

Země bez daně z nemovitosti, kde SKUTEČNĚ vlastníte svůj domov

 cz24.news/zeme-bez-dane-z-nemovitosti-kde-skutecne-vlastnite-svuj-domov

31. října 2022



 [Stáhnout PDF](#)

Sledujte nás na Telegramu: [@cz24news](https://t.me/cz24news)

SVĚT: Vládám se daří díky zdanění „zlých bohatých“. Na základě toho také vyvstává otázka, zda existuje utopie tam, kde neexistují majetkové daně. Není to žádné tajemství. Z tohoto důvodu se jednotlivci s vysokým čistým majetkem a kočovní podnikatelé zabývají jiným druhem podnikání: hledají za hranicemi země, které jim nabízejí něco lepšího. Pokud jste v tomto táboře, pravděpodobně se ptáte: „Kde mohu legálně zaplatit nižší daně? Které země vítají lidi, kteří chtějí internacionalizovat a založit si domov, aniž by za své nemovitosti platili vysoké daně?“

Bohužel, téměř od počátku věků mnoho vlád zaujalo postoj „čím vyšší daně, tím lépe“ – včetně majetkových daní. Ale ne všechny země mají tento přístup. Mnozí si uvědomují hodnotu, kterou investoři a podnikatelé mohou přinést e svým kapitálem jejich ekonomice, dovednostmi a pracovní morálkou; a tak vytvářejí atmosféru, která upřednostňuje investice a podnikání, aby přilákaly právě tyto lidi. Jednou z takových výhod je, že za hranicemi nebudou žádné daně z nemovitosti. To je jen jeden z mnoha důvodů, proč diskutujeme o diverzifikaci vašich talentů a vašich aktiv po celém světě.

Jádrem naší mantry je „Jděte tam, kde se s vámi zachází nejlépe“. Ano, existují vlády, které vás budou zdaňovat za majetek, který již vlastníte, a budou tak činit až do konce věků, ale jsou také země bez majetkových daní, kde nejen „vlastníte“, ale skutečně vlastníte svůj majetek a kde jsou cizí investice vítány. To je místo, kam chcete jít. V tomto článku se podíváme na historii majetkových daní, prodiskutujeme, co to je, odhalíme země bez majetkových daní a upozorníme vás na další daně, které můžete nakonec zaplatit i přes chybějící daň z nemovitosti. Připraveni? Pojďme se ponořit!

HISTORIE ZEMÍ S DANĚMI Z NEMOVITOSTÍ

Již v Egyptě, Babylóně a Persii země využívaly majetkové daně k vybírání peněz od bohatých. Vzhledem k tomu, že naprostá většina obyvatelstva byla chudá, mohly vlády požadovat peníze od nejbohatších vlastníků půdy na základě produktivity jejich půdy. Měl velkou úrodu? V tom případě místní výběřčí daní by se s radostí chopili své akce. A protože posuzovatelé daní a výběřčí daní byli jedno a totéž, neměli majitelé pozemků jinou možnost, než odevzdat část své zasloužené odměny finančním úřadům. Například ve starověkém Egyptě byly daně vybírány z produkce obilí na zemi, produkce dobytka a ropy. Zatímco jen velmi málo členů populace bylo gramotných, někteří z těch, kteří byli, začali pracovat jako písaři a vymysleli jeden z prvních triků známých vládě: vedení záznamů o tom, kdo vlastnil jaký majetek, pro výslovný účel jeho zdanění. Za

odměnu pro písaře, kteří sloužili jako pomocníci při výběru daní, bylo jim dovoleno žít, kdykoli zemřel král nebo faraon. Jejich úsilí bylo tak ceněno, že jako jediní členové královského dvora nebyli pohřbeni spolu s faraonem. Tolik chtěla vláda získat hotovost od vlastníků nemovitostí. Dnes je situace samozřejmě velmi podobná; pouze pomocí sofistikovanějších metod.

CO JE TO DAŇ Z NEMOVITOSTÍ?

