

Porovnání úvěrového a leasingového financování akvizice nemovitých věcí z pohledu investora

Abstrakt

Diplomová práce je věnována porovnání dvou způsobů financování akvizice nemovitostí. V rámci celé práce je kladen důraz na osobu investora, jehož prismatickým je na celou problematiku nahlíženo. Cílem je komplexně porovnat úvěr a leasing v rámci finančněprávních otázek.

Nejprve jsou vymezeny některé pojmy, se které jsou této práci užívány, především pak osoba investora, co může být za investici považováno a co má být jejím cílem. Zároveň je vymezen okruh bank, jejichž metodiky byly zohledněny při psaní této práce.

Ve druhé kapitole je prostor věnován pojmu úvěr, který je rozebrán nejprve z pohledu současné právní úpravy. Následně se věnuji různým druhům a formám úvěru, se kterými se lze v praxi setkat a jejich případnému využití při financování investice. Prostor je věnován spotřebitelskému úvěru a ochraně spotřebitele, která může pro určitý okruh investorů představovat největší výhodu. Věnuji se i úvěru ze stavebního spoření a jeho specifikům. Největší část druhé kapitoly pak tvoří úvěry zajištěné nemovitostí neboli hypoteční úvěry. Popisují jejich zasazení v zákoně a některé méně známe druhy tohoto úvěru.

Ve třetí kapitole rozebírám téma leasingu nemovitostí. Kromě nejvýznamnějšího druhu leasingu, tedy leasingu finančního stručně popisují i leasing operativní a zpětný, přičemž se vyjadřuji k jejich uplatnitelnosti. Posléze analyzuji finanční leasing nemovitostí a zaměřuji se na jeho specifika, především na možnost financování prostřednictvím projektové společnosti. Tuto možnost dále prozkoumávám krátkým výzkumem na reálně uskutečněných leasingových operacích.

Čtvrtá kapitola je věnována daňové problematice. Je představen pojem daně a jednotlivé daňové zákony, které mohou mít vliv na investorovo rozhodování při výběru vhodného modelu financování. Optikou zákona o daních z příjmů, zákona o dani z přidané hodnoty a zákona o dani z nemovitých věcí nahlížím zvlášť na úvěr a leasing a nabízím přehled daňových dopadů na investora.