

Věcněprávní perspektiva stavby na cizím pozemku

Článek srovnává právní úpravu práva stavby a věcných břemen dle nového občanského zákoníku[1] pro účely zřízení stavby na cizím pozemku, a to především z pohledu stavebních investorů.

Stavba na cizím pozemku

Občanský zákoník opětovně zavedl princip *superficies solo cedit*, neboli *povrch ustupuje půdě* do českého právního řádu.[2] Dle tohoto principu obecně platí, že stavba zřízená na pozemku se stává automaticky jeho součástí a vlastník pozemku se zároveň stává vlastníkem nově vzniklé stavby.

Z různých důvodů však může být žádoucí, aby vlastnictví pozemku a stavby na něm postavené nebylo spojeno v ruku jediného subjektu. Typicky např. v případě dočasné stavby, při jejíž realizaci nebude finančně rentabilní pořizovat pozemek pouze proto, aby mohlo dojít ke zřízení stavby. Situace, kdy se stavba postavená na pozemku nestane součástí tohoto pozemku, a vlastnictví pozemku a stavby je tak rozděleno mezi dva různé subjekty, se označuje jako tzv. stavba na cizím pozemku.

V důsledku *superficiální* zásady je problematické oddělit vlastnictví stavby a pozemku. Občanský zákoník proto zavedl úpravu práva stavby,[3] jež představuje nástroj přímo využitelný právě pro realizaci stavby na cizím pozemku. Přestože s tím občanský zákoník výslovně nepočítá, zůstala v právním řádu zachována věcná břemena, která jsou pro stavbu na cizím pozemku stále užívána (v podobě povinnosti strpět stavbu na pozemku). Proto se v článku dále zaměříme na srovnání práva stavby a věcných břemen z pohledu jejich využitelnosti pro zřízení stavby na cizím pozemku.

Zásadní společné a rozdílné prvky práva stavby a věcných břemen

Právo stavby je samostatnou nemovitou věcí. To ve svém důsledku znamená, že s právem stavby je možné nakládat stejně, jako s jakoukoliv jinou věcí, lze jej tedy samostatně převést, vydržet nebo zdědit. Právo stavby jako nemovitou věc lze nepochybně i zatížit, např. zástavním právem. V praxi však zastavení práva stavby prozatím není příliš využíváno. Věcná břemena (v podobě tzv. služebnosti) oproti tomu samostatnou věcí nejsou. Služebnosti proto není možné samostatně převádět, zastavovat či dědit.

Právo stavby tedy poskytuje investorovi značnou výhodu, když mu umožňuje s ním jakýmkoliv způsobem nakládat. Například v situaci, kdy se investor rozhodne původně zamýšlenou stavbu nerealizovat, může právo stavby jednoduše převést na jiného investora. Právo stavby může také sloužit jako např. zástava bankovního úvěru pro účely realizace stavebního projektu.

Právo stavby i služebnosti budou pro účely stavebních projektů zřizovány především na základě smluv. Pro tyto smlouvy platí, že musí mít písemnou formu a ke vzniku práva stavby i služebnosti se vyžaduje jejich zápis do katastru nemovitostí. Jeden z rozdílů mezi oběma instituty ovšem spočívá v tom, že právo stavby lze zřídit na dobu maximálně 99 let, zatímco služebnosti (*in rem*, tzn. ve prospěch konkrétního pozemku) mohou být zřízeny na neurčito. Na základě této skutečnosti může investor upřednostnit jeden z institutů podle povahy jeho stavebního projektu – u staveb, jejichž životnost je předem plánována, může být výhodnější využití časově omezeného práva stavby a naopak.

Při zániku práva stavby i při zániku služebnosti musí dojít k vypořádání poměrů mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku. Občanský zákoník stanoví podmínky pro vypořádání práva stavby s tím, že primárně by mělo dojít k nahrazení části ceny stavby, případně může být mechanismus vypořádání upraven smluvně. Vypořádání poměrů při zániku služebnosti ovšem občanský zákoník neupravuje vůbec. V případě, že by při zániku služebnosti nedošlo ke smluvnímu vypořádání mezi stranami, mohla by být stavba zřízená na základě služebnosti považována za tzv. neoprávněnou stavbu se všemi z toho plynoucími důsledky – nutnost nahradit hodnotu stavby, povinnost stavbu odstranit atd.