Majetkové daně jsou realitou života téměř každého vlastníka nemovitosti na světě. Jak to definuje Investopedia: daň z nemovitosti je „daň vyměřená z nemovitosti místní vládou. Daň se obvykle odvíjí od hodnoty nemovitosti (včetně pozemku), kterou vlastníte.“ Ve Spojených státech někteří majitelé domů platí každý rok pětimístné částky za bydlení ve skromných domech v místech, jako je New York a jižní Kalifornie. Ve skutečnosti jsou lidé v New Yorku, kteří platí desítky tisíc dolarů ročně jen za to, aby žili ve svých domovech. Pokud by šílené ceny nemovitostí a životní náklady nestačily, přichází vláda, aby vám vzala více peněz jednoduše za vlastnictví nemovitosti. Náklady na daň z nemovitosti jsou extrémně vysoké! Tyto povinné desátky vládě, sahající až do starověkého Egypta, jsou důkazem toho, že ve skutečnosti nevlastníte svůj domov nebo půdu. Spíše jste zotročení vládou za použití této půdy, a proto musíte platit. Na rozdíl od mnoha služeb soukromého sektoru si nemůžete jednoduše koupit „doživotní členství“ a žít svobodně. Daň z nemovitosti musíte platit každý rok přesně k datu splatnosti – a ani o nic dřív. Takový je závazek vlády udržet si moc, že majiteli firmy a mému příteli bylo zakázáno platit majetkové daně z pozemků jeho podniků dokonce jeden den předem. Pokud vlastníte majetek v západním světě, nejen že jste zaujali dlouhý postoj ke klesající měně vaší vlády, ale také jste se zapsali k celoživotnímu nevolnictví. Přes veškeré snahy vaší vlády prosazovat vlastnictví domů před pronájmem je pravdou, že majitelé nemovitostí jsou největšími nájemci ze všech. Internacionalizace nám však říká, že můžeme „jít tam, kde se s námi zachází nejlépe“, když jde téměř o cokoli. Totéž

platí, pokud jde o vlastnictví nemovitosti. Možná víte, že aktivně odrazují lidi od nákupu nemovitostí ve Spojených státech. Kromě všech ostatních důvodů jsou vysoké daně z nemovitostí jedním z přispívajících problémů. Jistě, můžete přejít z jednoho zkrachovalého státu do nejsvobodnějšího státu, ale to není o nic lepší než chytit padající nůž. Když Severní Dakota – údajně jeden z nejsvobodnějších států v USA – před několika lety drtivou většinou hlasovala pro NEZRUŠENÍ státní daně z majetku, dozvěděli jste se vše, co potřebujete vědět o názorech Američanů na majetkové daně. Sedmdesát šest procent z nich ve skutečnosti hlasovalo „nezrušit“, i když státní kasa přetéká příjmy z ropné činnosti. Hledání států bez daně z nemovitosti je běžnou reakcí mnoha Američanů a dalších, kdy by chytrou reakcí bylo uvažovat více o zemích bez daně z nemovitosti. To je důvod, proč vlastnictví nemovitostí v rychleji rostoucích bezpečných jurisdikcích nabízí nejen lepší výnosy a potenciál zhodnocení, ale také potenciál pro výrazně nižší daně z nemovitosti... nebo vůbec žádné. Nejen, že zahraniční nemovitosti vlastněné vašim vlastním jménem jsou pro americké osoby nevykazovaným aktivem, ale nabízí také mnoho dalších výhod, pokud dokážete udržet nízké provozní náklady.

SEZNAM ZEMÍ BEZ DANĚ Z NEMOVITOSTÍ

Ano, ve skutečnosti JSOU země bez majetkových daní. Kdybyste to řekli americkému politikovi, možná by vám řekl, že kdyby se to stalo tady, všechny školy by se zavřely a lidé by se nemohli vzdělávat. Těm 28 000 dolarů ročně ve Washingtonu DC nebo 21 000 dolarů ročně v New Yorku na financování vzdělání nestačí. To je podstata vlastnictví nemovitosti v zemi, která vám za to účtuje poplatky: peněz, které vám někdo vezme, není nikdy dost. Navíc, protože vědí, že mohou záviset na vašich penězích prostřednictvím majetkových daní, mají politici často menší motivaci hledat rozumnější způsoby, jak zaplatit školy, silnice a další veřejné práce. Mnoho zemí – konkrétně ty, které se zabývají rozšiřováním své ekonomiky a získávají více pozornosti

na mezinárodní scéně – si uvědomuje, že aby mohly růst, potřebují vytvořit prostředí, které je atraktivní pro investory a vlastníky nemovitostí.

