



leitnerleitner

## Zasiahla COVID- kríza trh nehnuteľností?



Anna Fábryová

**a** Staromestská 3, 811 03 Bratislava  
**t** +421 2 59 10 18 00  
**e** [anna.fabryova@leitnerleitner.sk](mailto:anna.fabryova@leitnerleitner.sk)

Bratislava, 17.06.2020

## OBSAH

### → ČO SA DOZVIETE?

→ Možnosti a opatrenia na zmiernenie dopadu korona-krízy v real estate oblasti:

#### **1) Dotácia na úhradu nájomného**

#### **2) Odklad splátok**



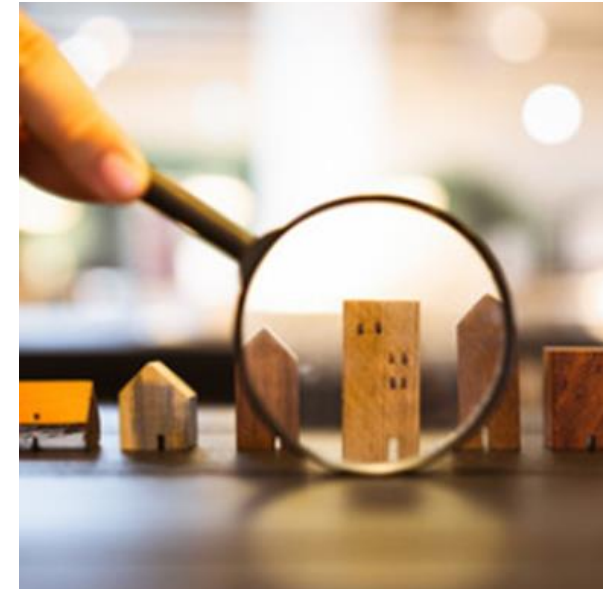
# 1. DOTÁCIA NA ÚHRADU NÁJOMNÉHO

- **Dotácia** na úhradu nájomného, plateného podľa **nájomnej zmluvy**.
- Pod pojem nájomné **nepatrí** úhrada plnení obvykle spojených s nájmom ani obrátové nájomné.
- Poskytuje sa **nájomcom**, ktorí mali z dôvodov spojených s COVID19 „sťažené užívanie“ predmetu nájmu na základe Zákona č.71/2013 Z.z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti MHSR.
- **Sťaženým užívaním** sa rozumie:
  - Ak bolo Užívanie znemožnené uzavretím predmetu nájmu
  - alebo podstatne obmedzené zákazom prítomnosti verejnosti
- **Dotácie sú určené** pre nájomcov, ktorými sú FO – podnikatelia a PO.
- **Predmetom nájmu** sú priestory užívané najneskôr od 1.2.2020, kde nájomca predával tovar alebo poskytoval služby pre **konečného spotrebiteľa** (maloobchodné prevádzky), spolu so súvisiacimi obslužnými priestormi.
- Dotácia sa poskytuje na **obdobie** „sťaženého užívania“, teda od 12.3. – do „otvorenia prevádzky“, podľa jednotlivých fáz uvoľňovania. Na **zmeny zmlúv**, ktoré nastali po 12.3.2020 sa neprihliada.



# 1. DOTÁCIA NA ÚHRADU NÁJOMNÉHO

- **Výška dotácie** sa odvíja od zľavy poskytnutej prenajímateľom nájomcovi, maximálne 50% nájmu bez DPH.
- Ak suma dotácie **prevyšuje 100 000 EUR**, žiadosť musí obsahovať aj označenie **konečného užívateľa výhod**.
- **Neuhradené nájomné** bude možné rozložiť do **48 mesiacov** a počas tohto obdobia **nesmie** prenajímateľ jednostranne **zvýšiť nájomné**.
- Ak už **nájomné** za obdobie sťaženého užívania **bolo uhradené**. Podmienky sa adekvátne aplikujú na ďalšie obdobie.





