



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Davida Rause, Ph.D. a soudců Mgr. Kateřiny Kopečkové, Ph.D. a Mgr. Petra Šebka v právní věci žalobce: **Pivovarský holding, a. s.**, se sídlem Ostrava, Gorkého 2, zastoupený JUDr. Vladimírem Jirouskem, advokátem se sídlem Ostrava - Moravská Ostrava, Preslova 9, proti žalovanému: **Odvolací finanční ředitelství**, se sídlem Brno, Masarykova 31, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 11.12.2013, č.j. 30694/13/5000-14401-700796,

t a k t o :

- I. Rozhodnutí Odvolacího finančního ředitelství ze dne 11.12.2013, č.j. 30694/13/5000-14401-700796, **se zrušuje** a věc **se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 15 342 Kč do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám JUDr. Vladimíra Jirouska, advokáta se sídlem Ostrava - Moravská Ostrava, Preslova 361/9.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se žalobou adresovanou zdejšímu soudu domáhá zrušení rozhodnutí Odvolacího finančního ředitelství ze dne 11.12.2013, č.j. 30694/13/5000-14401-700796, kterým bylo dle § 116 odst. 1 písm. a) zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, změněno rozhodnutí Finančního úřadu ve Zlíně (dále jen „správce daně“) ze dne 8.3.2011, č.j. 64518/11/303961709098, co do čísla určení bankovního spojení.

I. Podstata věci

Dne 8.3.2011 vydal správce daně pod č.j. 64518/11/303961709098 platební výměr (dále jen „platební výměr“), kterým vyměřil žalobci daň z převodu nemovitostí ve výši 2 266 695 Kč. Předmětem daně byla administrativní budova č.p. 360 na pozemku p.č. 879 a pozemek – zastavěná plocha a nádvoří p.č. 879 o výměře 1 305 m² v k.ú. Příluky u Zlína. Kupní cena předmětných nemovitostí byla sjednána ve výši 40 500 000 Kč za budovu a ve výši 1 000 000 Kč za pozemek. Žalobce v daňovém přiznání uvedl daň z převodu nemovitostí v celkové výši 2 035 575 Kč, kterou vypočetl z ceny nemovitostí stanovené znaleckým posudkem. S ohledem na pochybnosti správce daně o správnosti předloženého znaleckého posudku byl vypracován zaměstnancem správce daně kontrolní posudek, který stanovil zjištěnou cenu převáděných nemovitostí vyšší než znalecký posudek předložený žalobcem, neboť dovedl, že při ocenění nemovitostí výnosovou metodou musí být součástí nájemného i daň z přidané hodnoty. Na základě takto stanovené ceny pak správce daně vyměřil žalobci daň. Rozdíl mezi daní tvrzenou v daňovém přiznání a daní stanovenou v platebním výměru činil 231 120 Kč.

Proti tomuto rozhodnutí žalobce podal odvolání k Finančnímu ředitelství v Brně, které rozhodnutím ze dne 2.12.2011, č.j. 12755/11-1400-701836, toto odvolání zamítlo a potvrdilo výše uvedený platební výměr.

Žalobce proti tomuto rozhodnutí podal žalobu ke zdejšímu soudu, který rozsudkem ze dne 24.4.2012, č.j. 62 Af 16/2012-52, zmíněné rozhodnutí Finančního ředitelství v Brně pro nepřezkoumatelnost zrušil a zavázal žalovaného, aby dostatečně přesvědčivým a přezkoumatelným způsobem reagoval na námitky žalobce. Žalovaný měl v novém řízení řádně osvětlit, z jakého důvodu pro určování základu daně z převodu nemovitostí využívá zákonná ustanovení týkající se základu daně z přidané hodnoty a při stanovení ceny nemovitostí výnosovou metodou započítává k nájemnému i daň z přidané hodnoty.

Dne 11.12.2013 vydal žalovaný rozhodnutí č.j. 30694/13/5000-14401-700796, kterým bylo žalobcovo odvolání opětovně zamítnuto.