Zde je seznam zemí bez daně z nemovitosti, kde můžete skutečně vlastnit svůj domov.

EVROPA

Přestože je řada evropských zemí známá svými vysokými daněmi, několik z nich zvolilo jiný přístup a daň z nemovitosti nevybírá.

CHORVATSKO V zemi, kde více než tři čtvrtiny obyvatel vlastní své vlastní domy, byl dopad daní z nemovitostí dalekosáhlý a rozšířený. Ale v roce 2017, po veřejném pobouření a celostátní kampani, byla lobby za odstranění majetkových daní (dříve 5% plošně) úspěšná a v roce 2018 byla zrušena. Chorvatsko však stále účtuje daň z transakcí s nemovitostmi, jako je prodej domu. Tato 3% sazba se také dostala pod palbu až v roce 2020, kdy byl parlamentu předložen návrh na její odstranění. I když se předpokládá, že daň z transakcí s nemovitostmi by mohla být zrušena již v roce 2021, konverzace stále probíhá.

LICHTENŠTEJNSKO V Lichtenštejnsku neexistují žádné majetkové daně, ale pomyslný příjem z čisté hodnoty majetku podléhá dani z příjmu. U korporací se neplatí ani daň z nemovitosti. Ale prodej podílu nemovitosti v lichtenštejnské společnosti nebo nemovitosti v Lichtenštejnsku podléhá dani z kapitálových výnosů.

MONACO



Letecký pohled na přístavní stranu daňového ráje Monaka. Tato malá evropská země si získává oblibu mezi kočovnými podnikateli svou daňovou politikou a úchvatnými výhledy.

Nejmenší evropský neteokratický mikro stát, Monako, nemá žádné majetkové daně. Nicméně, stejně jako nedalekého Lichtenštejnska, budete připraveni zaplatit. Lesknoucí se monacké pobřeží a luxusní domy jsou hlavním cílem mnoha podnikatelů s vysokými úspěchy a vyhýbat se daním z nemovitosti pomáhá zdejší vlastnictví nemovitosti ještě více zatraktivnit. Pokud si přejete pronajmout svou nemovitost v Monaku, platí se 1% daň, kterou však platí nájemce. Celkově si Monako udržuje své místo na seznamu zemí bez daní – což z něj dělá stále oblíbené hřiště pro bohaté.

MALTA



Malta je souostroví v centrálním Středomoří mezi Sicílií a severoafrickým pobřežím. Se svými plážemi, klimatem, komunitou expatů a podnikatelským prostředím je velmi přitažlivou základnou pro komunitu nomádů.

Malta, která se nachází u pobřeží Itálie, je velmi oblíbeným místem přesídlení expatů z celého světa. V našem indexu kvality života nomádů za rok 2017 se dokonce umístila v top 10. Nedávno jsme na Nomad Capitalist diskutovali o programu Malta Global Residence, který navrhla maltská vláda s cílem posílit trh s nemovitostmi v této rozvíjející se ostrovní zemi a členském státě EU. Malta nabízí výhody evropského životního stylu a zároveň nabízí silné pobídky pro vlastníky nemovitostí a investory, včetně neexistující daně z nemovitosti. Malta však místo daně z nemovitosti vybírá kolkovné. Malta si získává pozornost mnoha podnikatelů, kteří zvažují rezidenci v EU a potenciál ekonomického občanství za klíčovou součást svého plánu internacionalizace.

GRUZIE

Díky své svobodné hospodářské politice a nízkým daním je Gruzie jednou z nejpřívětivějších zemí na světě. Vlastním řadu nemovitostí v Gruzii a na žádné z nich jsem nezaplatil ani korunu na daních. Ve skutečnosti většina lidí, které znám, kteří tam vlastní nemovitost,

také neplatí daně z nemovitosti. Je zde však upozornění — pokud vyděláte více než 40 000 Lari (asi 15 000 \$) ročně prostřednictvím příjmu z gruzínských zdrojů, musíte platit malou roční daň z nemovitosti ve výši 1%. Například příjem mého právníka tento limit překračuje, takže za svůj byt ve výši 100 000 \$ musí platit ročně asi 1 000 \$. Na druhou stranu, pokud nemáte žádné gruzínské příjmy, nebudete platit žádnou daň z nemovitosti a jako další výhodu Gruzie také neúčtuje žádnou daň z převodu nebo kolkovné.

