



OSTRAVA
Poruba
Výškovice
Zábřeh

ZDARMA

Vydává pro Vás realitní makléř v této oblasti Antonín Krumník
tel.: 733 164 162, e-mail: antonin.krumnikl@re-max.cz

DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ (DŘÍVE NAZÝVANÁ DAŇ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ)

Poplatníkem je

- převodce při koupi nebo směně; nabyvatel je ručitelem; nebo
- nabyvatel, pokud se na tom strany v kupní nebo směnné smlouvě dohodnou
- nabyvatel při všech ostatních případech

Sazba daně – 4 %

Výpočet daně - součin základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru a sazby daně

Základ daně - nabývací hodnota nemovité věci snižená o uznatelný výdaj

Uznatelný výdaj - odměna a náklady prokazatelně zaplacené poplatníkem znalci za znalecký posudek, jehož předložení je vyžadováno zákonem

Od 1.1.2014 bude daň vypočítávána z ceny sjednané v kupní smlouvě nebo z tzv. srovnávací daňové hodnoty (která se rovná 75 % zjištěné ceny ze znaleckého posudku nebo 75 % směrné hodnoty stanovené finančním úřadem).

V daňovém přiznání si poplatník vybere, jestli chcete sjednanou cenu porovnávat s cenou zjištěnou znaleckým posudkem (poté jej přiloží jako přílohu daňového přiznání) nebo zda nechá na finančním úřadu, aby sjednanou cenu porovnal se svými údaji o cenách daného typu nemovitosti v daném místě a čase (tzn. aby posoudil tzv. směrnou hodnotu). Pokud mu poplatník dá málo informací o převáděné nemovitosti (zohledňuje se druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci,) a finanční úřad proto nebude schopen směrnou hodnotu určit, vyzve stejně poplatníka k předložení znaleckého posudku.

Nicméně směrná hodnota se určuje pouze u těchto nemovitostí (dle důvodové zprávy k zákonu se jedná o 80 % obchodů na realitním trhu):

- pozemku, jehož součástí je stavba rodinného domu, stavba pro rodinnou rekreaci nebo stavba garáže, a u pozemku tvořícího s těmito stavbami funkční celek,
- stavby rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo stavby garáže, nejsou-li tyto stavby součástí pozemku ani práva stavby, a u pozemku tvořícího s těmito stavbami funkční celek,
- jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a u pozemku tvořícího s touto jednotkou funkční celek,
- nemovité věci tvořící příslušenství k nemovitým věcem uvedeným v písmenech a) až c),
- pozemku bez trvalého porostu, na němž není zřízena stavba a k němuž nebylo zřízeno právo stavby.

V případě ostatních nemovitých věcí než je shora uvedeno, u kterých nelze tuto směrnou hodnotu určit, např. budov hotelů, budov nebo hal pro obchod, průmysl, zemědělství, dopravu, apod., bude potřeba nadále předkládat znalecký posudek povinně, neboť finanční úřad nebude (schopen) určovat směrnou hodnotu dle tabulkových cen, ale bude nutné hodnotu nemovitosti vždy konkrétně posoudit v terénu znalcem. Je-li znalecký posudek přikládán povinně, je úplata za něj odečitatelná ze základu daně.

Článek se série nový občanský zákoník, pokračování v příštím čísle.

O AUTOROVI

Jsem realitním makléřem, který pracuje pod známou realitní kanceláří RE/MAX ČR.

Obchod s nemovitostmi je mou vášní, koníčkem a svým způsobem také životní vizí. Pro tuto cestu jsem se rozhodnul poté, co jsem byl šibalsky připraven o všechny mé úspory při pokusu koupit můj první byt. Je to doba dávno minulá, ale pověst realitních makléřů se mnoho nezměnila. Mou vizí je posouvat hranice a kvalitu vnímání profese realitního makléře na úroveň, kde se setká vzájemná shoda makléře a zákazníka tam, kde se rozplyne ve společnosti rozšířené povědomí o tom, že každý makléř je zloděj a podvodník.