II. Shrnutí žaloby

Žalobce předně namítá, že se žalovaný neřídil závazným právním názorem obsaženým v rozsudku Krajského soudu v Brně ve věci sp. zn. 62 Af 16/2012. Žalovaný podle žalobce dostatečně neodůvodnil, proč při stanovení ceny nemovitostí výnosovou metodou započítává k nájemnému i daň z přidané hodnoty, a napadené rozhodnutí je tak nepřezkoumatelné.

Podle žalobce důvod k započítání daně z přidané hodnoty k nájemnému nevyplývá z oceňovacích předpisů, ze zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění účinném ke dni vzniku daňové povinnosti (dále jen „ZDPH“), ani ze stanovisek soudních znalců. Žalobce na podporu své argumentace odkazuje na první odstavec strany čtyři napadeného rozhodnutí, kde sám žalovaný uvádí, že ZDPH se použije pouze podpůrně.

Žalobce do jisté míry souhlasí s tvrzením žalovaného na čtvrté a páté straně napadeného rozhodnutí, pokud jde o absenci řešení problematiky daně z přidané hodnoty v zákoně č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění účinném ke dni vzniku daňové povinnosti (dále jen „zákon o trojí dani“), a zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění účinném ke dni vzniku daňové povinnosti (dále jen „zákon o oceňování majetku“), domnívá se však, že žalovaný nemá pro aplikaci § 36 odst. 7 a 8 ZDPH dostatečnou právní oporu. Podle žalobce žádné z těchto ustanovení neřeší způsob oceňování nemovitostí.

Dále žalobce uvádí, že vyjádření žalovaného k otázce č. 2 je nepřezkoumatelné a zmatečné; konkrétně závěr, že cena zjištěná je vždy včetně daně z přidané hodnoty. Žalobce zdůrazňuje, že předmětem sporu je otázka, jak stanovit cenu nemovitostí výnosovým způsobem pro účely daně z převodu nemovitostí a nikoliv jak vypočítat výši daně z přidané hodnoty či základ daně z přidané hodnoty.

Žalobce zpochybňuje také vzorec, který použil žalovaný pro výpočet ceny určené výnosovým způsobem, neboť není nikde uvedeno, že by nájemné mělo být povýšeno o daň z přidané hodnoty. Pokud jde o odpověď na otázku č. 3, tak i tuto část napadeného rozhodnutí shledává žalobce nepřezkoumatelnou. Žalobce nesouhlasí ani s odkazem žalovaného na § 36a odst. 1 ZDPH. Podle žalobce je toto ustanovení relevantní toliko pro výpočet základu daně z přidané hodnoty, nikoli pro zjištění základu daně z převodu nemovitostí. Žalobce dodává, že by v případě identických nemovitostí mohla být jejich cena odlišná dle složení nájemců nebo by mohl majitel tuto cenu měnit v důsledku změn sazby daně z přidané hodnoty. Podle žalobce také správce daně svým postupem zahrnul daň z přidané hodnoty do ceny nemovitosti dvakrát. Podle žalobce se žalovaný k těmto námitkám v textu napadeného rozhodnutí nevyjádřil. Žalobce rovněž zpochybňoval postup správce daně, který si nechal

vyhotovit kontrolní posudek, přestože disponoval dvěma znaleckými posudky od žalobce.

Žalobce navrhuje napadené rozhodnutí zrušit a na svém procesním postoji setrval v podané replice i po celou dobu řízení před soudem.

III. Shrnutí vyjádření žalovaného

Žalovaný uvádí, že pojem „cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu“ použitý v ZDPH se terminologicky shoduje s pojmem „cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu“ v zákoně o trojí dani. Pokud jde o vzorec, z něhož vycházel, tak žalovaný uvádí, že cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu je cena stanovená v souladu s platnými oceňovacími předpisy, a odkazuje na stranu 5 napadeného rozhodnutí, kde je zdůvodněno, proč musí být cena zjištěná vždy včetně daně z přidané hodnoty. Dále žalovaný uvádí, že je-li v § 36a ZDPH uveden speciální případ, kdy k ocenění nedochází s daní z přidané hodnoty, lze výkladem *a contrario* dovodit, že v ostatních případech je obvyklá cena vždy včetně daně z přidané hodnoty. Žalovaný dodává, že se nájemné při výpočtu ceny nemovitostí výnosovým způsobem určí ve výši ceny obvyklé podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Má také za to, že se řádně vypořádal se všemi námitkami uplatněnými v odvolání a napadené rozhodnutí dostatečným způsobem odůvodnil.