# 1. DOTÁCIA NA ÚHRADU NÁJOMNÉHO

## ➤ Formálne povinnosti – žiadosť

- predkladá sa **elektronicky** prostredníctvom formulára - zverejnený pravdepodobne **v druhej polovici júna**
- **podáva prenajímateľ** v mene nájomcu, nájomca bezodkladne poskytne **súčinnosť**
- musí obsahovať podpisy prenajímateľa a nájomcu **autorizované kvalifikovaným elektronickým podpisom**

## ➤ Nevýhody spojené s dotáciou

- na poskytnutie dotácie **nie je právny nárok**
- **úhrada** prvých prostriedkov sa očakáva **v priebehu leta**
- **nízka motivácie pre prenajímateľov** dohadovať zľavy z nájomného
- povinnosť vrátiť dotáciu v prípade nepravdivosti údajov a následné trestnoprávne dôsledky



# 1. DOTÁCIA NA ÚHRADU NÁJOMNÉHO

- └ Daňový dopad
  - └ Prenajímateľ
    - └ **Daň z príjmov**
      - └ poskytnutá zľava – zníženie výnosov z prenájmu
    - └ **DPH**
      - └ vznik daňovej povinnosti – posledný deň obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje
      - └ dotácia – súčasť základu dane
      - └ poskytnutá zľava/dobropis – právo na opravu základu dane (zníženie ceny)
  - └ Nájomca
    - └ **Daň z príjmu**
      - └ znížený nájom – daňový výdavok po zaplatení
        - └ príjem dotácie na účet prenajímateľa
        - └ možnosť posunutia splatnosti časti nájmu – 48 mesiacov
        - └ záväzky po splatnosti vs. daňová uznateľnosť - irelevantné
      - └ dotácia – zdaniteľný príjem
    - └ **DPH**
      - └ poskytnutá zľava/dobropis – povinnosť opravy základu dane



## 2. ODKLAD SPLÁTKOK

### ➤ Odklad platenie nájomného

- **zákaz** jednostranne **ukončiť** nájom zo strany prenajímateľa **do 31.12.2020** pre omeškanie nájomcu s platením nájomného
- určené pre **všetky subjekty** (PO aj FO) ak omeškanie platby preukázateľne súvisí s pandémiou COVID-19
- vzťahuje sa na **nájomné** a **plnenia spojené s nájomom** splatné v období **od 1.4.2020 do 30.6.2020**
- **nevyžaduje** sa zmena nájomnej zmluvy
- **nemá vplyv na povinnosti nájomcu** a nároky prenajímateľa z nájomnej zmluvy = **povinnosť platiť nájomné, úroky z omeškania a zmluvné pokuty**

### ➤ Daňový dopad

#### ➤ **Daň z príjmov**

- prenajímateľ: zdaniteľný príjem bez ohľadu na úhradu (výnimka prenajímateľ FO ak nevedie podvojnú účtovníctvo)
- nájomca: daňový výdavok až po zaplatení

#### ➤ **DPH**

- prenajímateľ: vznik daňovej povinnosti vzhľadom na dohodnutú dobu splatnosti v zmluve, bez ohľadu na úhradu
- nájomca: uplatnenie odpočtu bez ohľadu na úhradu
- možnosť dohodnúť nerovnomerné splátky, DPH musí byť zaplatená min. 1x za 12 mesiacov
- potrebné zmeniť zmluvu/splátkový kalendár



## 2. ODKLAD SPLÁTKOV

### └ Odklad splátok úverov

- └ **odklad splátok úverov** na obdobie max. **9 mesiacov** ak je veriteľom banka, resp. **3 (+3) mesiace** ak iný veriteľ (napr. leasingová spol.)
- └ dlžník-malý zamestnávateľ – teda MSP – do 250 zamestnancov, 50 mil. EUR obrat, 43. mil. EUR aktíva
- └ na základe žiadosti odloženie splátok istiny, prípadne aj úrokov
- └ **zabezpečenie** úveru sa nemení

### └ Daňový dopad

#### └ **Daň z príjmov**

##### └ veriteľ:

- úver sa aj po dobu odkladu splátok naďalej úročí
- zdaniteľný príjem - v súlade s účtovníctvom

