

# RÖDL



Právnická firma  
roku 2012–2025

## Newsletter 07–08/2026 Česká republika

Informace o právu, daních a ekonomice  
v České republice

# Obsah

<b>Právo</b>	<b>3</b>
AI Act se neodkládá. Jaké povinnosti vás nyní čekají?	3
Tachografy u dodávek od 2,5 do 3,5 tuny: změny od 1. července 2026	4
<b>Daně</b>	<b>5</b>
EET 2.0: aktuální vývoj a harmonogram zavedení	5
Implementace povinné dokumentace převodních cen do daňové legislativy	7
Základní náhrady za používání vozidel pro část roku 2026	8
Nejvyšší správní soud se vyjádřil k manažerským službám nakupovaným od mateřské společnosti	8
Návrh aktualizované kapitoly Směrnice OECD k vnitroskupinovým službám	9
Když nestačí ani kupní smlouva: NSS potvrdil přísný pohled na dokazování vstupní ceny majetku	10
Vyhořelý hotel za 3,5 milionu a investice za 10,8 milionu. Oprava?	11
Repo sazba roste. Daňové dlužníky čeká dražší prodlení	13



## AI Act se neodkládá. Jaké povinnosti vás nyní čekají?

Jak společnosti řídí rizika spojená s AI? Podle průzkumů zpravidla povrchně – více než třetina společností spoléhá na plošný zákaz, či jen obecnou směrnicí. Zaměstnanci ji ale používají dál, takže zákaz není skutečným pravidlem ani strategií, ale jen formalitou bez efektu. To však není řízení AI, ale jeho absence. A okruh povinností se přitom rozšiřuje: AI Act se navzdory omnibusu na většinu společností vztahovat nepřestává.

Jaroslav Kuba  
Rödl Praha

### Co už platí a co začne platit

Evropská unie se v květnu 2026 dohodla na takzvaném digitálním omnibusu – novele AI Actu, která některé povinnosti mění a účinnost jiných posouvá. Až do jeho formálního schválení a vyhlášení však platí původní termíny, a především zůstala zachována většina původních povinností.

### Přestože se mluví o odkladu AI Actu, část povinností platí už dnes a od 2. srpna 2026 přibývají další

Část pravidel AI Actu je přitom účinná už dnes. Od roku 2025 platí například povinnost AI gramotnosti: každá organizace musí zajistit, aby lidé pracující s AI rozuměli jejím možnostem i limitům, a školení doložit. Od 2. srpna 2026 nastupují pravidla transparentnosti: u chatbotů a hlasových asistentů musí být zřejmé, že uživatel komunikuje se strojem, a AI generovaný obsah je nutné označit. Tyto povinnosti nedopadají jen

na vývojáře, ale i ty, kteří AI nasazují ve svém provozu. Sankce nejsou symbolické: porušení povinností může stát až 15 milionů eur nebo 3 procenta obrátu.

### Nejde přitom jen o AI Act

AI Act přitom zdaleka není jediný předpis, který se na AI v praxi vztahuje. Vstupují-li do nástroje osobní údaje, uplatní se GDPR; v oblasti autorského práva je nezbytné posoudit, zda lze výstupy umělé inteligence komerčně využít a jak chránit vlastní obsah před jeho využitím k trénování modelů. Které konkrétní povinnosti se na vás vztahují a v jakém rozsahu, přitom závisí na řadě faktorů, jelikož každý předpis je vystavěn odlišně.

### Riziko, které není jen na papíře

Řízení AI se však netýká jen předpisů. Že je závislost na určitém dodavateli sama o sobě rizikem, ukázal v červnu 2026 případ Anthropicu: po zásahu amerických úřadů musel své nejvýkonnější modely znepřístupnit, a to v důsledku všem uživatelům na světě. Kdo na těchto modelech stihl postavit své procesy, zůstal ze dne na den bez nich.

Nemusí jít o geopolitiku – ke stejnému výsledku stačí akvizice dodavatele, změna jeho podmínek či komerční rozhodnutí. AI governance proto musí řešit souvislosti: co se stane, když dodavatel zmizí, kde

se data nacházejí a jakému právu podléhají, či co garantuje smlouva, třeba pokud se nástroj změní nebo skončí.

#### Řešení: od improvizace k řízení

Také na tyto otázky reaguje služba AI Governance & Compliance od Rödl. Prověříme, jak vaše AI nástroje nakládají s daty, aktualizujeme GDPR dokumentaci, určíme vaši roli a povinnosti podle AI Actu, vytvoříme interní směrnici, upravíme smlouvy a posoudíme možnosti využití výstupů i ochranu obsahu před vytěžováním.

Protože víme, že největší přínos má právní rámec teprve ve spojení s konkrétním technologickým řešením, nabízíme společně s partnerem Gauss Algorithmic ucelený produkt, který komplexně pokrývá celou AI adopci: zanalyzujeme, kde se vám AI reálně

vyplatí, odhadneme návratnost a nasadíme řešení s efektivní governance od prvního dne. Výsledkem není jen předcházení sankcím, ale AI pod kontrolou: vyšší efektivita vnitřních procesů, odolnost vůči výpadkům i regulatornímu riziku a záruky, které vašim zákazníkům konkurence nenabídne.

#### Kontakt pro další informace



**Mgr. Jaroslav Kuba**  
Advokát  
Senior Associate  
T +420 236 163 184  
jaroslav.kuba@roedl.com

# Tachografy u dodávek od 2,5 do 3,5 tuny: změny od 1. července 2026

Od 1. července 2026 se pravidla pro dobu řízení, odpočinku a používání tachografu rozšiřují i na část lehkých užitkových vozidel. Týkat se budou vozidel a souprav s největší přípustnou hmotností nad 2,5 tuny a do 3,5 tuny, pokud jsou používány k mezinárodní přepravě zboží nebo ke kabotáži. Ryze vnitrostátní přeprava těmito vozidly do nové evropské úpravy zpravidla nespadá. Posouzení doporučujeme i podnikatelům, kteří vozí vlastní zboží mezi provozovny, sklady nebo stavbami v různých státech EU. Rozhodující je konkrétní účel a organizace přepravy, nikoli jen to, zda je doprava zvlášť účtována.