Žalovaný z výše uvedených důvodů navrhuje žalobu jako nedůvodnou zamítnout a na svém procesním postoji setrval i ve vyjádření k replice a po celou dobu řízení před soudem.

IV. Posouzení věci

Žaloba byla podána včas (§ 72 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů /dále jen „s.ř.s.“/), osobou oprávněnou (§ 65 odst. 1 s. ř. s.), žaloba je přípustná (§ 65, § 68 a § 70 s. ř. s.).

Soud rozhodoval bez jednání za splnění podmínek podle § 51 odst. 1 s.ř.s.

Soud napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích uplatněných žalobních bodů (§ 75 odst. 2 s.ř.s.) a dospěl k závěru, že žaloba je důvodná.

Zdejší soud se předně zabýval námitkou nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí a tu důvodnou neshledal. Argumentace žalovaného v textu napadeného rozhodnutí k žalobcem vzneseným čtyřem otázkám totiž dostatečně odůvodňuje, proč bylo žalobcovo odvolání zamítnuto a platební výměr potvrzen.

Předně žalovaný na straně 4 a 5 napadeného rozhodnutí uvádí, že odpověď na otázku ohledně zdanění ročního nájemného by měl podávat ZDPH, který tak ale

výslovně nečiní. Žalovaný tu dovozuje, že pojem „cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu“ použitý v ZDPH se nejenom terminologicky, nýbrž i obsahově shoduje s pojmem „cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu“ uvedeným v zákoně o trojí dani. Vzhledem k tomu lze na danou situaci aplikovat § 36 odst. 7 ZDPH. Na straně 7 napadeného rozhodnutí pak žalovaný uvádí, že definice výnosové metody, kterou žalobce popisuje v odvolání (tato cena je tvořena součtem diskontovaných předpokládaných čistých výnosů z jejího pronájmu), nevychází z platných oceňovacích předpisů. Žalovaný se v rozhodnutí vyslovil i k námitce týkající se žalobcových znaleckých posudků.

Z uvedeného plyne, že žalovaný sice stručně, nicméně přezkoumatelně napadené rozhodnutí odůvodnil. Jistě se mohl některou ze žalobcových námitek zabývat podrobněji, avšak z kontextu napadeného rozhodnutí zřetelně plyne právní názor žalovaného na spornou otázku i důvody, které žalovaného k tomu názoru vedly. Soud tedy namítanou nepřezkoumatelnost neshledal.

Pokud jde o žalobcovu námitku týkající se kontrolního posudku, tak tu soud rovněž důvodnou neshledal. Jak již zdejší soud uvedl v rozsudku ve věci sp. zn. 62 Af 16/2012, který je žalobci i žalovanému znám, *„správce daně při stanovení základu daně ze znaleckého posudku předloženého daňovým subjektem vychází, nicméně výsledek znaleckého posudku, tedy hodnotu základu daně, bez dalšího přijmout nemusí. V případě, že správce daně při ověřování správnosti tvrzeného základu daně získá o této správnosti pochyby, je oprávněn pro účely řádného stanovení daně podle zákona o oceňování majetku zjistit cenu převáděných nemovitostí. K vyhotovení tzv. kontrolního posudku má správce daně podle názoru soudu dostatečné oprávnění, schopnosti i znalosti, neboť je správním orgánem, který odpovídá za správné stanovení daní. Za situace, kdy zákon výslovně neukládá povinnost nechat vyhotovit znalecký posudek, je zcela postačující, aby cenu převáděných nemovitostí zjistil přímo správce daně. Není tedy třeba, aby správce daně jmenoval znalce, který by obvyklou cenu převáděných nemovitostí stanovil znaleckým posudkem. Takový postup by byl navíc značně nepraktický a nákladný“*.