##### └ dlžník:

- úroky sú daňovým výdavkom
- limitácia pri spriaznených osobách pravidlá nízkej kap. (§ 21a)

#### └ **DPH**

- └ veriteľ/dlžník: finančná služba – oslobodená od dane





## V prípade otázok nás neváhajte kontaktovať!



Anna Fábryová | Partner | Daňový poradca

a UNIQ, Staromestská 3, 811 03 Bratislava  
t +421 2 59 10 18 00  
e anna.fabryova@leitnerleitner.sk



Peter Szabó | Direktor | Audítor

a UNIQ, Staromestská 3, 811 03 Bratislava  
t +421 2 59 10 18 85  
e peter.szabo@leitnerleitner.sk



**LeitnerLeitner Consulting d.o.o.**

SRB 11000 BEOGRAD, Knez Mihailova Street 1-3  
t +381 11 655 51 05 f +381 11 655 51 06  
e beograd.office@leitnerleitner.com

**LeitnerLeitner Tax s.r.o.**

SK 811 03 BRATISLAVA, UNIQ. Staromestská 3  
t +421 2 591 018-00 f +421 2 591 018-50  
e bratislava.office@leitnerleitner.sk

**Leitner + Leitner Tax Kft**

H 1027 BUDAPEST, Kapás utca 6-12  
t +36 1 279 29-30 f +36 1 209 48-74  
e budapest.office@leitnerleitner.com

**LeitnerLeitner GmbH**

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
A 8041 GRAZ, Liebenauer Tangente 6  
t +43 316 426100 f +43 316 426100-763  
e graz.office@leitnerleitner.com

**Leitner + Leitner Tax Kft**

H 6000 KECSKEMET, Munkácsy Mihály u. 19  
t +36 76 884 021  
e kecskemet.office@leitnerleitner.com

**LeitnerLeitner GmbH**

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
A 4040 LINZ, Ottensheimer Straße 32  
t +43 732 70 93-0 f +43 732 70 93-156  
e linz.office@leitnerleitner.com

**Leitner + Leitner d.o.o.**

SI 1000 LJUBLJANA, Dunajska cesta 159  
t +386 1 563 67-50 f +386 1 563 67-89  
e ljubljana.office@leitnerleitner.com

**LeitnerLeitner Tax s.r.o.**

CZ 180 00 PRAHA 8, Voctářova 2449/5  
t +420 22 888 3900  
e praha.office@leitnerleitner.com

**LeitnerLeitner Salzburg GmbH**

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
A 5020 SALZBURG, Hellbrunner Straße 7  
t +43 662 847 093-0 f +43 662 847 093-825  
e salzburg.office@leitnerleitner.com

**Leitner + Leitner Revizija d.o.o.**

BIH 71 000 SARAJEVO, Ul. Hiseta 15  
t +387 33 465-793  
e sarajevo.office@leitnerleitner.com

**LeitnerLeitner GmbH**

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
A 1030 WIEN, Am Heumarkt 7  
t +43 1 718 98 90 f +43 1 718 98 90-804  
e wien.office@leitnerleitner.com

**LeitnerLeitner Consulting d.o.o.**

HR 10 000 ZAGREB, Heinzlova ulica 70  
t +385 1 60 64-400 f +385 1 60 64-411  
e zagreb.office@leitnerleitner.com

**LeitnerLeitner Zürich AG**

CH 8032 ZÜRICH, Zeltweg 7  
t +41 44 226 36 10 f +41 44 226 36 19  
e zuerich.office@leitnerleitner.com

**Spolupráca & členstvo**

**Tascheva & Partner**

BG 1303 SOFIA, Ulitsa Marko Balabanov 4  
t +359 2 939 89 60 f +359 2 981 75 93  
e office@taschevapartner.com



Na účely organizácie a následnej podpory po podujatí budú údaje, ktoré ste poskytli organizátorovi podujatia po registrácii, spracované v rámci skupiny LeitnerLeitner Group. Viac informácií o spracovaní vašich údajov nájdete na stránke [www.leitnerleitner.com/en/at/privacy-notice](http://www.leitnerleitner.com/en/at/privacy-notice).