



PRODEJ A ZPĚTNÝ PRONÁJEM

SALE AND LEASEBACK

delta legal

tpa
Facto Finance Business

PODNIKÁTE VE VLASTNÍ NEMOVITOSTI A POTŘEBUJETE PENÍZE ?

Využijte prodej a zpětný pronájem jako formu alternativního financování se spoustou výhod.

Při hrozící recesi má většina bank tendenci podstatně ztížit podmínky pro poskytování úvěrů. Nepřehlédněte možnosti majetku alokovaného ve Vašich nemovitostech.

Při prodeji a zpětném pronájmu (SLB - sale and leaseback) jako podnikatel a vlastník nemovitosti (prodávající a nájemce) prodáte nemovitost investorovi (kupujícímu a pronajímateli). **Kupující Vám za nemovitost vyplatí kupní cenu, současně s Vámi uzavře dlouhodobou nájemní smlouvu a Vy můžete dál podnikat na stejném místě, ve stejných nemovitostech.**

Co Vám SLB přinese?

- Volný finanční kapitál k užití tam, kde potřebujete;
- Možnost zachování provozu Vašeho podnikání;
- Možnost soustředit se plně na další rozvoj Vašeho podnikání;
- Omezení nákladů souvisejících s vlastnictvím nemovitosti;
- Menší starosti s péčí o nemovitosti, které s vlastnictvím mohou přejít na kupujícího;
- Předvídatelné peněžní toky spojené s užíváním nemovitosti;
- Možnost daňových úspor, v případě vhodné struktury.

To vše bez nutnosti stěhování a s tím spojenými problémy.

Nyní je ten správný čas

Oblíbá SLB transakcí mezi klienty se pravidelně zvyšuje, je v dobách hrozící recese.

Právě jsme úspěšně dokončili podobnou transakci, jejímž předmětem byl průmyslový závod s nevyužitými okolními pozemky. Bylo dosaženo „win-win“ situace, kdy vlastník (prodávající) obdržel kupní cenu, v níž investor (kupující) zohlednil nejen vysokou hodnotu dlouhodobého pronájmu průmyslového závodu, ale i rozvojový potenciál do té doby nevyužitých okolních pozemků. Převod nemovitosti nyní navíc není předmětem daně z nabytí nemovitosti, což zvyšuje zájem investorů.

1



NA NÁSLEDUJÍCÍCH STRÁNKÁCH NAJDETE

6 POZITIV,
která SLB transakce může přinést prodávajícímu

3 PODSTATNÉ BODY,
které by měl prodávající dobře zvážit

ŘADU
dalších daňových i právních doporučení, které Vám pomohou při správném strukturování SLB transakce

Neváhejte nás kontaktovat, rádi zodpovíme Vaše dotazy

2

Výhody

Body ke zvážení



1. Uvolnění finančních prostředků pro podnikání
2. Snadno regulovatelné a předvídatelné peněžní toky
3. Načasování zisků a ztrát
4. Zachování provozuschopné nemovitosti
5. Daňová uznatelnost nájemného
6. Více času na podnikání

Zjistěte víc

3



VÝHODY

UVOLNĚNÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ PRO PODNIKÁNÍ

Pokud vlastníte nemovitost, budete v ní mít uložený nemalý finanční kapitál, který lze použít k jiným účelům. Prodej nemovitosti majetku a jeho zpětným nájmem můžete uvolnit tento kapitál pro rozvoj Vašeho podnikání nebo pro jiné důležité investice. Proávající (nájemce) získává zpět kapitál, který měl vázaný ve vlastnictví nemovitosti, zároveň však pokračuje v dalším užívání nemovitosti po dobu nájmu.

Prodávající obvykle obdrží více peněz ze SLB transakce než při klasickém hypotečním financování. Například, pokud transakce zahrnuje pozemky, stavby i jejich technické zhodnocení, prodávající obdrží 100 % tržní hodnoty nemovitosti (mínus daň z kapitálových výnosů). Ve srovnání s tím hypoteční financování obvykle umožní čerpání úvěru maximálně do výše 60 % až 70 % hodnoty nemovitosti stanovené bankou. Návratnost uvolněného kapitálu může být podstatně vyšší než náklady související s nájmem, což může ještě více zlepšit finanční výkonnost prodávajícího.

