

Současné trendy v oblasti daní a financí

Diskuzní setkání

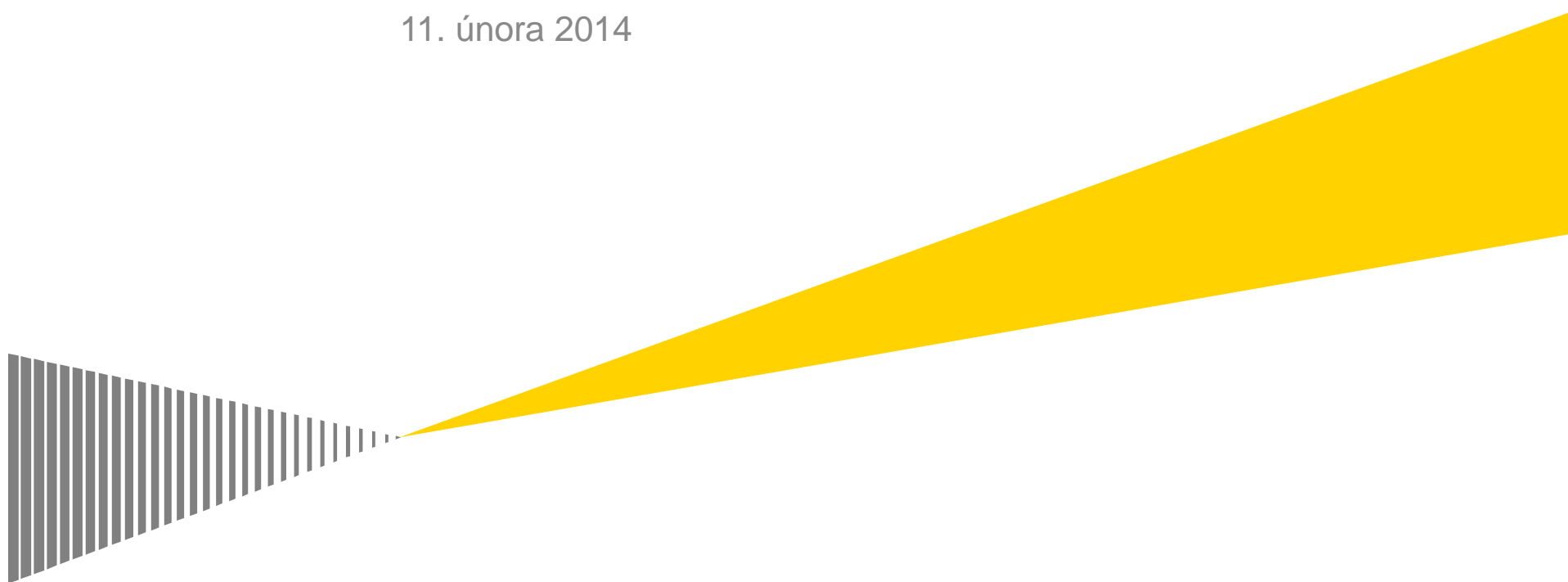
11. února 2014



Daně v nemovitostech 2014

René Kulínský

11. února 2014



EY

Building a better
working world

Daně v nemovitostech 2014 ve 20 minutách

... aneb klíčové daňové změny a přetrvávající jistoty pro trh nemovitostí

Změnilo se toho hodně ale zdaleka není nutné zahazovat všechny zažité pravdy se kterými trh pracoval

Koaliční smlouva aneb racionální státní rozpočet a efektivní výběr daní

- ▶ Žádné změny 2014
- ▶ Odstranit nejasnosti z nového soukromého práva
- ▶ Koktejl prohlášení vztahujících se ke zdanění fyzických osob (výdajové paušály, superhrubá mzda, důchodci, ...)
- ▶ Časem možná snížení snížené sazby DPH apod.
- ▶ Dramaticky zlepšit výběr (a zjednodušit)

Daň z nabytí nemovitých věcí

- ▶ Nahrazuje daň z převodu nemovitostí
- ▶ Hodně se podobají a mají stejnou sazbu (4%)
- ▶ Výjimka: doporučuji nespoléhat na historickou zkušenost
- ▶ Proč?
 - ▶ Vklady do základního kapitálu
 - ▶ Výměny nemovitých věcí
 - ▶ Dodání nového nebytového prostoru
 - ▶ Zřízení práva stavby
 - ▶ Dodání nemovité věci na bázi finančního leasingu
 - ▶ Většinou platí nabyvatel
 - ▶ Základ daně
 - ▶ ...

