



Věčná břemena

*Na podzim sklídím, na zimu prodám kravku a na jaře už nezaseju.
Ale chtěl bych mít jistotu, že můžu v chalupě dožít. Slíbíte mi to?*

Přesně tak může vypadat věčné břemeno. Má ale i spoustu dalších podob. V tomto e-booku se na něj podíváme pod drobnohledem.

Probereme, co pro vás věčné břemeno znamená v praxi, ať vám dává práva, nebo povinnosti. A ukážeme si, jak se propíše do vašich daní.

Tento e-book pro vás připravili účetní a daňoví specialisté z UOL. Když vás při čtení napadnou otázky, ozvěte se nám. Radi poradíme.



www.uol.cz
+420 910 190 008
info@uol.cz

PS: E-book jsme napsali, aby pomáhal.
Zdarma.
Sdílejte ho volně všem, komu by se mohl hodit.

Obsah

Co je to věcné břemeno?	4
Služebnosti	4
Příklady osobních služebností	5
Příklady pozemkových služebností	6
Reálná břemena	7
Příklady reálného břemena	7
Jak poznat věcné břemeno na výpisu z katastru?	9
Věcná břemena v daních	10
Daň z příjmů z pozice oprávněného	10
Oprávněný je fyzická osoba	11
Oprávněný je právnická osoba	12
Daň z příjmů z pozice povinného	13
Povinný je fyzická osoba	13
Povinný je právnická osoba	13
DPH	14
Účetnictví	15

Co je to věcné břemeno?

Věcné břemeno je **právo k cizí věci**. Upravuje vztah mezi jejím vlastníkem a oprávněnou osobou, a omezuje vlastníka věci v tom, jak s ní může nakládat. Většinou se zřizuje k **nemovitostem**.

Nejznámější podoba věcného břemene, tedy právo dožít v domě a dostávat např. péči od vnoučat, je **výměnek**. Věcné břemeno ale může být i povinnost strpět na svém pozemku inženýrské sítě, umožnit sousedům, aby využívali cestu na vašem pozemku, nebo zpřístupnit dalším lidem studnu. V praxi pak mají věcná břemena právní i daňové dopady.

Věcná břemena upravuje **občanský zákoník**, konkrétně § 1257 a další. Vlastníkovi ukládá něco strpět nebo nedělat, oprávněné osobě zase dává možnost něco poskytovat nebo dělat.

Zákon dělí věcná břemena na dvě kategorie, a to na **služebnosti** a **reálná břemena**.

Služebnosti

V případě služebnosti musí vlastník **strpět nějakou situaci** nebo se zdržet nějakého jednání. Obvykle služebnost vzniká smlouvou, ale může vzniknout také vydržením, ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Důležité je, že služebnosti vznikají až **zápisem do katastru nemovitostí**.



Dobré vědět:

Služebnost můžete zřídit **bezúplatně**, ale i **za peníze**. A to buď za jednorázovou, nebo opakovanou platbu. Z některých služebností se také můžete vykoupit.

Služebnosti dělíme na **osobní a pozemkové**.

Osobní služebnost je **právo konkrétního člověka** užívat cizí věc. Toto právo není možné přenést na nikoho jiného.

Když původní oprávněná osoba zemře, právo zaniká, pokud jste se nedomluvili na něčem jiném.

Pozemkové služebnosti se zřizují **ve prospěch určitého pozemku** a spolu s ním se i převádějí. Oprávněným je pak jakýkoli vlastník pozemku – tedy i člověk, který pozemek zdědí nebo koupí.

Osobní služebnosti dělí občanský zákoník na tři druhy:

1. **Uživací právo** znamená, že můžete užívat cizí věc pro svou vlastní potřebu.
2. **Poživací právo** znamená, že můžete z cizí věci navíc brát plody a užitky.
3. **Služebnost bytu** znamená právo na bydlení. Například dědeček daruje vnukovi byt s tím, že v něm může dožít.

Příklady osobních služebností

Uživací právo vám dává víc práv než pozemkové služebnosti. Například u pozemkové služebnosti cesty můžete po pozemku jen chodit nebo jezdit, v užívacího práva můžete na pozemku trhat ovoce nebo si brát vodu.

Poživací právo vám na rozdíl od užívacího dává možnost pozemek dál pronajmout, prodávat z něj úrodu a podobně.

Služebnost bytu se hodí, když chcete dát svým dětem nemovitost. Pokud si to sjednáte ve smlouvě, budete mít právo v nemovitosti do smrti zdarma bydlet.