SNADNO REGULOVATELNÉ A PŘEDVÍDATELNÉ PENĚŽNÍ TOKY

Sale and leaseback transakce usnadňuje plánování rozpočtu. Vaše náklady jsou předem předvídatelné stanoveny na celou dobu trvání nájemní smlouvy. Vaše náklady se nezvyšují tím, že nemovitost majetku stárne. Zjednodušuje se tím i organizace, protože vše spravuje jeden dodavatel pomocí jednotných procesů.

NAČASOVÁNÍ ZISKŮ A ZTRÁT

Prodávající může využít sale and leaseback ke správnému načasování zisků a ztrát při současném nepřerušném užívání nemovitosti. Prodej nemovitosti majetku přinese zisk, který může být použit na vyrovnání čistě provozní ztráty, dluhopisů či jiných dluhů.

4



ZACHOVÁNÍ PROVOZUSCHOPNÉ NEMOVITOSTI

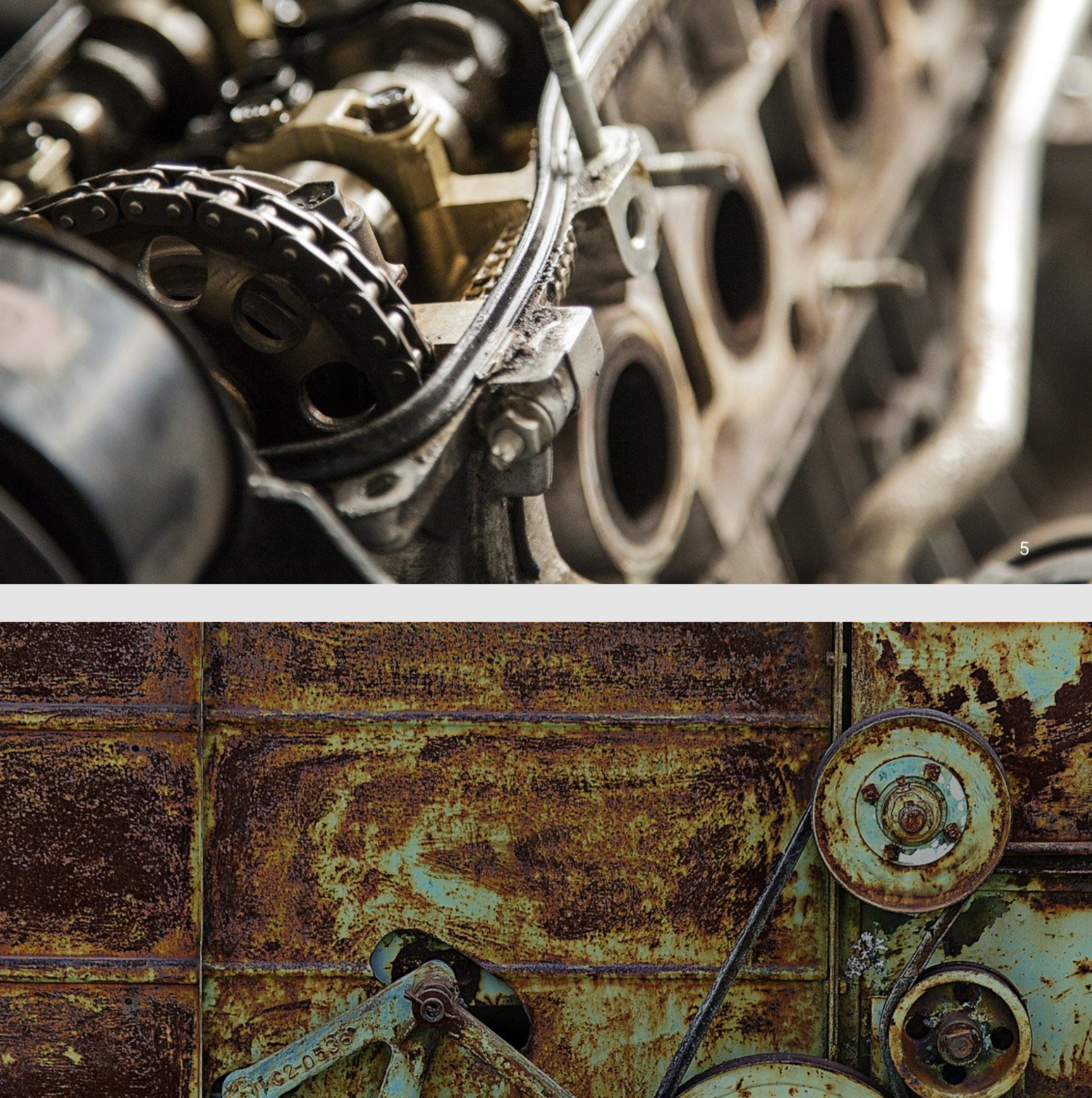
Je v zájmu kupujícího (pronajímatele) udržovat nemovitost v dobrém stavu, vhodném k Vašemu užívání. Kupující obvykle vypracovává strategii správy nemovitosti zohledňující potřeby nájemce tak, aby jim co nejlépe vyhověl.