Nejsem zastáncem křečovitého přístupu k zákazníkovi a jeho nemovitosti, který by mi bránil říct Vám můj upřímný a vlastní názor na věc či vyznavačem unifikovaných postupů. Svě heslo: „Obchod s nemovitostmi je mým koníčkem“, Jsem se s trochou nadsázky pokusil vyjádřit fotografií na houpacím koni, kterou můžete vidět v záhlaví.

Cílem tohoto plátku je seznámit Vás s možnostmi, které na realitním trhu máte tím způsobem abyste si přišli na své jak v případě, že chcete prodej nemovitosti uskutčnit s realitním makléřem, tak v případě, že si nemovitost chcete prodat sami. Přeji si, aby pro Vás byl tento zpravodaj zdrojem cenných informací. V případě, že nebude, napište mi. Přece jen jej vydávám pro Vás.

V PŘÍŠTÍCH ČÍSLECH

Článek ze série NOZ na téma „Nájem bytu“
Otevření rubriky „Ze života zákazníků“

Daňové povinnosti

Vývoj tržní situace s byty na Ostravsku

Informace k plánované akci „Daruj krev“

Slovo hypotečního makléře GEPARD finance

Poptávám pro své klienty následující nemovitosti:

- byt 3+1 v Ostravě - Porubě, osmý obvod
- byt 3+1 či 4+1 v Ostravě - Porubě, sedmý obvod
- byt 3+1 v Ostravě - Porubě, bez udání konkrétního obvodu
- byt 3+1 v osobním vlastnictví v Ostravě Výškovicích

Pro svého investora poptávám:

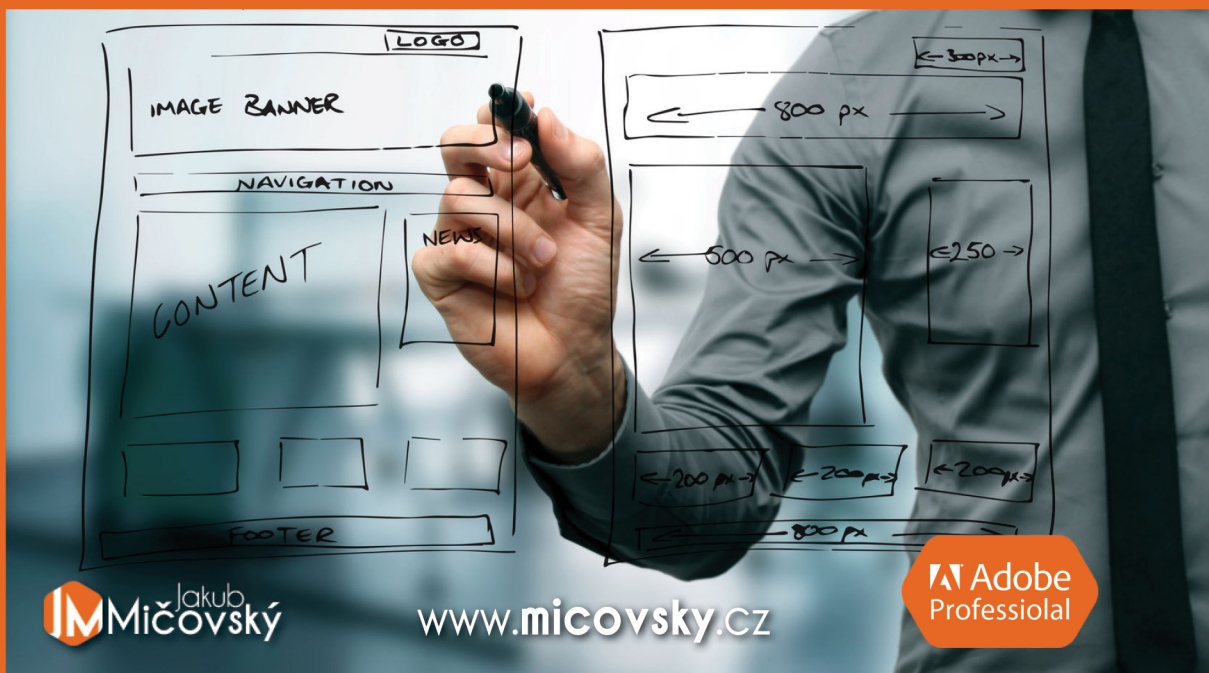
- byty 2+1 v osobním vlastnictví k rekonstrukci v Ostravě - Porubě
- byty 3+1 v osobním vlastnictví k rekonstrukci v Ostravě - Porubě



