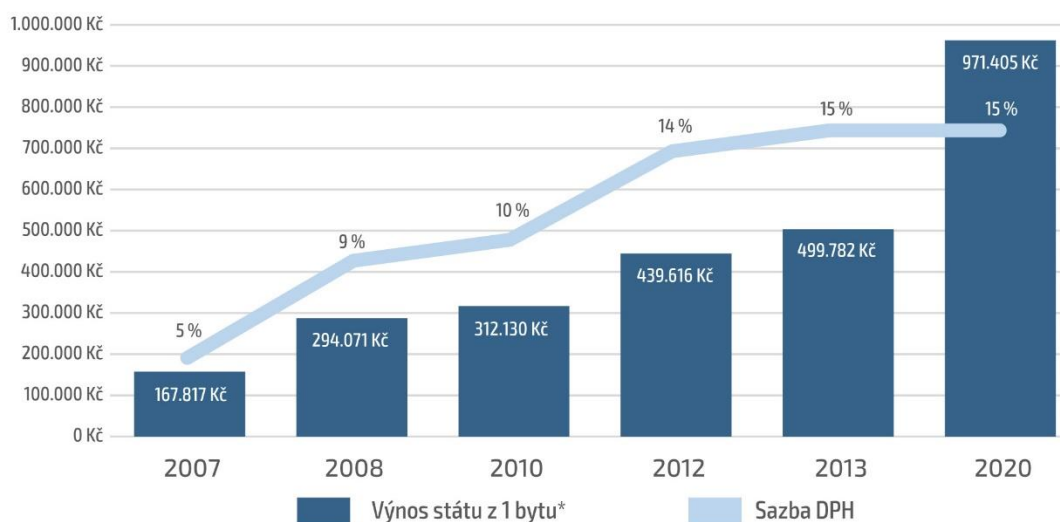


Central Group: Drobná úprava daní na principu 10+5 může zásadně podpořit novou výstavbu a zlepšit dostupnost bydlení

Praha, 11.3.2021 - Stát za každý nový byt v Praze inkasuje jen na DPH zhruba milion korun. Z daní vybraných státem z nové výstavby však města a obce, kde tyto stavby vznikají, téměř nic nemají. Přitom nesou veškerou zátěž spojenou s novou výstavbou. A to ať už se jedná o dopravní a technickou infrastrukturu nebo občanskou vybavenost typu škol a školek. Řešením je snížení DPH u nových bytů z 15 na 10 procent. A zbylých 5 procent by se formou místního poplatku převádělo přímo městům a obcím, ve kterých se nové byty staví. Veřejné finance by touto drobnou úpravou systému daní a poplatků nepřišly ani o korunu, ale její přínos pro podporu nové výstavby a zlepšení dostupnosti bydlení by byl obrovský. Města a obce by totiž získaly tolik potřebné prostředky na svůj rozvoj a neměly by důvod se nové výstavbě bránit.

V České republice je povolování nových staveb ve srovnání s okolními zeměmi bezkonkurenčně nejdelší a nejkomplicovanější. A Praha je na tom s dostupností bydlení jednoznačně nejhůře ze všech okolních metropolí. Povolování nových staveb u nás se postupem let stále více a více komplikovalo, až je nyní téměř úplně paralyzováno. Dlouhodobě se v hlavním městě povoluje jen třetina potřebného počtu nových bytů. Jejich nedostatek je hlavním důvodem nepřiměřeně vysokých cen bydlení. A situace se bohužel nezlepšuje, ale zhoršuje - za loňský rok se v Praze povolilo o 40 procent méně bytů než v roce 2019.

Jak stát profituje na nových bytech díky DPH



*) Výnos z průměrného nového bytu v Praze s podlahovou plochou 70 m²
Zdroj: Analýza Central Group

Nový stavební zákon je zcela nezbytný

Stávající stavební zákon z roku 2006, přestože má za dobu své existence už 26 novel, se absolutně neosvědčil. V současnosti se už nedaří povolovat ani veřejně prospěšné stavby. Potřebnou změnu má přinést zcela nový stavební zákon, který se nyní projednává ve Sněmovně. Zákon je nyní ve druhém čtení, v květnu by podle plánu mělo proběhnout třetí čtení a pak by měl už zákon zamířit do Senátu a k podpisu prezidenta.