U pozemkových služebností uvádí občanský zákoník více typů:

- **Služebnost inženýrské sítě.** Majitel dává provozovateli svolení vybudovat a udržovat na pozemku energetické, vodovodní nebo kanalizační sítě. Jako majitel většinou nemáte moc na výběr. Kdybyste nesouhlasili, může vám stát pozemek vyvlastnit.
- **Opora cizí stavby.** Typicky jde o společné zdi na hranici pozemků, podpěrné trámy, lana a podobně.
- **Služebnost okapu** představuje právo svádět dešťovou vodu na cizí pozemek.
- **Právo na svod dešťové vody** vám dává právo na vodu ze sousedovy střechy.

- **Právo na vodu** znamená, že můžete chodit pro vodu k cizí studni nebo z ní vodu čerpat.
- **Služebnost rozlivu** říká, že máte jako vlastník vodního díla při povodni právo na rozliv vody na cizím pozemku.
- **Služebnost stezky, průhonu a cesty** znamená, že můžete chodit nebo jezdit přes cizí pozemek.
- **Právo pastvy** vám umožní na cizím pozemku pást zvířata.

**Dobré vědět:**

Seznam v občanském zákoníku není konečný. Když si budete chtít zřídit jinou služebnost, nic vám v tom nebrání.

Příklady pozemkových služebností

Služebnost inženýrské sítě

Obec vlastní pozemek. Uzavřela se stavebníkem smlouvu o zřízení služebnosti inženýrské sítě. Stavebník má právo vést, provozovat a udržovat na vlastní náklady například vodovodní vedení na pozemku obce. Obec musí strpět vedení, které stavebník umístí tak, jak to zobrazuje geometrický plán.

Služebnost cesty

Služebnost říká, že soused může používat cestu přes váš pozemek, aby se dostal na ten svůj. Pokud soused svůj pozemek prodá, může přes ten váš chodit i nový majitel. Když svůj pozemek prodáte vy, musí suseda tolerovat nový majitel.

**Dobré vědět:**

Než koupíte nemovitost, pořádně zkontrolujte výpis z katastru. Ale nejen to, zkontrolujte si i pozemek na místě, abyste viděli, jaká situace na něm panuje.

Reálná břemena

Zatímco u služebností musíte jako vlastník věci něco pasivně trpět, v případě reálného břemene musíte něco **aktivně dělat pro oprávněnou osobu**. Reálným břemenem můžete zatížit jen věc v katastru nemovitostí. Zřizuje se smlouvou, ale vzniká až zápisem do katastru.

Typickým reálným břemenem je **výměnek pro vaše rodiče, o které se budete starat**. Nedostanou tak jen právo na bydlení, ale například i na úklid, vaření, nákupy a podobně.

Může jít také o povinnost udržovat studnu pro souseda nebo někomu dát část své úrody. Tato situace nastává **typicky při darování pozemku**, kdy si dárce sjedná reálné břemeno ve formě doživotních měsíčních plateb. Obdarovaný pak mívá možnost se vyplatit.