GRAFICKÝ DESIGN / WEBDESIGN
FOTOGRAFICKÉ SLUŽBY
MARKETING & SOCIÁLNÍ SÍTĚ

Nevíte si už rady rady?

Jsem tady, abych Vám pomohl nejen s tvorbou internetových stránek, grafickými návrhy a propagací firmy.

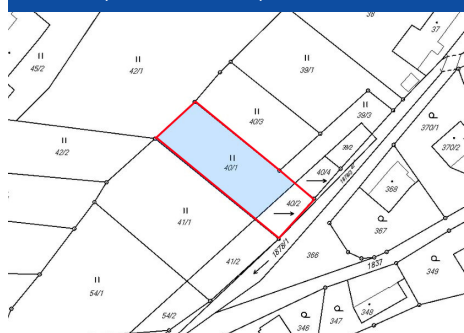


IM Jakub Mičovský

www.micovsky.cz

Adobe
Professional

ul. Luční, Markvartovice, PSČ: 747 14



Prodej stavebního pozemku o výměře 772 m². Součástí kompletní projektová dokumentace pro výstavbu RD. Inženýrské sítě zavedeny na pozemku. Výborná dostupnost do centra Ostravy.

Cena: 499.000,- Kč

Náměstí Antonie Bejdové, PSČ: 708 00



Prodej družstevního bytu 2+1 s lodžií. Velikost bytu 54 m². Byt po kompletní rekonstrukci, zděné jádro, nová kuchyň. Dostupnost služeb, žádaná lokalita osmého obvodu Poruby.

Cena: 799.000,- Kč, k jednání

Marty Krásové, PSČ: 708 00



Prodej družstevního bytu 1+1 s novou kuchyní. Bytová jednotka je vhodně řešená pro účely pronájmu. Dostupnost VŠB a FNO. Revitalizovaný dům. Nízké náklady na bydlení.

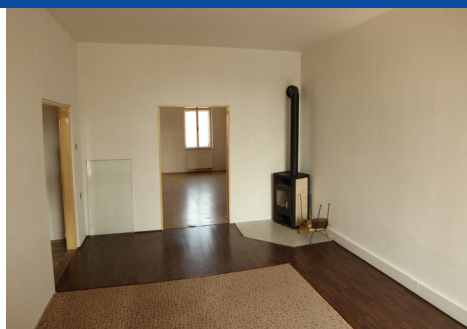
Cena: 499.000,- Kč

ul. Fügnerova, Ostrava - Přívoz, PSČ: 702 00



Prodej bytu velkometrážního 3+1 v osobním vlastnictví. Byt prošel rekonstrukcí v roce 2012. Je zde nová koupelna se sprchovým koutem, oddělené WC, rozvody topení v mědi a nový plynový kotel. Vy bytě jsou snížené stropy, lze se dostat zpět na světlou výšku 3,60m. Obývacímu pokoji dominují krbová kamna. Možnost parkování v uzamykatelném dvoře. Velmi zajímavá nemovitost za skvělé peníze.

Cena: 1.199.000,- Kč



Kubánská, PSČ: 708 00



Prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví, 53 m². Byt se nachází v revitalizovaném domě, veškerá občanská vybavenost v místě, lokalita pátého porubského obvodu.

Cena: 699.000,- Kč