Správce daně tedy má při stanovení základu daně ze znaleckého posudku předloženého žalobcem vycházet a považovat ho za jeden z podkladů pro své rozhodování, nelze však souhlasit s tím, že tento znalecký posudek je třeba zcela respektovat a že závěry v něm obsažené lze vyvrátit toliko jiným znaleckým posudkem. Naopak je to správce daně, který má dostatečné znalosti a schopnosti k tomu, aby v souladu s § 10 odst. 1 písm. a) zákona o trojí dani zjistil cenu převáděných nemovitostí podle zákona o oceňování majetku a stanovil tak základ daně z převodu nemovitostí. Správce daně tedy nepochybil, pokud si nenechal zpracovat znalecký posudek, ale zjistil cenu převáděných nemovitostí sám.

Stěžejní spornou otázkou mezi žalobcem a žalovaným pak byla otázka, zda při stanovení ceny nemovitosti v případě jejího určení výnosovým způsobem měla být do výše ročního nájemného zahrnuta i daň z přidané hodnoty či nikoli.

Úvaha správce daně, která byla věcně potvrzena žalovaným, vycházela primárně z § 10 zákona o trojí dani, podle něhož je základem daně cena zjištěná dle zvláštního právního předpisu, kterým je zákon o oceňování majetku. Podle správce daně je pojem „cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu“ použitý v zákoně o trojí dani shodný s pojmem „cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu“ uvedeným v § 36 odst. 7 ZDPH. Správce daně tedy dovodil, že na danou věc lze aplikovat ZDPH. Je-li hodnota nemovitosti dle zákona o ocenění majetku včetně daně z přidané hodnoty, a to s ohledem na § 36 odst. 7 ZDPH, je třeba, aby do vzorce pro výpočet ceny výnosovým způsobem bylo použito roční nájemné včetně daně z přidané hodnoty.

Podle § 10 odst. 1 písm. a) zákona o trojí dani je základem daně z převodu nemovitostí cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná; rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná.

Zvláštním právním předpisem, na který § 10 odst. 1 písm. a) zákona o trojí dani odkazuje, je zákon o oceňování majetku.

Podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku se majetek a služba oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle odst. 3 tohoto ustanovení je jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění, b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Další podrobnosti ohledně oceňování staveb a bytových jednotek stanovuje zákon o oceňování majetku v § 4 až 8. V § 6 tohoto zákona je stanoveno, že oceňuje-li se stavba výnosovým způsobem, stanoví vyhláška způsob výpočtu ceny, způsob zjištění výnosu a výši míry kapitalizace pro dané časové období. Touto vyhláškou je vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění platném ke dni vzniku daňové povinnosti (dále jen „oceňovací vyhláška“).

Podle § 22 odst. 1 oceňovací vyhlášky je-li pronajata celá stavba, popřípadě s příslušenstvím a pozemkem, jejíž cena se zjistí nákladovým způsobem podle § 3 této vyhlášky, ocení se kombinací nákladového a výnosového způsobu.

Podle § 23 odst. 1 této vyhlášky se cena nemovitostí uvedených v § 22 zjištěná výnosovým způsobem vypočte podle vzorce $CV = (N/p) \times 100$, kde „CV“ je cena zjištěná výnosovým způsobem, „N“ je roční nájemné upravené podle následujících odstavců tohoto ustanovení a „p“ je míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 16; u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití.

Podle § 23 odst. 2 oceňovací vyhlášky se roční nájemné zjistí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Výše obvyklého nájemného musí být prokazatelně zdůvodněna. Roční nájemné je souhrn nájemného za podlahové plochy stavby, které je možno pronajmout a které se zjistí z celkové podlahové plochy stavby jako součet zjištěných výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží v členění podle účelu užití s uvedením nájemného, přičemž se do ní nezapočítávají podlahové plochy společných prostor staveb, jako jsou chodby, schodiště, případně půdy, sklepy, prádelny, sušárny, kotelny apod., pokud nejsou uvedeny v nájemní smlouvě. Celková podlahová plocha se sníží o podlahovou plochu nepronajatých prostor, jejichž stavebně technický stav havárie neumožňuje užívání nebo jejich stavebně technické provedení je speciální a v místě není předpoklad jejich pronajmutí, pouze na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis těchto prostor.