Koupě / prodej podílů ve společnosti – Share deal

- ▶ Stále nepodléhá dani z nabytí nemovitých věcí
- ▶ Stále se nedá pro daň z příjmů odečíst prémie nad daňovou bázi
- ▶ Kurzové rozdíly stále problém
 - ▶ Po intervenci ČNB většinou menší
 - ▶ Judikatura NSS
- ▶ Akviziční dluh po fúzi
 - ▶ Co na to NSS
 - ▶ A co daňová správa
- ▶ Veřejná obchodní společnost a komanditní společnost

Koupě / prodej samotného aktiva – Asset deal

- ▶ Daň z nabytí nemovitých věcí (4%)
 - ▶ Převodce, ale lze se dohodnout, že nabyvatel
 - ▶ Základ včetně DPH
- ▶ Daňový zisk sazbou 19% (15% pro fyzické osoby)
 - ▶ Ztráta z pozemku je u právnické osoby daňově uznatelná
- ▶ DPH
 - ▶ Pozemky osvobozené jen pokud bez stavby / inženýrské sítě a bez stavebního povolení / souhlasu
 - ▶ Jinak po pěti letech od kolaudačního souhlasu nebo prvního užívání (opce zdanění)

Dodání rezidenčního bydlení

- ▶ Pozemek má (zjednodušeně) režim bydlení
- ▶ Osvobození od daně z nabytí do 5 let od možnosti užívat
 - ▶ Nová stavba rodinného domu i s pozemkem nebo právem stavby
 - ▶ Nová jednotka – vymezené způsoby vzniku
- ▶ DPH – osvobození po pěti letech s opcí zdanění
- ▶ Sociální bydlení