OCEÁNIE

Mimo Evropu existuje několik zajímavých zemí bez daně z nemovitosti. Není divu, že několik z nich jsou tropické ostrovní národy, které by mohly zajímat cizince, kteří utíkají před každodenním ruchem.

FIJI

Fidži nevyměřuje daň z nemovitosti z vlastnictví půdy. Méně než deset procent celé Fidži tvoří pozemky ve volném vlastnictví, velkou část z nich vyčlenili Britové, aby nalákali farmáře, aby přišli a vytvořili zemědělské zboží, ale někteří naznačují, že nemovitosti na Fidži jsou jednou z nejlepších investic v regionu. Jeden z mých přátel rizikového kapitálu to místo miluje. Vlastnit pozemek na Fidži je poměrně jednoduchý způsob, jak tam získat trvalé bydliště. Fidži má také územní daňový systém, který umožňuje obyvatelům neplatit žádnou daň z příjmu získaného mimo Fidži, například prostřednictvím offshore společnosti. Fidži je oblíbenou destinací mnoha investorů do nemovitostí, protože se může pochlubit konkurenčními cenami ve srovnání s Pacifikem a je hlavní turistickou destinací.

COOKOVY OSTROVY



Cookovy ostrovy, offshore alternativa k Wyomingskému trustu a jedna ze zemí bez daně z nemovitosti.

Kromě žádných daní z majetku nebo daní z kapitálových výnosů Cookovy ostrovy v jižním Pacifiku nevyměřují daně z majetku. Tento ostrovní řetězec, ve volném sdružení s Novým Zélandem, si nedávno získal pozornost pro své svěřenecké fondy na ochranu majetku a příznivou politiku nezdanění majetku. Pozemky však nemohou být snadno vlastněny cizinci ve formě soukromého vlastnictví, a místo toho vláda požaduje nájemní smlouvy pro obyvatele mimo Cookovy ostrovy a pronájmy na maximální dobu 60 let. Tento polosuverénní ostrovní řetězec se může stát důležitějším pro nemovitosti, ale prozatím může představovat určité výzvy pro zahraniční investory, a to navzdory jeho lákadlu tichomořského ráje.

OBLAST KARIBIKU

Stejně jako Oceánie se i řada ostrovních států v Karibiku vzdala daně z nemovitosti.

KAJMANSKÉ OSTROVY



Kajmanské ostrovy mají jeden z největších a nejpropracovanějších offshore sektorů, a to díky tomu, že jsou zemí bez daně z příjmu a bez daně z majetku.

Kajmanské ostrovy se opět dostaly na seznam jako dlouhodobé jméno v offshore světě: žádné majetkové daně, žádné daně z příjmu fyzických osob, žádné daně z kapitálových výnosů, žádné korporátní daně, žádné daně ze mzdy a žádné srážkové daně u domácích zahraničních subjektů. Jinými slovy, Kajmanské ostrovy jsou velmi přátelské k nomádským investorům, kteří chtějí získat kousek tohoto karibského trhu s nemovitostmi. Zdá se, že ceny nemovitostí rostou, zejména podél hlavních oblastí Seven Mile Beach, ve světle nedávného luxusního vývoje a zvýšené poptávky. Ostrovy patří k nejrozvinutějším v Karibiku a mohou se pochlubit vynikajícími plážemi a dobrou obchodní infrastrukturou, i když životní náklady mohou být v tomto regionu vyšší.

DOMINIKA



Dominika si získala oblibu mezi expaty pro svůj program CBI, ale je také na našem seznamu zemí bez daně z nemovitosti.

Dominika nemá žádné majetkové daně a je hlavním uchazečem ve světě druhého občanství a nabízí jedno z nejchopárnějších občanství prostřednictvím investičních programů. Tento karibský ostrovní stát je známý jako „přírodní ostrov“ a mluví se zde anglicky, protože získal nezávislost na Spojeném království v roce 1978. Jedna věc, kterou je třeba poznamenat, je, že obecní daně jsou vybírány z nemovitostí v městských oblastech Roseau a Canefield, ale jinak neexistuje žádná z tradičních majetkových daní jako tomu je u většiny národů.

