

DĚDICKÁ DAŇ

a nemovitost v zahraničí

● **Tatínek zdědil větší obnos peněz po svém bratrovi, který zemřel bezdětný. Rád by zainvestoval do nemovitosti v Německu. Na internetu jsem se dočetl, že by tatínkův záměr nemusel být výhodný kvůli dědické dani.**

S daní dědickou máte pravdu jen zčásti. V Česku byla opravdu zrušena již před lety, a to konkrétně ke konci roku 2013. V Německu dědická daň stále existuje, a zvláště u vzdálenějšího příbuzenstva může být tak vysoká, že jsou dědici nuceni zděděnou nemovitost prodat. Přesto by tato daň nemusela být ve vašem případě velkou překážkou, jestliže dědeček sepíše odpovídající závěť. Jelikož je toto téma jistě zajímavé pro každého čtenáře s investičními choutkami, rozhodli jsme se uvést i obecné informace. Za těch osm let bez daně dědické se z ní totiž pomalu stává nebezpečná past při investování v cizině.

Toto téma nabývá na relevantnosti rovněž ve spojení s emigranty z období Pražského jara, kteří v cizině nezaložili rodiny a nyní odkazují nemovitosti (vzdálenějšímu) příbuzenstvu v Česku.

Kdo je povinný z německé daně dědické? Německé dědické dani podléhá mnohem více dědiců, než se obecně předpokládá. V kontextu Stavitele je důležité vědět, že nemovitost v Německu vždy podléhá německé dědické dani. Není tedy podstatné, zda zemřelý (zůstavitel) nebo dědic mají krom nemovitosti ještě jiný vztah k Německu.

Německé dědické dani ale může podléhat dokonce celé dědictví, když dědic nebo zůstavitel splňují alespoň jednu z následujících podmínek: mají oficiální trvalý pobyt v Německu nebo mají faktické obvyklé bydliště v Německu. Když tedy český občan žije a pracuje v Německu, platí německou dědickou daň ze všech dědictví, která mu připadnou.

Zároveň by dědictví po něm rovněž podléhalo německé dědické dani. Shrnuto a podtrženo, byt v Německu bude vždy předmětem německé dědické daně.

Jak vysoká je dědická daň? V Německu platí, že čím bližší příbuzní jste se zůstavitelem, tím nižší je i daň dědická. Výše daně závisí na dvou faktorech: jak vysoká je vaše osobní nezdánitelná částka a do jaké daňové třídy patříte. Zatímco manželka zemřelého daní až při hodnotě svého dědického podílu ve výši 500 000 eur a má k dobru řadu dalších výjimek, vzdálený příbuzný daní nad relativně nízkou částku ve výši 20 000 eur. Nad uvedenou částku platí manželka relativně nízkou daň ve výši 7 % až 30 % (1. daňová třída), kdežto u vzdáleného příbuzenstva činí sazba daně závratných 30 % až 50 % (3. daňová třída).

Pro představu uvádíme výši daně, kterou by měli z bytu v hodnotě 400 000 eur zaplatit různí dědicové: dcera: 0 eur, vnuk, přičemž odpovídající dítě zůstavitele žije: 22 000 eur, vnuk, přičemž odpovídající dítě zůstavitele již nežije: 0 eur a sestra: 95 000 eur.

Kdyby dědeček odkázal byt v hodnotě 400 000 eur vnukovi, a tím by přeskočil svého stále žijícího syna jako zákonného dědice, musel by vnuk zaplatit dědickou daň ve výši 22 000 eur. Existuje však několik způsobů, jak této dědické dani předejít.

Jak neplatit dědickou daň. Hrozící výše daně dědické může na první pohled odrazovat od investice do německých nemovitostí. Je potřeba si však uvědomit, že existují široce užívané konstrukce, které výrazně snižují výši daně či dědic v optimálním případě daň vůbec platit nemusí.

Nemovitost lze například pořídit přímo vnukovi, jemuž odpovídající kupní

cenu dědeček daruje v Česku. Samozřejmě je důležité, aby vnuk nebyl povinný z německé darovací daně (např. nebydlel v Německu), která je víceméně identická s dědickou daní. Německá darovací daň má rovněž stejně vysoké nezdanitelné částky, které se mohou uplatnit jednou za deset let.

Často lze nemovitost odkázat více lidem v rodině a tímto využít všech jejich nezdanitelných částek. Má-li byt hodnotu např. 400 000 eur, mohl by dědeček odkázat jednu polovinu bytu vašemu synovi (vyčerpání celé nezdanitelné částky ve výši 200 000 eur) a druhou polovinu vám (200 000 eur z vaší nezdanitelné částky 400 000 eur). Následně byste případně váš podíl na bytu synovi daroval (200 000 eur z nezdanitelné částky 400 000 eur). Tímto uspořádáním byste ušetřili daň ve výši 22 000 eur, kterou by jinak váš syn musel v Německu zaplatit.

Další příklad: Váš bratr emigroval v roce 1968. Nyní se rozhodl, že by vám a vaší rodině chtěl odkázat vlastnictví svého německého bytu. Pro zjednodušení opět v hodnotě 400 000 eur. Když byt odkáže pouze vám jako sourozenci, zaplatíte 95 000 eur na dědické dani. Když však byt odkáže vám a vašim třem dětem (každý dědí jednu čtvrtinu), každý z vás by zaplatil na dani 13 750 eur, což je dohromady 55 000 eur. Touto nepatrnou změnou závěti by vaše rodina ušetřila na dědické dani rovných 40 000 eur, aniž by tím utrpěly zájmy zůstavitele (vašeho bratra).

Tento přehled je samozřejmě pouze orientační a obsahuje jen ty nejzákladnější informace. Německé dědické a daňové právo jsou velmi sofistikované a nabízí množství konstrukcí a výjimek, které umožňují legálním způsobem ušetřit vysoké částky na daních. V žádném případě nemůže tento přehled nahradit konzultaci se zkušeným advokátem či daňovým poradcem, kteří posuzují váš případ na základě konkrétních informací a aktuálního znění zákona a judikatury.

Jak vidíte, při investování do nemovitostí v zahraničí se určitě vyplatí posoudit investici i z delší časové perspektivy. Dědické právo a daně představují významné riziko, které je potřeba nejlépe ve spolupráci s advokátem vyhodnotit a případně upravit strukturu investice či vhodně naformulovat závěť. Ušetříte tím vašim dědicům nejen značné finance, ale dopřejete jim nerušený požitek z nemovitosti, kterou by jinak kvůli dědické dani museli v nejhorším případě i prodat. ■

Dr. iur. Tomáš Chmelík, LL.M.,
advokát bpv Braun Partners

DĚDIC	NEZDANITELNÁ ČÁSTKA	VÝŠE DĚDICKÉ DANĚ
Nezdánitelná částka	500 000 EUR	7–30 %
Výše dědické daně	400 000 EUR	7–30 %
Děti dětí zůstavitele (vnuci), přičemž dítě zůstavitele žije	200 000 EUR	7–30 %
Děti dětí zůstavitele (vnuci), přičemž dítě zůstavitele již nežije	400 000 EUR	7–30 %
Sourozenci	20 000 EUR	15–43 %
Švagr, nepříbuzní lidé	20 000 EUR	30–50 %