„Bez nového stavebního zákona se naše země nepohne dopředu a bydlení dostupnější nebude. V přepočtu na množství obyvatel se třeba ve Vídni nebo Mnichově povoluje dvakrát až třikrát více nových bytů než v Praze. Ve Varšavě je to dokonce čtyřikrát více. A jen dostatek nových bytů na trhu může jejich ceny držet na uzdě,“ říká zakladatel a šéf Central Group Dušan Kunovský. A dodává: *„Ve sněmovních výborech se projednávaly tři verze zákona - ministerský návrh a pak verze koaličních poslanců a verze opozičních poslanců. A každá z těchto verzí je určitě výrazně lepší než stávající zcela nefunkční zákon. Je velkou škodou, že se celá tato odborná záležitost politizuje jako boj o kompetence, přitom je to zcela klíčový zákon pro další rozvoj naší země. Ať už bude nakonec schválena kterákoliv z verzí nového zákona, jeho přijetí už není možné dále odkládat.“*

Více peněz městům a obcím, kde vznikají nové byty

Nový stavební zákon ale sám o sobě nestačí. Aby se nová výstavba opravdu podpořila a zlepšila se tak dostupnost bydlení, musí ji chtít i samosprávy. Ty musí mít dostatek peněz na související náklady a nová výstavba pro ně nesmí znamenat nepřiměřenou zátěž, ale naopak příležitost k rozkvětu.

„Stát z průměrného nového bytu v Praze inkasuje jenom na DPH zhruba milion korun. K městům a obcím, kde nové byty vznikají, se ale podle rozpočtového určení daní z peněz, které stát z výstavby vybírá, skoro žádné prostředky nedostanou. Pokud nebudou mít samosprávy dostatek peněz na potřebné investice, tak se vůbec není možné divit starostům, že nové výstavbě často brání,“ upozorňuje Kunovský.

Aby ale potřebnou změnu přístupu měst a obcí přinesla změna rozpočtového určení daní, není prakticky reálné. DPH totiž nemá „lokalizovaný“ výběr. Daň plátce odvádí finančnímu úřadu podle svého sídla bez ohledu na to, z jaké lokality se DPH odvádí. Navíc, koeficient rozdělování peněz od státu krajům a obcím je velmi složitý a zcela zásadní roli zde hraje velikost příslušného kraje a obce.

DPH u nových bytů v průběhu let neúměrně rostla. Od roku 2007 vystoupala z 5 procent až na současných 15 procent. To se spolu s obecným růstem cen bytů výrazně odráží v celkové částce,

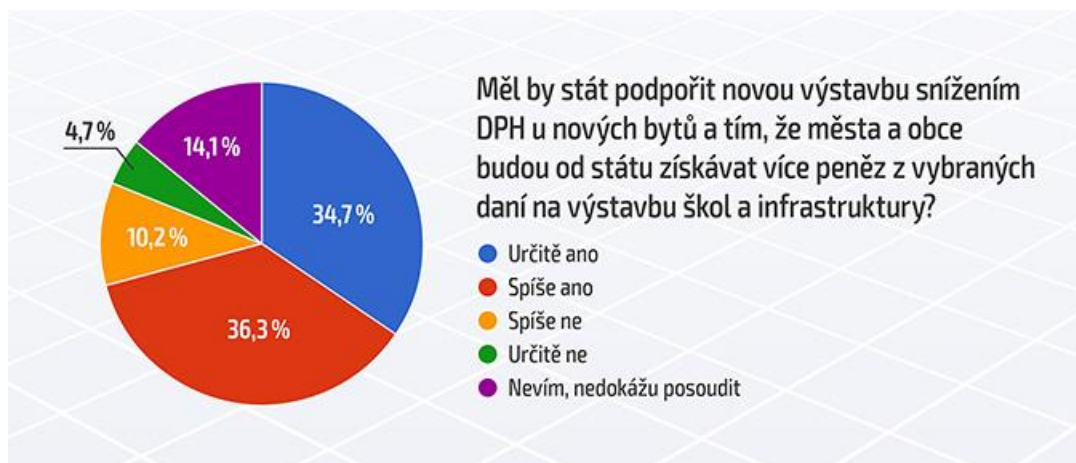
kterou stát na DPH vybírá. Dnes z průměrného nového bytu v Praze inkasuje skoro šestkrát více než v roce 2007. Neadekvátní množství peněz účtované státem na DPH bez jeho částečného přerozdělení samosprávám, kde se staví, pak brzdí novou výstavbu a ve velkých městech vede k vážné bytové krizi.

