

Znalecké posudky: lidé ušetří, odhadcům ubude práce

25.6.2013 - Nový zákon o dani z nemovitosti ruší povinné předkládání znaleckých posudků. Kontrola nemovitosti bude minimální, neboť podle odborníků není úředník z finančního úřadu schopen ověřit správou cenu, aniž by si nemovitost prohlédl. Odhadci nemovitostí předpokládají pokles objemu práce až o osmdesát procent.

Michal Pich

Jedním z cílů nového zákona o dani z nemovitosti, který vejde v platnost od ledna 2014, je snížit počet písemností předkládaných k daňovému přiznání. Při získání nemovitosti (rodinných domů, bytů, staveb pro rodinnou rekreaci, garáží, atd.) nebude pro určení základu daně z nemovitosti nutné znát zjištěnou cenu.

Pro stanovení základu daně bude správce daně vycházet z tzv. směrné hodnoty, což jsou údaje vycházející z cen podobných nemovitostí v daném místě a čase. Poplatníkovi ale zůstane možnost si nechat vyhotovit znalecký posudek, přičemž si může náklady na jeho pořízení odečíst z daní.

Kontrola nemovitosti bude minimální

Odhadci cen nemovitostí považují nový zákon za chybný. Jasně a stručně vyjadřuje svůj názor například olomoucký odhadce Štefan Gibala, který říká: „Šlápli vedle. Stát tak ztratí důležitou garanci.“

Z novinky není nadšený ani odhadce nemovitostí Alois Vidlář, který si myslí, že může nastat několik případů, kde nový zákon bude pokulhávat. „Například u prodeje mezi osobami, které si domluvily nižší cenu, než je cena skutečně obchodovatelná. Bez znaleckého posudku může docházet k zatajení staveb, které nejsou zapsány v katastru nemovitosti a nepodléhají zápisu,“ říká odhadce.

Nepostradatelný je podle něj znalecký posudek také při výpočtu ceny nemovitostí, například bytů o stejné velikosti v typových panelových domech, kde se cena řádově liší, u rodinných domů jsou cenové rozdíly ještě větší. Znalec Vidlář varuje: „Pokud nebudou znalecké posudky dokládány finančnímu úřadu, může dojít k podvodným převodům nemovitosti,“ a ptá se: „Kdo bude upozorňovat na rozpor mezi právním stavem a skutečností, když dosud je to povinnost znalce?“

Delší fronty na finančním úřadě

Odhadci nemovitostí předpokládají pokles svého objemu práce až o 80 % a zároveň větší nápor na finanční úřad. „Lednové dlouhé fronty na finančních úřadech nový zákon ještě prodlouží,“ myslí si olomoucký znalec Gibala. „Současný způsob, kdy si odborník prohlédne nemovitost a vypočítá cenu, bude nahrazen působením finančního úředníka, který nemovitost neviděl a nedokáže ověřit správnou cenu nemovitosti,“ vysvětluje olomoucký odhadce.