Podle odst. 3 tohoto ustanovení se do ročního nájemného nezahrnují ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitostí.

Podle odst. 4 citovaného ustanovení se roční nájemné zjištěné za celou stavbu podle odstavců 2 a 3 sníží o 40 % a o nájemné z pozemku, je-li jiného vlastníka. Pokud nájemné z pozemku nebylo sjednáno nebo jsou-li stavba i pozemek ve vlastnictví stejné právnické nebo fyzické osoby, sníží se o 5 % z ceny pozemku, zjištěné podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 28 a § 28a. Při výpočtu

se vychází pouze ze skutečně zastavěných ploch stavbami oceňovanými podle § 22 odst. 1 až 3. Celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného zjištěného podle odstavců 2 a 3 tohoto ustanovení.

V daném případě není mezi účastníky řízení sporu, že cena nemovitosti měla být stanovena v souladu s § 22 odst. 1 oceňovací vyhlášky, tj. kombinací nákladového a výnosového způsobu.

Ze shora citovaných ustanovení plyne, že zákon o oceňování majetku ani oceňovací vyhláška explicitně nestanovuje, zda má být stanovena cena oceňované nemovitosti, resp. výše ročního nájemného včetně daně z přidané hodnoty či nikoliv.

Výnosový způsob stanovení ceny se využívá v případě, že je nemovitost či její část pronajata. S tím pak souvisí i způsob výpočtu ceny. Je-li tedy použit výnosový způsob ocenění nemovitosti, neznamená to zjednodušeně řečeno nic jiného, než stanovení ceny nemovitosti v souvislosti s její schopností vytvářet výnos. Ten lze chápat jako rozdíl mezi příjmem z nájemného (podle § 23 odst. 3 oceňovací vyhlášky se jedná o „čisté nájemné“ bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním nemovitosti) a výdaji spojenými s údržbou a opravami nemovitosti (ty jsou odečítány paušální částkou 40 % podle § 23 odst. 4 oceňovací vyhlášky). Zásadním prvkem pro vypočtení ceny nemovitosti tímto způsobem je pak rovněž míra kapitalizace stanovená v příloze č. 16 oceňovací vyhlášky podle druhu využití oceňované nemovitosti.

Ustanovení § 36 odst. 7 ZDPH pak určuje základ daně z přidané hodnoty v případě, že součástí uskutečněného plnění je cena nebo hodnota, která zahrnuje dodání zboží či poskytnutí služby s různými sazbami daně, popřípadě osvobozená od daně. Základ daně pro jednotlivá zdanitelná plnění se tedy stanoví v poměrné výši odpovídající poměru cen zjištěných podle zvláštního právního předpisu (zákona o oceňování majetku) jednotlivých plnění k celkovému součtu těchto zjištěných cen. Tato celková cena nebo hodnota se pak považuje za částku obsahující daň z přidané hodnoty.

Citované ustanovení ZDPH se však nevztahuje k dani z převodu nemovitostí, nýbrž k dani z přidané hodnoty. Nijak se nedotýká určení základu daně z převodu nemovitostí (ceny převáděné nemovitosti) prostřednictvím ocenění nemovitosti výnosovým způsobem. Způsob stanovení ceny nemovitosti je jednoznačně určen zákonem o trojí dani, zákonem o oceňování majetku a oceňovací vyhláškou. Žádný z těchto předpisů na citované ustanovení ZDPH neodkazuje, a to tedy použít nelze. Pouhá skutečnost, že jak § 36 odst. 7 ZDPH, tak § 10 odst. 1 písm. a) zákona o trojí dani používají shodný pojem „cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu“, a tímto právním předpisem je v obou případech zákon o oceňování majetku, je pro aplikaci § 36 odst. 7 ZDPH na danou situaci nedostatečné.

