotní pojištění, také se vás může týkat DPH atd.

Vy budete argumentovat, že jste si nemovitost koupili pro sebe, ale pak jste se rozhodli, že ji vlastně nechcete a tak jste ji se ziskem prodali. Oni ale úředníci nejsou úplně hloupí. Navíc není nikde přesně stanoveno, že koupit a prodat 2 nemovitosti za 6 měsíců není podnikání a 3 nemovitosti za 12 měsíců již ano. Úřad může zkoumat proces nákupu a prodeje a z toho lze často usoudit, zda jde o podnikání či náhodu.

Moje doporučení:

Pokud hodláte kupovat a prodávat nemovitosti v rychlém, pravidelném sledu a ve větším množství, raději bych volil podnikání na společnost. Pokud přesto chcete nakupovat na fyzickou osobu, zvažte registraci jako podnikatel a zařídte si živnost. S touto problematikou ale úzce souvisí další bod.

Ochrana vlastního majetku a rodiny

V době, kdy vám na založení společnosti stačí kapitál 1,- Kč a administrativní náklady v řádech tisíců korun, nerozmýšlel bych se a nakupoval bych nemovitosti na spekulativní investice na společnost. Ať se jednou objeví problémy s kupujícími, prodávajícími, investory či úřady, je pak mnohem snazší uchránit osobní majetek. Hovořím zde tedy zejména o nemovitém majetku. Pokud totiž budete mít vše na fyzickou osobu a finanční úřad vám např. doměří vyšší daň z převodu, může vám v případě nezaplacení obstavit celý majetek. Vaši konkrétní situaci a záměr doporučuji konzultovat s právníky.

Daňový pohled

Pokud kupujete nemovitosti s cílem je ihned prodat, lze se k nim v rámci účetnictví chovat jako ke “zboží”. Opět doporučuji vše probrat s účetní nebo daňovým poradcem. Tyto nemovitosti se pak nevkládají do majetku firmy, neodepisují se atd. I když bude vaše firma plátcem DPH, což doporučuji, na většinu nemovitostí se DPH nevztahuje. Pokud kupujete a prodáváte starší “secondhandové” nemovitosti, je tento obchod od DPH osvobozen. Nicméně na rekonstrukci, materiál i práci, si DPH můžete odečíst. Stejně tak veškeré náklady typu telefon, nájmy, pohonné hmoty, odpočet DPH u nákupu vozu, vám mohou ušetřit velké peníze.

Co se týká daně samotné tak fyzická osoba platí 15%, ale je nutné počítat se sociálním a zdravotním pojištěním. Firmy platí daň ve výši 19%, ale při výplatě případného zisku (dividend), je nutné počítat s dalším zdaněním 15%. I když daňové hledisko vychází lépe pro fyzickou osobu (i ta může být plátcem DPH), přihlédl bych i zde k dalším rizikům a držel bych se spíše nákupu nemovitostí na společnost.

Využití cizích peněz, spolupráce s investory

Nyní odhlédněme od ochrany svého majetku a minimalizace rizik a zvažujme spíše variantu, že se vám daří, chcete expandovat, vymýšlíte nové projekty, hledáte partnery. I zde je podnikání na právnickou osobu výhodou. V případě spolupráce s jinými investory na stejném projektu není hned nutné nemovitosti dělit, ale je možné si rozdělit firmu. Vyhnete se tak placení daní z převodu.

V jednom případě přišel známý, že chce investovat do nemovitosti, ale že nemá na nákup dostatek peněz. Peníze jsem mu půjčovat nechtěl a tak jsem mu navrhl, aby nemovitost v dražbě pořídil na svoji společnost. V té jsem získal podíl 50% a stal jsem se jednatelem. Když jsme nemovitost koupili a prodali, rozdělili jsme si zisk a podíl v jeho firmě jsem mu vrátil zpět. Byla to pro mě bezpečnější varianta. Vyhnul jsem se tím také určitému riziku pro případ rozvodu, úmrtí apod., kde by se najednou moje schopnost dostat se k penězům komplikovala.

Závěr

Jak vidíte, faktorů ovlivňujících rozhodnutí zda investovat do nemovitostí jako fyzická nebo právnická osoba, existuje celá řada. Také jsem určitě nevyjmenoval všechny. Navíc každý vycházíme z jiného prostředí, každý máme jiné historické zkušenosti a také jinak vnímáme určitá rizika. Až budete příště pořizovat další nemovitost, zeptejte se svého právníka a daňového poradce, ale ideálně se také zeptejte někoho, kdo podobnou nemovitost vlastní. Rada z praxe je totiž k nezaplacení a člověk, který podobnou investici již udělal, vám určitě řekne dalších 5 aspektů, na které vás právník ani účetní neupozorní.

Jiné zkušenosti a problémy vzniknou při pronajímání bytů fyzickým osobám, jiné při pronajímání obchodních prostor podnikatelům a zcela jiné problémy budete řešit při výstavbě řadových domků na pozemcích, které jste výhodně koupili.

Můj poslední tip tedy zní, dávejte si dobrý pozor na to, od koho přijímáte rady. Ne každý kdo vlastní nemovitost vám poradí, jak ji správně pronajmávat, jak ji rekonstruovat, jak ji dobře prodat, jak nezaplatit moc na daních apod. I přes všechna rizika, je investování do nemovitostí zajímavou příležitostí.