Svěřenský fond

- ▶ Nevyřešený daňový režim

Kontakt



René Kulínský

partner oddělení daňového poradenství EY

E-mail: rene.kulinsky@cz.ey.com

Tel.: +420 225 335 615

Alternativní financování v nemovitostech Dluhopisy

David Zlámal

11. února 2014



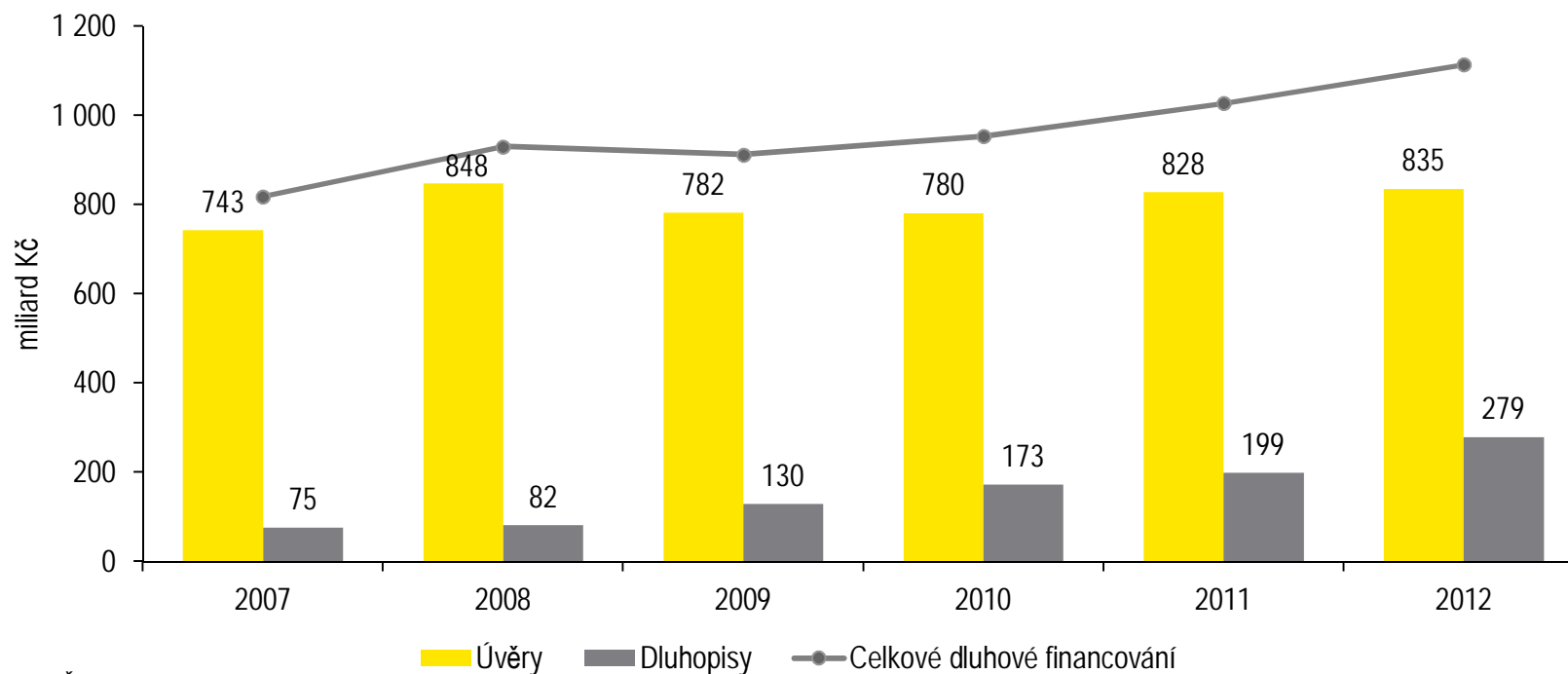
EY

Building a better
working world

Dluhové financování českých společností

Konstantní nárůst nově emitovaných dluhopisů od roku 2009
Vliv daňových aspektů na strukturu financování