Stanovuje-li oceňovací vyhláška v § 22 odst. 3, že se pro určení ceny použije „čisté nájemné“ (tj. nájemné bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním nemovitosti), tím spíše není na místě toto nájemné navyšovat o daň z přidané hodnoty (navíc bez výslovného zákonného zmocnění či odkazu – oceňovací vyhláška jasně hovoří o tom, že se má do vzorce dosazovat roční nájemné, nikoli roční nájemné navyšené o daň z přidané hodnoty). Je-li relevantní hodnotou pro výpočet ceny nemovitosti výše ročního nájemného, přičemž cena nemovitosti má vycházet z výnosů, které daňový subjekt z pronájmu nemovitosti má, musí být tyto výnosy stejné, ať už bude nájemné podrobeno dani z přidané hodnoty či nikoli. Soud souhlasí se žalobcem, že by bylo nelogické, aby se cena určité nemovitosti měnila podle toho, zda by oceňovaná nemovitost byla tzv. pronajata s daní z přidané hodnoty či bez této daně. Daň z přidané hodnoty (i kdyby byla placena spolu s nájemným) netvoří výnos pronajímatele, jak jej vnímá oceňovací vyhláška, neboť pronajímatel daň odvede státu. Žalovaný tak v daném případě postupoval nezákonně, neboť při výpočtu ceny nemovitosti výnosovým způsobem připočetl k ročnímu nájemnému daň z přidané hodnoty. Tím zkreslil hodnotu, která měla stanovovat výnosy žalobce, jelikož tyto výnosy navýšil o částku daně z přidané hodnoty, která výnosy žalobce netvoří.

Pokud žalovaný odkazuje na § 36a odst. 1 ZDPH podle něhož je základem daně z přidané hodnoty cena obvyklá bez daně, tak z tohoto ustanovení pro danou věc nic relevantního neplyne. Soud se ztotožňuje se žalobcem, že ani z tohoto ustanovení, ani z § 36 odst. 1 ZDPH, který se rovněž vztahuje k určení základu daně z přidané hodnoty, nelze dovodit, že by se měla při stanovení ceny nemovitostí výnosovým způsobem k nájemnému započítávat i daň z přidané hodnoty. Citovaná ustanovení ZDPH totiž na stanovení daně z převodu nemovitostí, resp. na určení ceny převáděných nemovitostí nedopadají.

Soud tak souhlasí se žalobcem, že při stanovení ceny nemovitostí výnosovou metodou nelze započítávat k nájemnému i daň z přidané hodnoty. Tato námitka je tedy důvodnou.

V. Závěr

Zdejší soud tedy dospěl k závěru, že žalovaný pochybil, pokud výši ročního nájemného při stanovení ceny předmětné nemovitosti výnosovým způsobem zatížil daní z přidané hodnoty. Vzhledem k tomu napadené rozhodnutí pro nezákonnost zrušil podle § 78 odst. 1 s.ř.s. a dle § 78 odst. 4 s.ř.s. vyslovil, že se věc vrací žalovanému k dalšímu řízení. V něm je žalovaný vázán právním názorem zdejšího soudu vysloveným v tomto rozhodnutí (§ 78 odst. 5 s.ř.s.). V novém řízení tedy žalovaný při stanovení ceny nemovitosti výnosovým způsobem použije hodnotu ročního nájemného bez daně z přidané hodnoty.

VI. Náklady řízení

O nákladech řízení účastníků rozhodl zdejší soud podle § 60 odst. 1 s.ř.s. Žalobce měl proti žalovanému ve věci úspěch, proto mu byla přiznána náhrada nákladů řízení za zaplacený soudní poplatek (3 000 Kč) a za právní zastoupení (tři úkony právní služby po 3 100 Kč podle § 11 odst. 1 písm. a/ a d/ vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu – převzetí věci a příprava zastoupení a podání žaloby a repliky – společně se třemi režijními paušály po 300 Kč, tedy 10 200 Kč). Vzhledem k tomu, že je advokát plátcem DPH, byla částka za odměnu a náhrady navýšena o DPH. Celkem je tedy žalovaný povinen zaplatit 15 342 Kč. K zaplacení byla žalovanému stanovena přiměřená lhůta. Žalovaný úspěšný nebyl, a proto nemá na náhradu nákladů řízení právo.

P o u č e n í :

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

V Brně dne 5.8.2015

Za správnost vyhotovení:
Romana Lipovská

David Raus, v.r.
předseda senátu