

# Advokát odpovídá i za odvod daně

Rakouský katastr nebo finanční úřad může zablokovat vložení práva k nemovitosti. „Hrozí to zejména u nesprávného stanovení kupní ceny,“ říká v rozhovoru pro LN český advokát Michal Vávra, který své právní služby poskytuje také v Rakousku.

KATEŘINA KOLÁŘOVÁ

**LN Jako usazený evropský advokát působíte v Rakousku už téměř šest let. Jak se v praxi liší každodenní práce advokáta v Rakousku a Česku?**

Práce advokáta v Česku i Rakousku je velmi podobná. Poslední půlrok se však v Rakousku věnuji speciální agendě náhrad za zpoždění či zrušené lety podle příslušného evropského nařízení. V této souvislosti podávám více návrhů na vydání evropského platebního rozkazu než dříve. Občas se mi stává, že mi v těchto relativně bagatelních kauzách zavolá přímo příslušný rakouský soudce a po telefonu se domluvíme na opravě. Změnu pak provede soudce sám přímo v návrhu a obratem platební rozkaz vydá. S takovým přístupem jsem se u českých soudců neseťkal, tady je často vůbec problém se soudci dovolat.

**LN Takže rakouské civilní řízení je pružnější?**

V jistých ohledech ano. Za jeho další pozitivum považuji efektivnější využívání institutu přípravného jednání. To sice nabízí i český civilní procesní předpis, ale není zdaleka tak účelně využíváno. Abych ale rakouskou právní úpravu a praxi jen nechválil: za rozumnější považuji naši právní úpravu vyhledávání rozsudku v civilních věcech. Naši účastníci řízení se zpravidla při posledním jednání ve věci od soudu dozví i výsledek sporu. Naopak v Rakousku – až na určité výjimky – rozsudek v civilních věcech vyhledávání není a je stranám doručen písemně. Trvá to třeba měsíc nebo dva po posledním jednání ve věci. Účastník tedy odjíždí z jednání s tím, že neví, jak jeho spor dopadne.

**LN Ve své praxi se také hojně věnujete nákupu a prodeji nemovitostí. Autorem kupní smlouvy je v Rakousku zpravidla notář nebo advokát. Tím jejich role při transakci končí?**

Zdaleka ne. Advokát sepisující smlouvu nemá odpovědnost jen za sepsání smlouvy, ale zpravidla zároveň plní funkci svěřenského

správce, který odpovídá i za řádné zaplacení kupní ceny po splnění stanovených podmínek. Rovněž garantuje správný výpočet a odvod veškerých daní a poplatků s transakcí spojených, ale i těch za úspěšné provedení vkladu zapisovaného práva do pozemkové knihy. Rovněž by advokát měl upozornit smluvní strany, pokud by jimi sjednaná kupní cena byla příliš nízká či neodpovídala tržní hodnotě předmětu koupě.

**LN Z jakého důvodu mají právní zástupci při těchto transakcích tak velkou odpovědnost?**

V Rakousku se totiž může – na rozdíl od české praxe – stát, že katastrální soud či finanční úřad zasáhnou do jinak soukromoprávního jednání účastníků smlouvy a nastolí překážky provedení vkladu práva do pozemkové knihy. A to do doby, než budou odvedeny příslušné poplatky a daně ve výši podle jejich představ. Nesprávným stanovením kupní ceny tak může dojít i k výrazné komplikaci při převodu nemovitosti.

**LN Na co si je tedy potřeba dát při nemovitostních transakcích v Rakousku největší pozor?**

Především je potřeba si uvědomit, že nejde jen o to, sepsat příslušnou smlouvu, ale bude nutné provést také vklad do pozemkové knihy v Rakousku. Ta je sice obdobou českého katastru nemovitostí, ale nevedou ji jako u nás katastrální úřady, nýbrž katastrální soudy na úrovni okresních soudů.

V poslední době jsem se setkal s několika případy, kdy čeští advokáti či notáři sepisovali smlouvu k nemovitosti v Rakousku, ale vůbec neřešili, že transakce má dopady a právní účinky pro toto území, a je tak nutné ji zapsat do pozemkové knihy, zpoplatnit a odvést z ní příslušné daně. Pokud se tedy transakce – byť jen částečně – týká tamních nemovitostí, je potřeba dobře znát rakouské právo. V opačném případě mohou účastníkům zbyť jen oči pro pláč.