Porovnání nově poskytnutých úvěrů a emitovaných dluhopisů



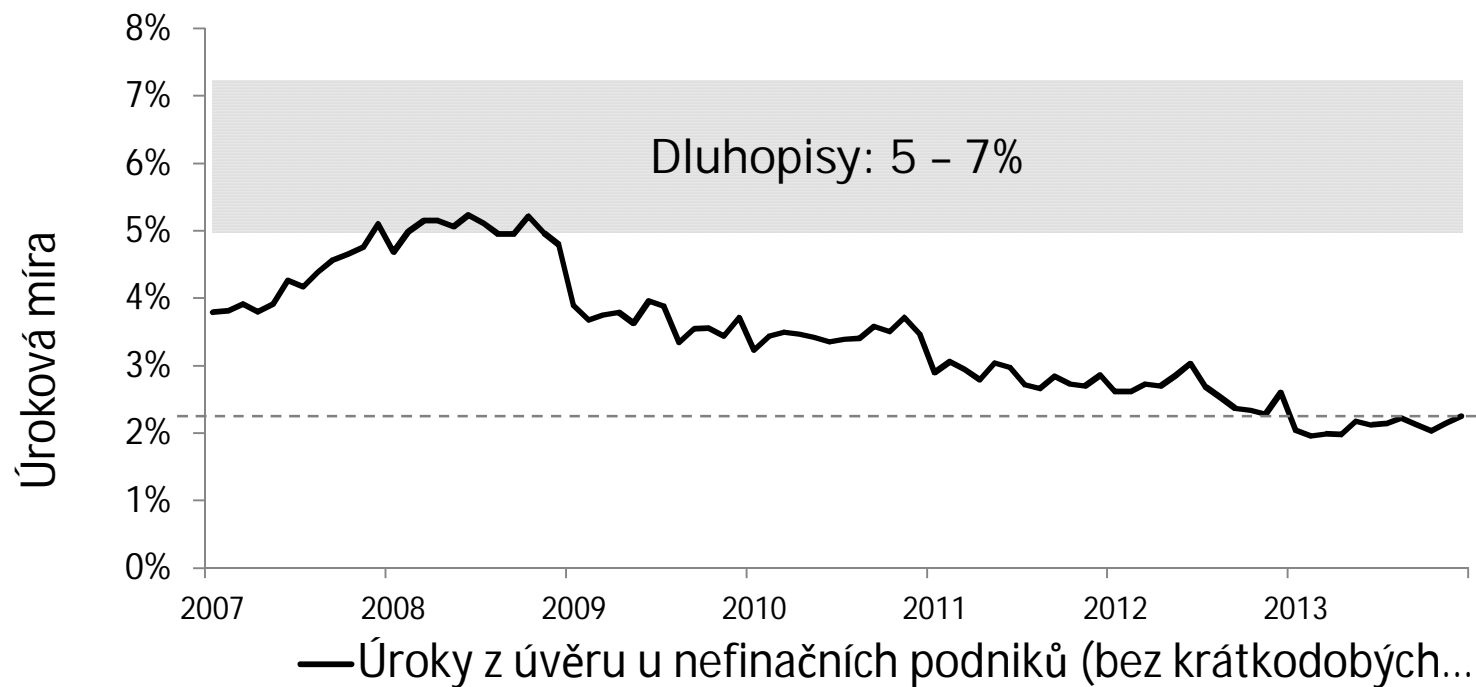
Zdroj: Česká národní banka

Srovnání bankovního úvěrů a dluhopisu

	Bankovní úvěr	Dluhopis (lokální)	Eurobond
Měna	CZK, EUR	CZK , EUR	EUR
Trhy	Domácí	Domácí	Mezinárodní
Minimální výše dluhu	€1m+	CZK 500 mil. Kč	€200m+
Splatnost	1-7 let	3-5 let (ale i >10)	5-7 let
Doba nutná k vyřízení	60-90 dní	120+ dní	180+ dní
Obvyklý typ úroku	Plovoucí	Fixní kupón	Fixní kupón
Forma splácení	Průběžné	Jednorázové	Jednorázové
Forma zajištění	Seniorní, zajištěný	Seniorní nezajištěný, Juniorní	Seniorní nezajištěný
Kreditní rating	Není požadováno	Není požadováno	Nutný (S&P; Moody's)
Finanční kovenanty	Ano	Ano, omezené	Ano, omezené
Registrace	Ne	Ano/Ne	Ano
Prospekt	Ne	Ano/Ne	Ano

Vývoj úrokových sazeb v ČR

Vývoj výše úroků bankovních úvěrů a dluhopisů



Zdroj: Česká národní banka

Dluhopisy v nemovitostech

A) Dokončený a pronajatý projekt

- ▶ Portfolio nemovitostí
- ▶ Plně pronajaté
- ▶ Kvalitní nájemci
- ▶ Stabilní cash-flow

Výhody

- ▶ Až do výše 80% LTV
- ▶ Možnost divestice částečného exitu z dokončeného projektu
- ▶ Uchování si plné kontroly nad portfoliem
- ▶ Daňově efektivní - daňově uznatelné úroky

B) Developerský projekt

- ▶ Individuální nemovitost
- ▶ Kvalitní projekt
- ▶ Před-pronájem
- ▶ Zkušený developer

Výhody

- ▶ Nižší náročnost na vlastní prostředky při realizaci projektu
- ▶ Až do výše 75% LTV
- ▶ Uchování si kontroly nad projektem

Rizika

- ▶ Refinancování dluhopisu
- ▶ Širší množství menších investorů
- ▶ Rezistence banky akceptovat danou strukturu

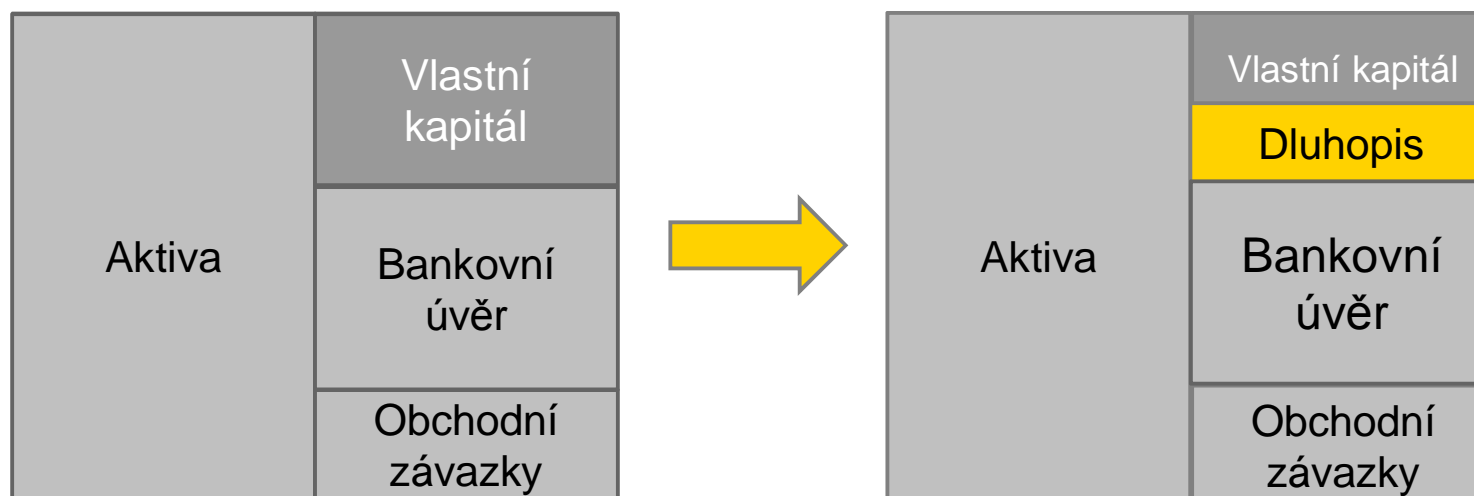
Příklad

	Varianta 1	Varianta 2
Výnos portfolia	8%	8%
Bankovní úvěr – LTV / úrok	60% / 4%	60% / 4%
Dluhopis – LTV / úrok	0%	20% / 6%
Vlastní kapitál – podíl na investovaném kapitálu	40%	20%

