



leitnerleitner

Zasiahla COVID- kríza trh nehnuteľností?



Peter Szabó

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

Bratislava, 22.9.2020

OBSAH

➤ ČO SA DOZVIETE?

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

1) Dotácia na úhradu nájomného

2) Odklad splátok úverov

3) Legislatívne zmeny - nevyhnutelné pohľadávky a DPH



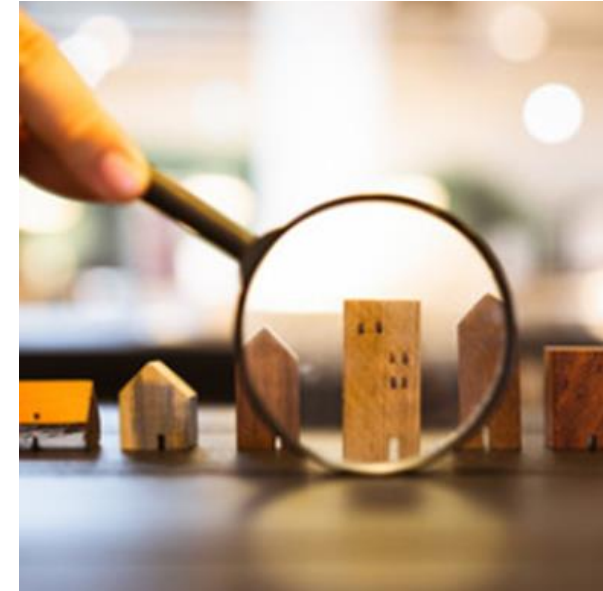
1. DOTÁCIA NA ÚHRADU NÁJOMNÉHO

- **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“, napr. od 9.3. – 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% nájomu bez DPH. Najviac však **800 (200) TEUR**.
- 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 na webe najmy.mhsr.sk -> www.slovensko.sk
- podáva prenajímateľ** v mene nájomcu, nájomca bezodkladne poskytne **súčinnosť**
- musí obsahovať podpisy prenajímateľa a nájomcu **autorizované kvalifikovaným elektronickým podpisom**

Novinky od 24.8.2020:

- možnosť podpísať elektronickú žiadosť **splnomocnenou osobou**
- Žiadať môžu **aj podniky v ťažkostiach**

Nevýhody spojené s dotáciou

- na poskytnutie dotácie **nie je právny nárok**
- Vysoká **miera chybovosti** pri vyplňaní žiadostí
- nízka motivácie pre prenajímateľov** poskytovať zľavy z nájomného
- povinnosť vrátiť dotáciu v prípade nepravdivosti údajov a následné trestnoprávne dôsledky
- nízke čerpanie** – zatiaľ cca 6 mil. EUR z vyčlenených 200 mil.



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 SPLÁTKOV 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



3. LEGISLATÍVNE ZMENY– nevyožiteľné pohľadávky a DPH

→ Navrhovaná legislatívna úprava s účinnosťou od 1.1.2021

- Odstránenie nesúladu s právom EÚ
- Možnosť požiadať o DPH z nevyožiteľných pohľadávok
- Časové obmedzenie (3 roky)

→ Kedy je pohľadávka nevyožiteľná?

- Exekúcia
- Odberateľ v konkurze
- Oddĺženie odberateľa (FO)
- Reštrukturalizácia
- Pohľadávky nízkej hodnoty (do 300 EUR)
- Zánik odberateľa bez právneho nástupcu (PO)
- Smrť odberateľa (FO)



V prípade otázok nás neváhajte kontaktovať!



Peter Szabó | Direktor | Audítor

a UNIQ, Staromestská 3, 811 03 Bratislava
t +421 2 59 10 18 00
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.