TURKS & CAICOS



V Turks & Caicos se neplatí daň z nemovitosti, ale platí se zde roční kolkovné, které je v progresivním měřítku. Ostrovy Turks & Caicos, britské zámořské teritorium, jsou také na našem seznamu 18 zemí osvobozených od daní, kde můžete získat druhý pobyt, a pro naše čtenáře obecně stojí za to se na ně podívat, a to nejen z hlediska finančních pobídek, ale i vynikajícího životního stylu a kvalitními destinacemi (zejména pláží), které nabízí. Trh s luxusními nemovitostmi obecně vzkvétá a mnoho našich čtenářů by mohlo zajímat, co by tamní vlastnictví nemovitosti mohlo nabídnout s ohledem na diverzifikaci jejich rezidenčních nebo investičních možností.

ASIE A BLÍZKÝ VÝCHOD

V Asii a na Středním východě zjistíte, že některé rostoucí trhy a země bohaté na ropu s nízkými daňovými sazbami mají tendenci vzdávat se daně z nemovitosti.

SRÍ LANKA



Po letech, kdy byla Srí Lanka přehlížena, je snadné pochopit proč se stává oblíbenou destinací, nejen pro své azurové pláže a klima, ale také pro své daňové prostředí. Srí Lanka nemá žádné majetkové daně a příjmy z pronájmu získané nerezidenty jsou zdaněny 20%. Tento národ, který se nachází pod Indií v Indickém oceánu, je stále více zajímavý pro mnoho podnikatelů a nomádů kvůli jeho rostoucímu turistickému průmyslu a potenciálu rostoucí pro-podnikatelské politiky. Ekonomika má v posledních letech stabilní tempo růstu a je domovem hlavních průmyslových odvětví, jako jsou drahé kovy, zemědělství, IT a textilní průmysl. Daň z kapitálových výnosů byla na Srí Lance před více než deseti lety zrušena a příjmy z pronájmu jsou zdaněny paušální sazbou.

SPOJENÉ ARABSKÉ EMIRÁTY



Dubaj- exotické místo, kde můžete skutečně vlastnit domov.

Blízký východ se také stává známým jako region s nulovou daní, kde mnoho zemí nemá žádné daně z příjmu. Dubaj je „země“ bez daně z nemovitosti, i když se v ní také vyměřuje jednorázový poplatek při koupi nemovitosti. Spojené arabské emiráty jsou domovem některých z nejinnovativnějších a nejpůsobivějších realitních projektů (nejvyšší budova světa, největší nákupní centrum atd.) a jsou také pravděpodobně nejprívětivější částí Blízkého východu pro mezinárodní investice a pobídky osvobozené od daní.

ZEMĚ ZÁLIVU: BAHRAIN, KUVAIT, OMAN A SAUDSKÁ ARÁBIE

Ostatní země Středního východu jako Bahrajn, Kuvajt, Omán a Saúdská Arábie jsou rovněž osvobozeny od daně z nemovitosti. Zatímco mnoho lidí ze Západu možná nevěnuje tolik pozornosti příležitostem v tomto regionu, extrémně kapitalistické (a v některých případech neexistující) daňové zákony týkající se majetku jsou přitažlivé. Region může pro některé cizince vytvářet výzvy ohledně povolení nebo kulturních uspořádání v případě rezidenčních

nemovitostí. Kuvajt například nepovoluje zahraniční vlastnictví. Rada pro spolupráci v Zálivu a Saúdské Arábii omezuje nemuslimy ve vlastnictví ve svatých městech Medina a Mekka. Bez ohledu na to, žádná daň z nemovitosti je obrovským přínosem pro ty, kteří chtějí snížit své vládní břemeno. KATAR I když v Kataru neexistuje daň z majetku, musíte si uvědomit, že kapitálové zisky jsou zdaněny pouze tehdy, pokud pocházejí z obchodní činnosti. Takže pokud jste jednotlivec s podnikatelskou činností, budete zdaněni za kapitálové zisky.