DAŇOVÁ UZNATELNOST NÁJEMNÉHO

Hlavní výhodou platné správně nastrukturované SLB transakce je, že platby nájemného jsou plně odečitatelné. U klasického hypotečního financování dlužník odepisuje pouze úroky a opotřebení. Odpis nájemného může převýšit znehodnocení ve třech případech: pokud nemovitost sestává převážně z neodepisovatelného majetku, jako je například pozemek (přestože pozemek není odepisovatelný, platby za nájem pozemků mohou být odečteny); pokud stoupla hodnota nemovitosti (zatímco odpisy za opotřebení jsou omezeny cenou nemovitosti, odpisy nájemného se mohou rovnat reálné tržní hodnotě nemovitosti); nebo pokud byla nemovitost zcela odepsána.

VÍCE ČASU NA PODNIKÁNÍ

Sale and leaseback nejenže uvolňuje finanční kapitál, ale také šetří Vaši společnost drahocenný čas. Obvykle je to kupující (pronajímatel), kdo přebírá odpovědnost za správu nemovitosti včetně poskytování služeb a údržby, čímž Vám a Vaším zaměstnancům odpadne starost navíc.



BODY KE ZVÁŽENÍ

VÁŽNÉ NÁSLEDKY PŘI NESPRÁVNÉM STRUKTUROVÁNÍ TRANSAKCE

Nesprávné strukturování sale and leaseback transakce může mít pro prodávajícího (nájemce) vážné nepříznivé daňové a právní důsledky.

MENŠÍ FLEXIBILITA

Prodávající (nájemce) ztrácí flexibilitu spojenou s vlastnictvím nemovitosti. Úprava nebo podnájem nemovitosti obvykle podléhá souhlasu kupujícího (pronajímatele).

RIZIKO PŘEMÍSTĚNÍ PODNIKÁNÍ

Prodávající (nájemce) by měl stanovit trvání nájmu na dobu, která odpovídá jeho potřebám, a domluvit si možnost prodloužení doby nájmu (pokud je to vhodné). V opačném případě může být nucen před skončením doby nájmu vyjednávat její prodloužení za, v tu dobu běžných, tržních podmínek, nebo může být nucen přemístit své podnikání.

6



ROZUMÍME VAŠÍ SITUACI

POSTARÁME SE O VÁS

Naše služby Vás provedou celým procesem. Jsme Vám k dispozici až do dokončení sale and leaseback transakce.

Poskytujeme komplexní služby a jsme připraveni na všechny Vaše dotazy. Úzce spolupracujeme i s technickými poradci, abychom Vám pomohli uspokojit všechny Vaše potřeby a požadavky.

7



Pavel Fára
pavel.fara@deltalegal.cz
www.deltalegal.cz

Jan Lamač
jan.lamac@tpa-group.cz
www.tpa-group.cz

delta legal

tpa
Facto Finance Business

CHCETE VĚDĚT VÍC? MÁTE DOTAZY? NEVÁHEJTE NÁS KONTAKTOVAT.