

Drahé hypotéky

Dávat peníze do bydlení je dobrá investice na stáří

Hlavní argument pro zachování daňového zvýhodnění hypoték vyplývá z toho, že pořízení vlastnického bydlení je forma dlouhodobé akumulace kapitálu, tedy obdoba strádání si v penzijních fondech.

Staronový ministr financí Kalousek přišel s nápadem zrušit daňové zvýhodnění hypoték, neboť dnes lidé s nízkými příjmy, kteří na hypotéky nikdy nedosáhnou, připlácejí na hypotéky osob se středními a vysokými příjmy. Takovou argumentaci bych čekal spíše z levicové části politického spektra. Ministr také hned celkem trefně poznamenal, že jeho návrh není v koaliční dohodě, a když neprojde, nic se neděje. Konstrukci ministra financí lze sice odbýt bonmotem, že když chudí dnes žádné daně neplatí, těžko mohou doplácet na ty bohaté, bylo by to ovšem intelektuálně nepoctivé.

Nejlepší spoření? Hypotéka

Zdá se, že bydlení ve vlastním s pravicovou vládou celkově upadlo v nemilost. Na snížení podpory stavebního spoření na polovinu je shoda, státní kasa uspoří asi 7,5 miliardy korun. Ovšem na stavební spoření, na rozdíl od daňové úlevy hypoték, stát přímo přispívá. Peníze napřed od všech poplatníků vybere a pak je těm vyvoleným pošle zpět. Spoření není účelově vázané, až naspoříte, můžete peníze vybrat spolu s dětmi (jimž rodiče dávají uzavřenou smlouvu již do kolébky) a koupit si za ně dovolenou na Tahiti. Což vskutku není podpora vlastnického bydlení, ale jen přerozdělovací taškařice.

Řešením problému jménem stavební spoření není jen snížení podpory, ale zejména účelové navázání tohoto produktu na výstavbu, jinak plní v ekonomice poněkud jinou funkci a kvůli státní subvenci vnáší pokřivení na trh spořicími produkty. Nicméně situaci, kdy rodiče uzavírají smlouvy na své děti při narození, není nutné ztracovat. Nic nám nebrání stavební spoření modifikovat i na studijní. S příchodem školného budou mít děti od rodičů naspořeno na studium. Stát pak ušetří na garancích za studentské půjčky a studenti na splátkách za studium.

Stát hledá příjmy pro stát ber kde ber, ovšem daňové zvýhodnění hypoték se praktikuje ve světě celkem běžně, takže pro to asi jsou rozumné důvody. Po vypuštění onoho ministerského nápadu zaznělo pár podpůrných argumentů ve prospěch odstranění zvýhodnění, třeba na základě daňové rovnosti, či dokonce jako pokus o zvýšení mobility obyvatelstva, což považuji za obzvláště pikantní. Naše nízká mobilita pracovní síly je dána spíše historicky a kulturně. Mobilitu zvýší neomezená přenositelnost a refinancovatelnost hypoték, ne omezení vlastnického bydlení.

Mnohem více argumentů je ve prospěch zachování výjimky. Máme argumenty čistě technické, kalkuluje s tím, že banky mají z hypoték při daňovém zvýhodnění vyšší zisky, a proto odvádějí vyšší daně, dlužníci jako spotřebitelé více nakupují spotřební zboží i více investují do bydlení, a proto stát získává vyšší výnosy na DPH. Existují i důvody sociální: jde o jednu z účinných podpor mladých rodin právě ve fázi, kdy je s příchodem dětí nutné lepší bydlení a přitom jsou jejich domácí rozpočty velmi napnuté. Argumenty více ekonomické varují, že odstranění podpory hypoték zvýší podíl rizikových klientů z důvodu neschopnosti splácet, což dále povede banky ke zvýšení hypotečních úroků z důvodu kompenzace rizika a k následnému dalšímu zvýšení tlaku na samotné dlužníky.

Nicméně ten nejdůležitější – a pro naši situaci zásadní – argument pro zachování daňové výjimky s hypotékami zdánlivě nesouvisí: připravovaná penzijní reforma. Hlavní argument pro zachování daňového zvýhodnění vyplývá z toho, že pořízení vlastnického bydlení je forma dlouhodobé investice do soukromého kapitálu, tedy obdoba střežení si v penzijních fondech. Při odchodu do penze je již hypotéka splacena, dotyčný má poměrně levné bydlení, a proto není jeho relativní pokles příjmů při přechodu ze zaměstnání do důchodu tak problematický jako v případě nájemního bydlení. Navíc nemovitost je možné prodat – a tedy mít skutečně významný finanční kapitál pro dožití. Nebo je možné koupit si nemovitost jinou v místě s nižšími životními náklady či ji případně zatížit „negativní hypotékou“, kdy kupující po danou dobu platí původnímu majiteli rentu, takže jde o jinou formu důchodu.

Zachovejte výjimku

Jak je vidět, možností, co dělat s nemovitostí, je celá řada. Takže proč pracně vymýšlíme, jak reformovat důchodový systém, jak lidi motivovat k samostatnému spoření vedle průběžného systému nejen formou daňových zvýhodnění, ale dokonce přímých finančních dotací (!) a zejména jak se vyrovnat s rovnostářským ustanovením o náhradovém poměru, které letos zrušil Ústavní soud, směrem k vyšší zásluhovosti penzí? Vždyť zde již máme zcela funkční i (jelikož přímé dotace na hypotéky mladým rodinám byly pouhých 9,5 milionu korun, zatímco dotace na stavební spoření 15 miliard korun či na penzijní připojištění asi 6 miliard korun), efektivní a levný systém celoživotního privátního spoření na stáří s plně zásluhovým principem, který chceme rušit. Takový nápad, jak podkopat plně funkční soukromé spoření na důchodový věk, by snad nevymyslel ani prvotřídní agent ideodiverzní centrály.

Lubomír Lízal
CERGE-EI