Implikovaný výnos vlastního kapitálu

15,1%

25,4%



Přehled emitovaných dluhopisů

Emitent	Datum emise	Splatnost (roky)	Velikost emise (EUR m)	Roční výnos
<u>J&T</u>				
CEETA 6,50% / 2016	5/2013	3	30	6,50%
CEETA VAR / 2017	12/2013	4	38	6M EURIBOR + 5,80%
<u>PENTA</u>				
Florentinum	2012-2013	3	4 - 12	5,80% - 6,50%
Bory	2012-2013	1-3	6 - 20	6,00% - 7,50%
<u>CPI</u>				
CPI VAR/15	3/2012	3	15	6M EURIBOR + 6,5%
CPI VAR/19 (CZK)	3/2012	7	80	6M PRIBOR + 6,5%
CPI 7,00/22	12/2012	10	40	7,00%
CPI 8,00/42	12/2012	30	40	8,00%

Kontakt



David Zlámal

senior manažer oddělení kapitálového a
dluhového poradenství EY

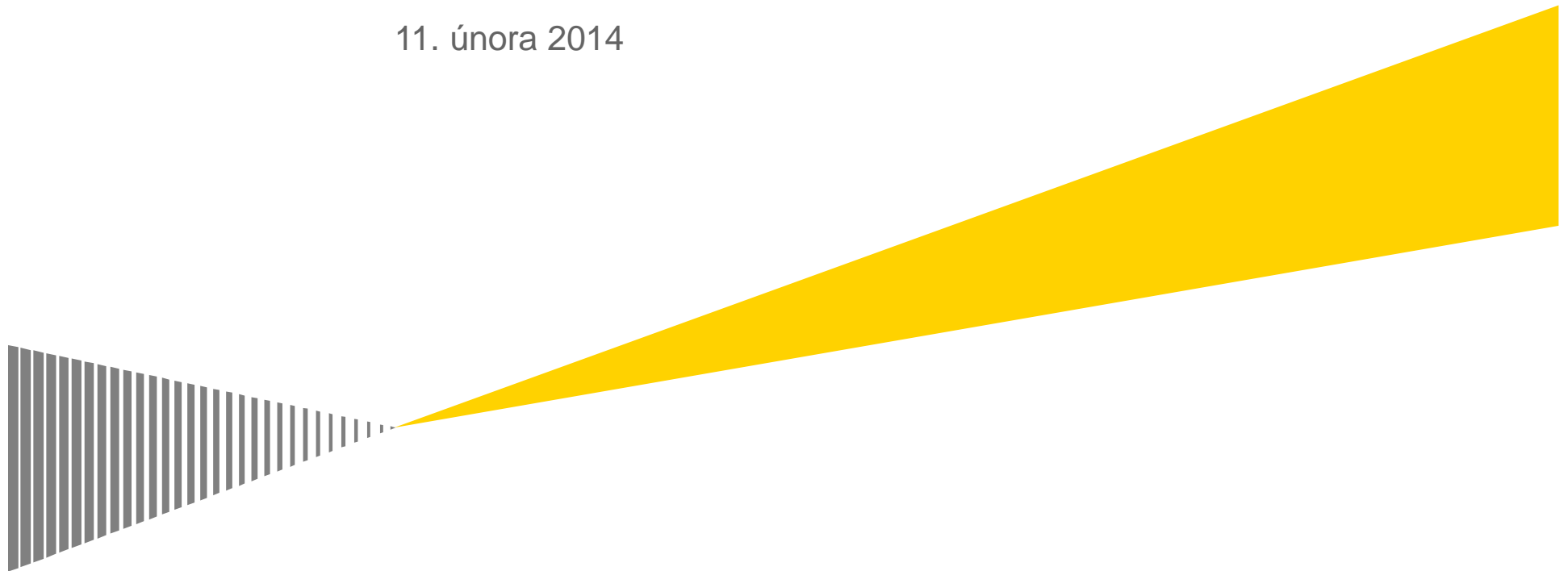
E-mail: david.zlamal@cz.ey.com

Tel.: +420 225 335 184

Monitorování hodnoty zástavy

Marek Jindra

11. února 2014



Ekonomická stránka



- ▶ Nedostatečné využití kapacity ve výrobních odvětvích
- ▶ Volatilita na trzích se surovinami
- ▶ Ekonomická recese ve většině zemí střední Evropy
- ▶ Konstantní posílení právního prostředí
- ▶ BASEL II, AQR

“Uspokojení ze zajištění v případě defaultu dlužníka je cca 25 % z hodnoty pohledávky”

*Ref: SCHÖNFELD, Jaroslav, Luboš SMRČKA a Tomáš MALÝ. Insolvenční řízení v České republice: skutečný výnos věřitelů je velmi nízký. *Insolvency 2013 – konec jedné etapy, začátek další? Sborník z mezinárodní vědecké konference.* 2013, s. 14.