Případná absence smluvní úpravy vypořádání představuje značnou komplikaci také pro právní nástupce obou stran. Aby se tedy obě strany (a jejich právní nástupci) vyhnuli případným rizikům uvedeným výše, lze jen doporučit, aby smlouvy o zřízení práva stavby či služebnosti upravovaly mechanismus vzájemného

vypořádání poměrů a teprve na základě smluv obsahujících tyto mechanismy docházelo ke vkladům práva stavby či služebností do katastru nemovitostí.

Daňové otázky

Jelikož je právo stavby věcí nemovitou, podléhá zdanění jeho zřízení i převod. Může se jednat o úplatné zřízení, kdy vznik práva stavby bude vázán na zaplacení určité částky nebo o bezúplatné zřízení, kdy právo stavby vznikne bez protiplnění; nebo o úplatný převod – typicky koupě/prodej nebo o bezúplatný převod – darování práva stavby. Při úplatném zřízení nebo převodu podléhá právo stavby dani z nabytí nemovitých věcí se sazbou 4 % z ceny práva stavby[4]. Při bezúplatném zřízení nebo převodu právo stavby podléhá dani z příjmu se sazbou 15 % z ceny práva stavby pro fyzické osoby a 19 % z ceny práva stavby pro právnické osoby.

Jak bylo uvedeno výše, služebnosti samostatně převádět nelze, proto zdanění podléhá pouze jejich zřízení. V případě úplatného i bezúplatného zřízení tak půjde o daň z příjmu se sazbou 15 % z ceny služebnosti pro fyzické a 19 % z ceny služebnosti pro právnické osoby, přičemž k ocenění služebnosti se využije výnosová metoda dle zákona o oceňování majetku.[5]

Ač to na první pohled nemusí být zřejmé, při bezúplatném zřízení či převodu podléhá právo stavby vyšší daňové sazbě než při úplatném zřízení či převodu. Pro investora tedy bude důležité zvážit daňové implikace i přesto, že bezúplatné zřízení/převod práva stavby se na první pohled může jevit jako ekonomicky výhodnější.

Dalším rozhodovacím kritériem může být také určení osoby poplatníka jednotlivých daní. V případě úplatného převodu práva stavby bude poplatníkem daně prodávající, pokud se smluvní strany nedohodnou na tom, že daň zaplatí nabyvatel práva stavby (tedy kupující). Při úplatném zřízení nebo bezúplatném zřízení či převodu práva stavby bude poplatníkem daně ze zákona pouze nabyvatel (investor). Ohledně služebností platí, že v případě úplatného zřízení bude poplatníkem daně vlastník pozemku, který bude služebnost zatěžovat. U bezúplatného zřízení služebnosti bude naopak poplatníkem investor jakožto oprávněný ze služebnosti (či vlastník oprávněného pozemku).

Právo stavby může být navíc předmětem daňových odpisů, a to v rámci odepisování stavby, která byla na základě práva stavby zřízena. K nákladům na pořízení stavby se připočte hodnota práva stavby a daňově odepisována bude výsledná částka. Služebnosti oproti tomu daňově odepisovat nelze, lze je pouze započítat jako daňový náklad na pořízení stavby.

Závěr

Právo stavby bude typicky využitelné pro stavební projekty v situaci, kdy dochází ke zřizování dočasných staveb na pozemcích, které nejsou ve vlastnictví stavebního investora. Nespornou výhodou je samostatná převoditelnost a zastavitelnost práva stavby. Velkou výhodou pro stavební projekty je také nižší sazba daně při úplatném zřízení nebo převodu práva stavby a možnost právo stavby daňově odepisovat. Věcná břemena ve formě služebností budou naopak využívána v případě, kdy je pro stavebníka rozhodující jejich neomezené trvání.

<https://www.epravo.cz/top/clanky/vecnepravni-perspektiva-stavby-na-cizim-pozemku-97441.html>