VYCHYTÁVKA: DANĚ NA KOLKOVNÉM

Než naskočíte do letadla a najmete realitního makléře, aby koupil dům v zemi bez daně z nemovitosti, měli byste zvážit další daň, kterou vlády často ukládají na nákup nemovitostí – daň z kolkovného. Některé vlády vybírají kolkovnou – která je také známá jako daň z převodu nemovitostí – na všechny nákupy nemovitostí. V podstatě, když koupíte nemovitost, zaplatíte procento z kupní ceny vládě jako kolkovné při převodu vlastnictví. Někdy tato daň z převodu nemovitosti není nejhorší věc na světě. Když jsem kupoval svůj byt v Malajsii, například jsem zaplatil kolkovné ve výši asi 3 % z hodnoty mého nákupu. I když to zvedlo počáteční cenu mého bytu, stálo to za to zaplatit jen kolem 400 \$ na dani z nemovitosti ročně. V jiných zemích to může být jiný příběh. Když jsem hledal ke koupi nemovitosti v Barceloně, všiml jsem si, že nemovitosti jsou tam překvapivě levné. Když jsem se však ponořil hlouběji do trhu, uvědomil jsem si, že důvodem, proč byly nemovitosti tak levné, bylo to, že kupující museli španělské vládě zaplatit navíc 8–10 % kolkovného – nad rámec daně z nemovitosti. Z patnácti zemí uvedených v tomto článku následujících deset vybírá kolkovné na všechny nákupy nemovitostí:

Monako – 4,5–7,5 %

Malta – 5 %

Fidži – 3 % pro občany; 10 % pro osoby bez státní příslušnosti

Kajmanské ostrovy – 7,5 %

Dominika – 2,5 % prodávající, 4 % kupující

Turks & Caicos – 0–10 %

Seychely – 5 %

Srí Lanka – 3–4 %

Bahrajn –1,7–2 %

Omán – 3 %

Jak vidíte, některé z těchto kolkovných poplatků jsou spíše povrchní, zatímco jiné mohou být poměrně značné, takže to budete muset vzít v úvahu, když se rozhodnete koupit nemovitost v kterékoli z těchto zemí. Vzhledem k tomu, že kolkovné je jednorázová platba, může to být výhodnější obchod než platit roční daň z nemovitosti.

ZÁVĚR

Existuje relativně málo zemí, které skutečně nemají daň z nemovitosti. Mnozí pouze dovolili vlastníkům nemovitostí zaplatit předem nabídnutou částku ve formě kolkovného nebo jiného poplatku, který eliminuje potřebu nekonečného zdanění. Vzhledem k volbě mezi dvěma zly bych raději zaplatil konečný poplatek a mohl do budoucna omezit své náklady. Také se musím ptát, zda přítomnost značného kolkovného mírně stlačuje ceny, protože kupující musí mít předem likvidnější hotovost. Mám podezření, že mnoho lidí ze Západu, zvyklých dávat slevu při nákupu nemovitostí dolů o 1,2 %, by se v zámoří myšlenky investování z tohoto důvodu posmívaly. Pokud kupujete nemovitost pro své vlastní potěšení nebo pro výnos, myslím si, že z daně předem může být nějaká malá výhoda. Přinejmenším v zemích, kde se na ročním základě neplatí daň z nemovitosti, můžete ve skutečnosti mít každý rok v kapse více svých vlastních peněz. To je něco, co většina vlád nechce, abyste dělali. Pokud máte zájem o vysoce výnosné a vysoce zhodnocované

realitní příležitosti, můžete požádat o pomoc, abychom mohli určit vaše nejlepší možnosti v rámci personalizovaného a zcela legálního offshore plánu.

ZDROJ: nomadcapitalist.com

Překlad: Martin Kirschner/vipnoviny.cz

CHCI PŘÍSPĚT NA CHOD PORTÁLU

Upozornění: Tento článek je výlučně názorem jeho autora. Články, příspěvky a komentáře pod příspěvky se nemusí shodovat s postoji redakce cz24.news. Medicínské a lékařské texty, názory a studie v žádném případě nemají nahradit konzultace a vyšetření lékaři ve zdravotnickém zařízení nebo jinými odborníky.