Nepřiměřené požadavky na příspěvky investorů zvyšují ceny bytů

Tím, že samosprávy nemají spravedlivou část z vybraných daní na potřebné investice, často tlačí na investory, aby kromě platby zákonných daní jim ještě „dobrovolně“ přispívali na potřebnou veřejnou vybavenost a infrastrukturu. Přiměřené požadavky na příspěvky na rozvoj okolí projektu typu investice do veřejné zeleně nebo zřízení dětských hřišť jako kompenzace lidem v sousedství za dočasně ztížené podmínky související s realizací jsou na místě, developeři se jim nebrání a ani nezvyšují ceny bytů. Pokud tyto požadavky však nejsou adekvátní, brzdí novou výstavbu a zvyšují ceny nových bytů.

„Příspěvky ze strany investorů samosprávám by v žádném případě neměly být chápány jako prostředky nutné na výstavbu škol a další veřejné vybavenosti a infrastruktury. Proto přeci platíme do veřejného rozpočtu tak vysoké daně. A z těchto daní se přeci musí platit potřebné stavby sloužící široké veřejnosti. Za Central Group už dlouhodobě říkáme, že příspěvek na rozvoj okolí projektu by se měl odvíjet od hrubé podlažní plochy (HPP) nové stavby. V Praze by adekvátním příspěvkem bylo 500 korun za metr čtvereční HPP. To odpovídá zhruba 50 tisícům Kč za průměrně velký nový byt. Nepřiměřené požadavky na vyšší příspěvky by však už jednoznačně zvyšovaly cenu nových bytů pro koncové kupující, a tak by jen prohlubovaly současnou bytovou krizi,“ myslí si Kunovský.

Podle něj by však příspěvky podle jasného klíče neměli platit samosprávám jen investoři nových bytů, ale i developeři dalších typů staveb - kanceláří, obchodů, průmyslových a logistických areálů. Ty sice nevytvářejí nároky na školy a školky, ale zato často vyvolávají výrazné investice související se zvýšenou dopravní zátěží.



Zdroj: Sběr dat byl realizován prostřednictvím aplikace Instant Research agentury Ipsos, 1000 respondentů, Praha - září 2020

Princip úpravy daní 10+5 je spravedlivým a systémovým řešením

Jako skutečně systémové a komplexní řešení se nabízí snížení DPH u nových bytů z 15 na 10 procent. Zbýlých 5 procent by nezůstávalo ani developerům ani klientům, ale šlo by formou místních poplatků přímo dotčeným městům a obcím. Právě ty jsou totiž nejlepšími hospodáři s veřejnými financemi a také nejlépe vědí, kam peníze investovat. Místní poplatky vybrané z nových bytů by pak mohly být účelově vázány na investice do potřebné veřejné vybavenosti a infrastruktury, případně na investice do pořízení nebo úprav vlastního bytového fondu samospráv.

Města a obce by tak byly finančně zajištěné. Snížení DPH by přitom nutně neznamenalo, že se sníží příjmy do státního rozpočtu. Pokud by se tímto opatřením v kombinaci s přijetím nového stavebního zákona výstavba rozpohybovala a stavělo se tak více nových bytů, příjmy státu by naopak mohly výrazně narůst.

Že by měl stát podpořit novou výstavbu snížením DPH u nových bytů a nechat více peněz z daní obcím a městům na výstavbu škol a infrastruktury, si myslí i 71 procent dotázaných v průzkumu agentury Ipsos. Proti se vyslovilo jen 15 procent respondentů.

Central Group je největším rezidenčním stavitelem v České republice. Za 27 let svého působení dokončil více než 180 rezidenčních projektů a prodal téměř 17.000 nových bytů, domů a parcel. Veškeré vydělané prostředky investuje do dalšího rozvoje, a proto nepotřebuje pro svou činnost bankovní úvěry. Central Group se neúčastní žádných veřejných zakázek ani není příjemcem žádných veřejných dotací a každoročně platí českému státu stamilionové částky na daních. Mnoha desítkami milionů korun každý rok také přispívá na obecně prospěšné účely.

Central Group v současnosti vlastní kolem 1,5 milionu m² brownfieldů a pozemků určených k výstavbě, na kterých plánuje více než 30.000 nových bytů. Připravuje celé nové městské čtvrti a na velkých projektech spolupracuje s těmi nejlepšími architekty z ČR i ze světa. V aktuální nabídce společnosti jsou stovky bytů v mnoha lokalitách po celé Praze.