Příklady reálného břemena

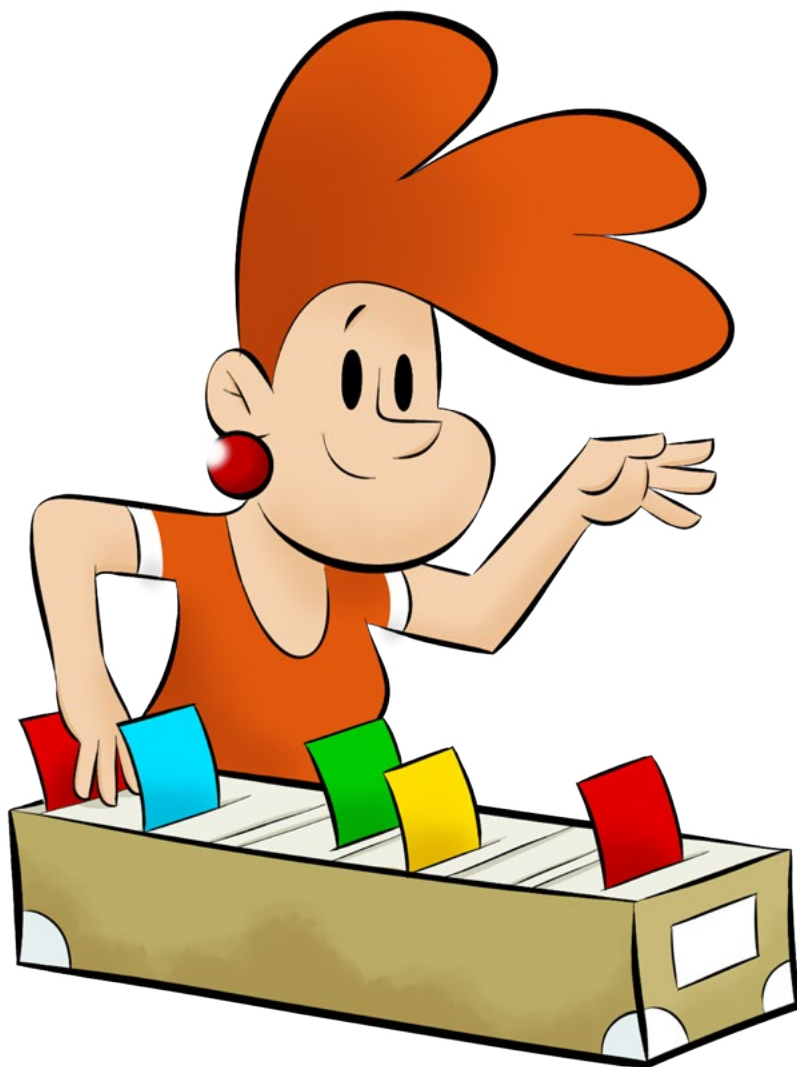
Otec daroval dceři pozemek se švestkovým sadem. S dcerou se domluvil, že dokud bude živ, bude mu dcera každý rok dávat 30 litrů slivovice, které ze švestek vypálí. Když švestky neurodí, dá mu 30 litrů whisky Johnny Walker.

Dědeček daruje vnučce byt v hodnotě 10 milionů Kč. Sjedná si s ní, že mu vnučka bude uklízet, nakupovat a bude ho vozit za babičkami do domova seniorů.

Dobré vědět:

Časově neomezené reálné břemeno musí být vždy vykupitelné. Podmínky výkupu musíte určit už při zřízení.





Jak poznat věcné břemeno na výpisu z katastru?

Jestli plánujete kupovat nemovitost, určitě si pořádně prohlédněte výpis z katastru. Ten má části A–F.

Co jednotlivé části obsahují, najdete v §23 vyhlášky č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí. Vás budou zajímat hlavně **části B a C**:

- **Část B** obsahuje údaje o nemovitostech, parcelní čísla, čísla popisná a evidenční, výměry, druhy a způsob využití pozemků.
V části B1 najdete **práva založená služebností ve prospěch nemovitosti**. Ta pro vás neznamenaají omezení, ale spíš výhodu.
- **Část C** obsahuje **věcná práva k věci cizí**, která se zapisují do katastru. Jde právě o věcná břemena, předkupní a zástavní práva. Tato práva nemovitosti zatěžují a snižují její hodnotu.

Jak získat výpis z katastru?

Výpis vám vystaví přímo na katastrálním úřadě, na CzechPointech a na dalších úřadech (např. městských, obecních, krajských). Zaplatíte za něj 100 Kč. Žádat můžete i písemně, na vystavení však má úřad 30 dní.



Věcná břemena v daních

Než si rozebereme jednotlivé daně, ujasněte si, v jaké pozici k břemenu jste. Můžete být buď **oprávněný**, nebo **povinný**.

- Oprávněný je ten, kdo věcným břemenem **získává nějaké právo**.
- Povinný je ten, kdo musí **něco strpět** nebo **pro oprávněného něco udělat**.

Když tedy dědeček věnuje vnukovi dům a vymíní si, že tam může bydlet, je dědeček oprávněný a vnuk povinný.

Daň z příjmů z pozice oprávněného

Jako oprávněný můžete věcné břemeno nabýt buď **bezúplatně**, anebo za něj **zaplatíte**. Úplatně získané břemeno je pro podnikatele **daňově uznatelný výdaj**.



Dobré vědět:

Břemeno je uznatelné, jen když souvisí s vaším podnikáním.

Specifická je situace, kdy **úplatné věcné břemeno souvisí s pořízením hmotného majetku**. Může nastat u firem, které provádí výstavbu. Například zaplatí za to, aby jejich lidé mohli procházet přes pozemek nebo aby firma mohla zřídit inženýrské sítě. Hodnota věcného břemene pak **zvýší vstupní cenu majetku** a do nákladů se dostane formou odpisů.



Dobré vědět:

Nepodnikatel úplatu za věcné břemeno nikde zohlednit nemůže.

Bezúplatně zřízené věcné břemeno je majetkový prospěch, který je předmětem daně z příjmů. Pozor, nezáleží na tom, jestli jste podnikatel!