?

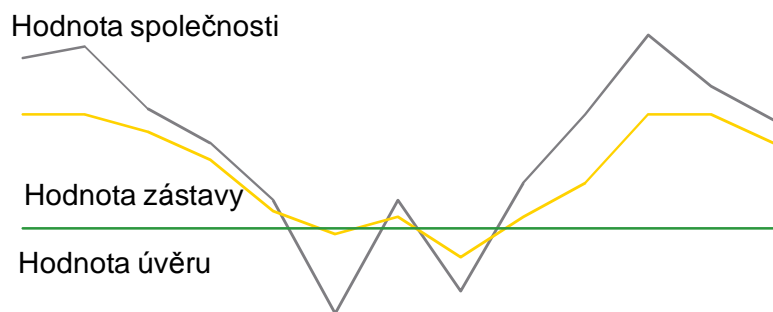
**Nedostatečná
frekvence
testování
zástavy**

**Nevhodné
načasování
testování
zástavy**

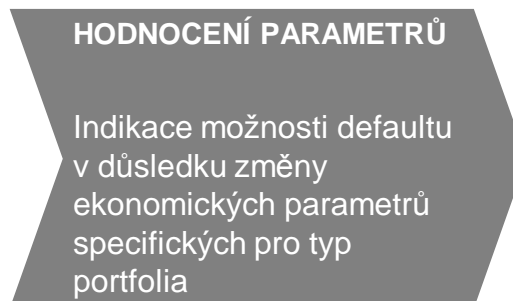
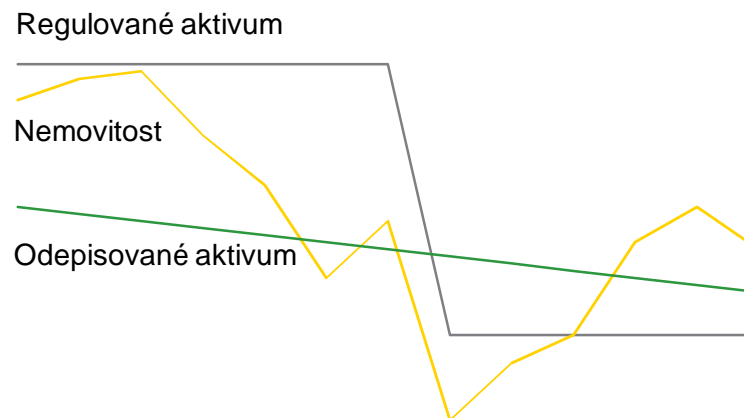
**Kvalitativní
aspekty
testování
zástavy**