**LN Jak se Češi vypořádávají**

Setkal jsem se s případy, kdy se klienti chtěli spokojit s překladem návrhů kupní smlouvy k nemovitosti pomocí online překladače

”



FOTO MAJRA - ANNA VAVŘIKOVÁ

**s jazykovou bariérou, když kupují tamní nemovitosti?**

Je jasné, že návrhy smluvních dokumentů ohledně nemovitostí jsou předkládány primárně v němčině. Každý kupující by si tak měl sáhnout do svědomí, do jaké míry odbornému německému textu rozumí. Setkal jsem se i s klienty, kteří se chtěli spokojit s překladem těchto návrhů pomocí překladače. To určitě nedoporučuji. Je třeba nechat si minimálně stěžejní smluvní dokumenty odborně přeložit do češtiny.

**LN S jakými transakčními náklady musí smluvní strany počítat?**

Pravidlem při nemovitostních transakcích v Rakousku je, že veškeré transakční náklady nese kupující. Snažil jsem se v minulosti prosadit při některých transakcích rozdělení těch-

to nákladů mezi smluvní strany na polovinu, ovšem k tomu není na straně rakouských prodávajících velká vůle. Platí se náklady na advokáta za sepsání smlouvy, výpočet a odvod daní a realizaci svěřenské správy a zápisu do pozemkové knihy, které se pohybují podle hodnoty nemovitosti a rozsahu práce od dvou do deseti tisíc eur i více. Počítat se také musí s náklady na ověření podpisů, které jsou v Rakousku výrazně vyšší než v Česku, a též s poplatkem za návrh na vklad, který činí 1,1 procenta z kupní ceny nemovitosti. V případě zprostředkování prodeje makléřem k tomu ještě přistupuje makléřova provize.

**LN Jak je to s daňovým zatížením nemovitostních transakcí?**

V souvislosti s koupí a prodejem nemovitostí v Rakousku je

zásadně nutné uvažovat o dvou daních. Jde o daň z nabytí nemovitosti, která činí tři a půl procenta z kupní ceny, a je tedy nižší než u nás. Platí ji kupující. Dále jde o daň z příjmu z prodeje nemovitosti, jež je naopak výrazně vyšší, činí třicet procent z dosaženého příjmu, tedy z rozdílu mezi výtěžkem z prodeje a pořizovacími náklady. Tuto daň platí prodávající. Určitě se ale vyplatí věc konzultovat s rakouským daňovým poradcem, který určí, jestli tato daňová povinnost při transakci vzniká, či nikoli.

**LN Vaše odpovědi naznačují, že se Češi často snaží koupit nemovitost stejně jako u nás, tedy stáhnou si vzor smlouvy. Je tomu tak?**

Úplně takto jsem se s tím neseťkal. Setkávám se ale často s tím, že klienti chtějí v rámci jedné ho-

## Michal Vávra

■ **Promoval** na Právnické fakultě Masarykovy univerzity v Brně a také na Pedagogické fakultě v oboru německý jazyk. Od roku 2000 působí jako advokát a taktéž jako soudní tlumočnick. Je partnerem advokátní kanceláře Bulínský, Vávra & Partners. Od března 2013 vede pobočku advokátní kanceláře ve Vídni, kde působí jako evropský usazený advokát. Úzce spolupracuje s vídeňskou advokátní kanceláří Pallas Rechtsanwältin.

■ **Vyučuje** na Právnické fakultě Masarykovy univerzity v Brně a Palackého univerzity v Olomouci. Vedle advokacie se hojně věnuje moderování právnických konferencí - Právní prostor, Právo ve veřejné správě či Karlovarské právní dny, kde je současně členem představenstva. Je vášnivým šachistou a předsedou extraligového šachového klubu Moravská Slavia Brno.

■ **Je ženatý** a má dvě děti.

U bagatelních kauz často zavolá advokátovi rakouský soudce a domluví se na drobné opravě. Soudce ji pak ve spisu sám provede.

”

diny mojí práce zkontrolovat smlouvu, kterou připravoval rakouský notář. Takové zadání není příliš prozřívavé a nemám jej moc rád. Přílišná spornost před uzavřením transakce prostě podle mých zkušeností vede často k problémům při výkladu a realizaci smlouvy, jejichž řešení může být následně výrazně nákladnější než „uspořené“ náklady na kvalitní právní zastoupení, překlady a daňové poradenství před uzavřením smlouvy.

**LN Jak jsme zmínili na začátku, je to téměř šest let, co poskytl jste právní služby v Rakousku. Stále se máte co učit?**

Tak to bude vždycky. Osobně už ale méně využívám konzultačních služeb rakouských kolegů, přestože v některých případech se stále ještě velmi rád spolehnu na jejich profesionální pomoc.