Oprávněný je fyzická osoba

Pro fyzickou osobu jsou **předmětem daně peněžní i nepeněžní příjmy**. Nepeněžní příjmy se oceňují podle zákona o oceňování majetku. Když je břemeno domluvené na dobu neurčitou, na celý život nebo na víc než 5 let, oceňuje se jako 5násobek hodnoty ročního plnění.

Dobrá zpráva je, že je tento příjem v mnoha případech **osvobozený**.

U **fyzických osob** je to v těchto situacích:

1. Věcné břemeno vzniklo z **rozhodnutí pozemkového úřadu** o pozemkových úpravách.
2. Služebnost bytu vznikla **podle zákona** upravujícího převody vlastnického práva k jednotkám některých bytových družstev.
3. Dostali jste **náhradu za služebnost**, která vznikla ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu.
4. Dostali jste **náhradu za vyvlastnění**.

Osvobozená jsou také bezplatně získaná věcná břemena **od rodiny a partnera**, se kterým žijete.

- V **rodině** jde o situace, kdy je ve váš prospěch věcné břemeno od sourozence, strýce, tety, synovce, neteře, manžela, manžely vašich dětí, dítěte vašeho manžela, rodiče vašeho manžela nebo manžela vašeho rodiče.
- U **partnera** musí jít o osobu, se kterou jste žili nejméně rok ve společně hospodařící domácnosti a pečovali jste o domácnost nebo jste byli na partnera odkázaní výživou.

Dobré vědět:

Nedaníte také **příležitostné bezplatné příjmy**, když za zdaňovací období nepřesáhnou 15 000 Kč od jednoho poplatníka.



Pozor si dejte na **výměnek**. Obvykle se nepovažuje za bezúplatné plnění, a proto se na něj nemusí vztahovat osvobození od daně. Pak by šlo o příjem podle §10. odst. písm. I) ZDP.

Příklad na výměnek

Dědeček daruje vnučce byt v hodnotě 10 milionů Kč. Uzavřou spolu smlouvu o výměnku, ve které se domluví, že vnučka bude dědečkovi uklízet, nakupovat a bude ho vozit za babičkami do domova seniorů.

*Toto plnění má hodnotu **10 000 Kč měsíčně**. Příjem dědečka bude podle §3 odst. 3 písm. b) ZDP 5násobek hodnoty ročního plnění, tedy $5 \times 120\,000\text{ Kč}$, což je $600\,000\text{ Kč}$. Proti tomuto příjmu dědeček uplatní jako výdaj hodnotu bytu.*

Pro vnučku je zdanitelný příjem hodnota bytu, tedy 10 milionů Kč. Výměnek se nepovažuje za bezúplatné plnění, a proto se na něj nevztahuje osvobození. Vnučka by si proto jako výdaj mohla uplatnit hodnotu výměnku $600\,000\text{ Kč}$.

Oprávněný je právnická osoba

U právnických osob §18 zákona o daních z příjmů říká, že **předmětem daně jsou příjmy z veškerých činností a nakládání s veškerým majetkem**. To znamená i bezúplatný příjem. Za příjem se podle §23 považuje peněžní i nepeněžní plnění oceněné podle zákona o oceňování.

Zákon o oceňování v §16b říká, že věcná břemena se **oceňují výnosovým způsobem** na základě ročního užitku, nebo jinou pevnou částkou, pokud užitek není možné určit.

U **právnických osob** je příjem osvobozený ve třech případech:

1. **náhrada za služebnost**, která vznikla ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu
2. **náhrada za vyvlastnění**
3. **zřízení věcného břemene** na základě rozhodnutí pozemkového úřadu o pozemkových úpravách

Daň z příjmů z pozice povinného

Věcné břemeno se často **zřizuje za úplatu**, kterou povinný dostane od oprávněného. Jde o příjem, který **musíte zdanit** – pokud tedy není osvobozený.

Povinný je fyzická osoba

U fyzických osob může tento příjem spadat do základu daně z příjmů **ze samostatné činnosti** podle §7 ZDP, pokud souvisí s vaším podnikáním. V dalších případech patří mezi ostatní příjmy podle §10.

Dobré vědět:

Jinak je to se **služebností ze zákona**. U té je příjem, který jste za ni dostali, **osvobozený**.



Ale pozor: Když se vám ozve provozovatel energetické sítě, že chce zřídit služebnost na vašem pozemku, a vy se s ním dohodnete, **nejde o služebnost zřízenou ze zákona**. Příjem za ni zdaníte.