Životní cyklus zastaveného aktiva

Porovnání vývoje hodnoty



Příklady vývoje hodnoty aktiva v zástavě



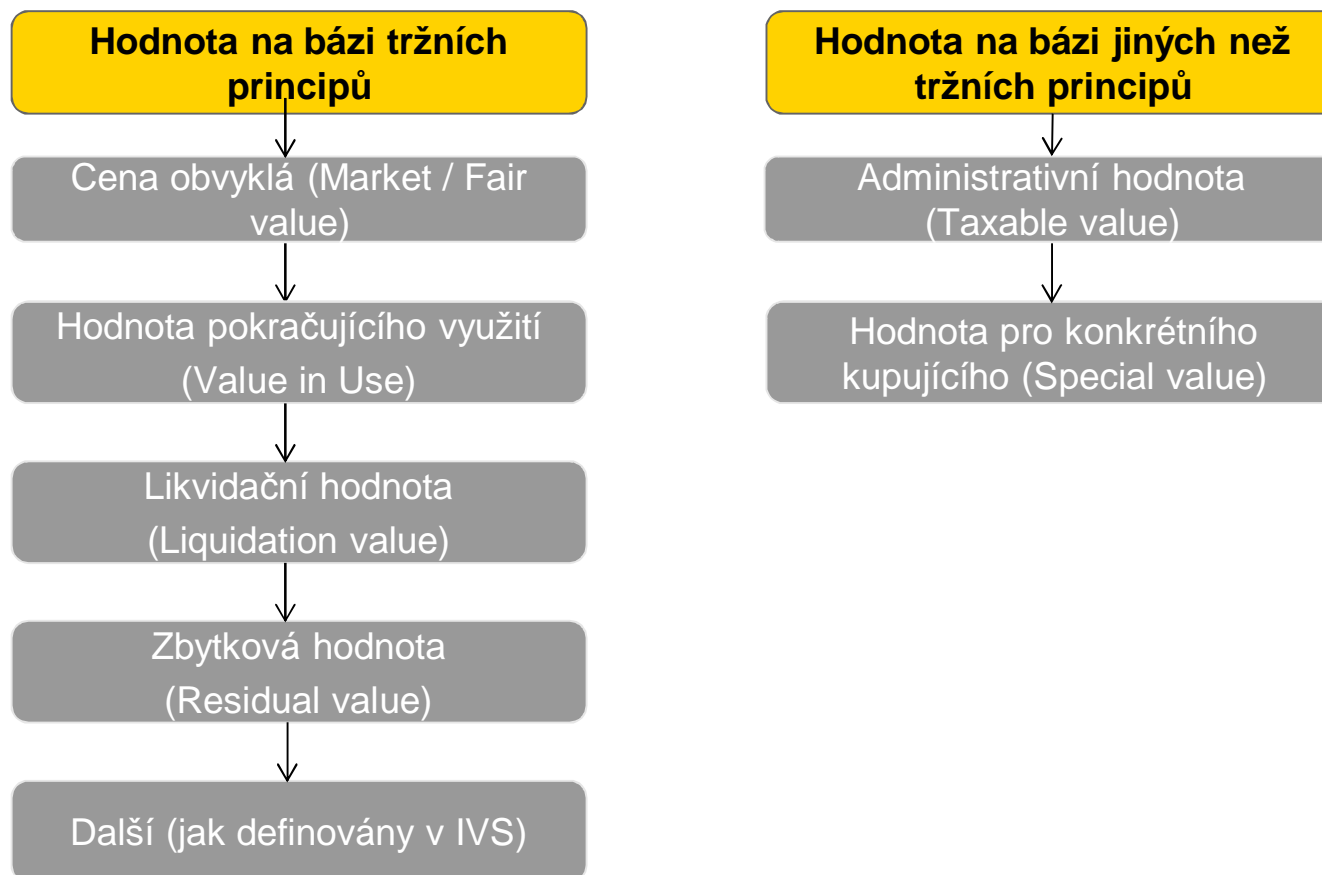
Ekonomické parametry



Obecné	HDP, inflace, zásoba peněz, kurzy, demografie, dostupnost získání finančních prostředků		
Průmyslové	Finanční	Úrokové sazby, volatilita trhů	
	Nemovitosti	Pozemky	Územní plánování, přístup, změny ve zdanění, regulace anebo politika životního prostředí
		Rezidenční	Lokalita, disponibilní příjem, zaměstnanost, občanská vybavenost
		Komerční	Dostupnost, prestiž lokality, změny v zelené politice nebo v jiných normách
		Industriální	Dopravní infrastruktura, logistické parky, poptávka po skladech
		Ropa a zemní plyn	Volatilita cen kovů, změny v poptávce, vyčerpání zdrojů, přístup ke zdrojům
	Hmotný majetek	Hutní a těžební průmysl	Kvalita a stupeň vyčerpání zdrojů, výrobní činnost, konstrukční výstavba
		Energie	Regulace sazeb, ohledy na životní prostředí, ceny a dostupnost zdrojů
		Doprava	Regulace sazeb, ceny a zdanění pohonných hmot, změny v poptávce v důsledku nové infrastruktury
	Specifické	Seniorita úvěru: seniorní, podřízený	

Standardy hodnoty

Mezinárodní oceňovací standardy (IVS)