Když vás ke zřízení donutí zákon, bude příjem osvobozený. A kdyby došlo k nejhoršímu a stát vám pozemek vyvlastnil, můžete se utěšovat, že aspoň příjem nedaníte.

Povinný je právnická osoba

Právnické osoby odvádí z úplaty za věcné břemeno **daň z příjmů podle §18 ZDP**. Podobně jako u fyzické osoby je náhrada za služebnost vzniklou ze zákona osvobozená.

Dobré vědět:

Účetní jednotky účtují o příjmu ze zřízení břemena jako o časově rozlišeném.



DPH

Zákon o DPH považuje zřízení, trvání a zánik věcného břemene za poskytnutí služby, které **podléhá základní sazbě DPH**. Nicméně to platí jen v případě, že břemeno poskytne plátce DPH za úplatu v rámci svého podnikání.

Zřízení, trvání a zánik věcného břemene může být podle zákona o DPH **nájem**, pokud naplňuje znaky nájmu. To znamená, že na určitou dobu poskytujete někomu za peníze právo obývat vaši nemovitost, jako kdyby ji vlastnil. **Místo plnění** je pak tam, **kde se nachází nemovitost**, se kterou věcné břemeno souvisí.

Pokud by věcné břemeno charakter nájmu mělo, postupujte podle §56a ZDPH. Ten říká, že nájem nemovité věci je **od DPH osvobozený bez nároku na odpočet**.



Dobré vědět:

Výjimkou je situace, kdy plátce pronajímá jinému plátcovi pro účely jeho zdanitelných plnění.

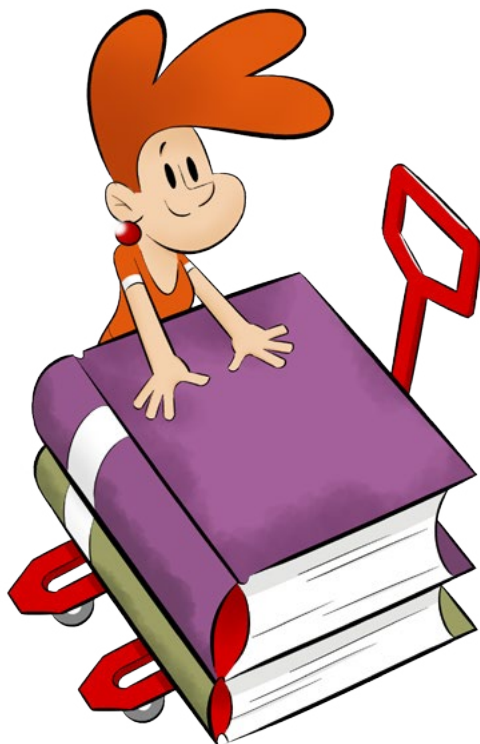
Datum uskutečnění zdanitelného plnění je pak **den poskytnutí břemene** nebo **den vystavení daňového dokladu**. Podle toho, co nastane dříve. Pokud věcné břemeno poskytujete déle než rok, považuje se zdanitelné plnění za uskutečnění nejpozději posledním dnem kalendářního roku následujícího po roce, ve kterém jste s poskytováním začali.

Účetnictví

Když dostane úplatu za věcné břemeno účetní jednotka, účtuje o tomto příjmu jako **časově rozlišeném**.

Vyhláška 500/2002 Sb. v §47 říká, že součástí ocenění dlouhodobého majetku jsou i služebnosti ve prospěch vlastníka pozemku.

Stejná vyhláška v §7 říká, že za jiný **dlouhodobý hmotný majetek** se považují věcná břemena k pozemku a stavbě s výjimkou užívacího práva, pokud se nevykazují jako součást ocenění položky „B.II.1.2. Stavby“ nebo jako součást ocenění v rámci položky „C.I. Zásoby“.





Hod'te s námi účetnictví za hlavu!

Pečujeme o 4 000 podnikatelů v Česku a na Slovensku.
Postaráme se i o vás.

Dojedeme pro vaše doklady

Vy je jen naházíte do krabice, kterou si náš kurýr každý měsíc vyzvedne.

Úřady vyřídíme za vás

Ušetřete si čas. Zastoupíme vás, ať půjde o banalitu, nebo o daňovou kontrolu.

Daňového poradce máte zdarma

Naši poradci jsou vám k dispozici zdarma, stačí zvednout telefon.

Vidíte nám pod ruce

Doklady skenujeme do online systému.
Vy dostanete přístup, ať můžete sledovat naši práci.

Ozvěte se.



www.uol.cz

+420 910 190 008

info@uol.cz