Výhody

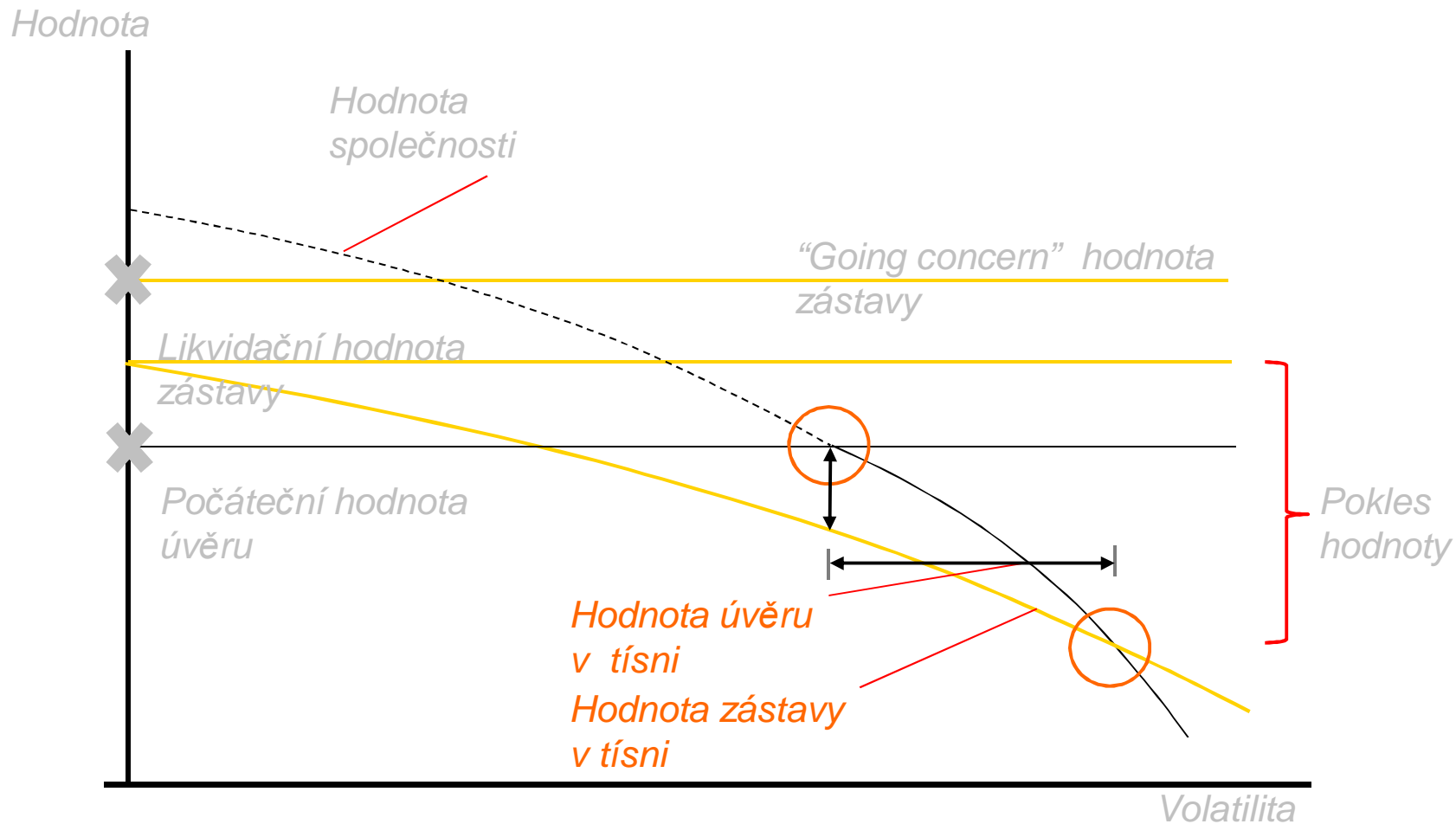
Výhody zlepšeného monitorování zástavy

- ▶ Poskytuje zpřesněnou informaci týkající se problematických úvěrů a kolaterálů
- ▶ Zkracuje časové období mezi “identifikací a reakcí”
- ▶ Pomáhá s řízením situací při hrozícím defaultu
- ▶ Urychluje transakce s kolaterály
- ▶ Pomáhá s procesem likvidace aktiv



Hodnota zástavy

Dynamika a vývoj



Kontakt



Marek Jindra

partner oddělení transakčního
poradentství EY

E-mail: marek.jindra@cz.ey.com

Tel.: +420 225 335 782

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Informace o EY

EY je předním celosvětovým poskytovatelem odborných poradenských služeb v oblasti auditu, daní, transakčního a podnikového poradenství. Znalost problematiky a kvalita služeb, které poskytujeme, přispívají k posilování důvěry v kapitálové trhy i v ekonomiky celého světa. Vyjimečný lidský a odborný potenciál nám umožňuje hrát významnou roli při vytváření lepšího prostředí pro naše zaměstnance, klienty i pro širší společnost.

Název EY zahrnuje celosvětovou organizaci a může zahrnovat jednu či více členských firem Ernst & Young Global Limited, z nichž každá je samostatnou právnickou osobou. Ernst & Young Global Limited, britská společnost s ručením omezeným garancí, služby klientům neposkytuje. Pro podrobnější informace o naší organizaci navštivte prosím naše webové stránky ey.com.

© 2013 Ernst & Young, s.r.o. | Ernst & Young Audit, s.r.o. | E & Y Valuations s.r.o.
Všechna práva vyhrazena.

Tento materiál má pouze všeobecný informační charakter, na který není možné spoléhat se jako na poskytnutí účetního, daňového ani jiného odborného poradenství. V případě potřeby se prosím obraťte na svého konkrétního poradce.

ey.com