Eva Kaas Zahořová  
Rödl Praha

#### Kdy tachograf mít nemusíte?

Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 561/2006 obsahuje v článku 3 písm. ha) výjimku pro vozidla nebo soupravy nad 2,5 tuny a do 3,5 tuny používané k přepravě zboží, pokud jsou současně splněny tři podmínky. Výjimku je nutné posuzovat ke konkrétní jízdě, nikoli obecně. První podmínkou je, že přeprava není prováděna za úplatu ani pro cizí potřebu, ale na vlastní účet společnosti nebo řidiče. Typicky půjde o situaci, kdy společnost veze vlastní materiál, výrobky, nářadí nebo

zboží mezi provozovny, na stavbu, k montáži nebo k zákazníkovi jako doplněk své hlavní činnosti. Rizikové naopak je, pokud je předmětem zakázky samotné přemístění věci, pokud se doprava samostatně fakturuje nebo pokud vozidlo převáží zboží jiné osoby.

Druhou podmínkou je, že řízení není hlavní činností osoby, která vozidlo řídí. Rozhodovat nebude jen pracovní smlouva, ale i skutečný obsah práce. U servisního technika, který veze materiál k výkonu své práce, bude argumentace snazší. U zaměstnance, jehož náplní je převážně rozvoz, pravidelné přesuny zboží, bude výjimka spornější. Doporučujeme, proto

mít interně popsáno, jaká je hlavní pracovní role řidiče a proč je jízda pouze pomocnou součástí této role. V současné chvíli není definováno bohužel ani to, jak se má pojem „hlavní činnost“ posuzovat, zda z čistě časového hlediska, tedy poměrem doby strávené při řízení a doby jiné činnosti, nebo také z hlediska náplně samotné. Podmínku je třeba vždy pečlivě zkoumat v každém jednotlivém případě.

## Od 1. července 2026 musíte mít v mezinárodní přepravě u dodávek nad 2,5 tuny tachograf, pokud nesplňujete přísné podmínky pro výjimku

Třetí podmínkou je, že jde o přepravu zboží, nikoli osob. Výjimku nelze použít na vozidla určená k přepravě cestujících ani na situace, kdy je hlavním účelem jízdy převoz pracovníků, zákazníků nebo jiných osob. Pokud vozidlo veze současně osoby i materiál, je třeba určit, co je skutečným účelem cesty.

#### Praktické riziko: nestačí mít pravdu, je třeba ji umět doložit

Pokud jste si vyhodnotili, že tachograf ve vozidle mít nemusíte, zaměřte se na to, abyste to byli schopni při kontrole doložit. Situaci bude často vysvětlovat řidič, který nemusí znát přesné znění evropské úpravy

ani jazyk kontrolního orgánu. Výsledkem může být zadržení vozidla, zahájení řízení nebo sankce.

Doporučujeme proto vozidlo vybavit dokladem k přepravovanému zboží, krátkým interním vysvětlením přepravy na vlastní účet a potvrzením a doložením, že řízení není hlavní činností řidiče. U zahraničních cest je praktické mít stručné vysvětlení alespoň v angličtině, případně v jazyce země, do níž řidič pravidelně jezdí.

Pokud si nejste jisti, zda se výjimka vztahuje právě na vaše jízdy, rádi pro vás prověříme konkrétní nastavení přeprav, pracovní náplň řidičů i doklady k vozidlům a zboží. Pokud bude výjimka použitelná, připravíme vám praktický „kontrolní balíček“ pro řidiče – včetně stručného vysvětlení pro kontrolní orgány a seznamu dokladů, které má mít řidič při cestě u sebe. U opakovaných zahraničních cest lze text připravit také v anglické, německé nebo jiné jazykové verzi podle cílové země.

#### Kontakt pro další informace



**JUDr. Eva Kaas Zahořová, LL.M.**  
Advokátka  
Senior Associate  
T +420 236 163 319  
eva.kaas-zahorova@roedl.com

# EET 2.0: aktuální vývoj a harmonogram zavedení

V dubnovém newsletteru jsme vás informovali o návrhu zákona upravujícího znovuzavedení elektronické evidence tržeb, označované jako EET 2.0. Návrh byl v květnu 2026 předložen Poslanecké sněmovně a v průběhu legislativního procesu nedoznal významnějších změn. Aktuálně dochází k upřesňování harmonogramu jeho praktického zavedení. Pojdme se společně podívat, co můžeme v souvislosti s EET 2.0 očekávat.

Monika Páblková, Lenka Valková  
Rödl Praha

Nový systém EET 2.0 by měl být administrativně jednodušší ve srovnání s předchozí úpravou. Mimo jiné se výrazně omezuje rozsah údajů,

kteří budou podnikatelé evidovat a odesílat. Evidence se bude týkat poplatníků daně z příjmů fyzických i právnických osob s některými výjimkami (například poplatníci daně z příjmů fyzických osob s příjmem do 1 milionu korun při splnění dalších podmínek).

Evidenci tržeb budou podléhat hotovostní i bezhotovostní platby. Nově se zavádí pojem takzvané kontaktní platby, tedy platby uskutečněné v rámci osobního kontaktu s poplatníkem nebo v jeho provozovně. Ostatní bezhotovostní platby (například přes platební bránu či QR kód na e-shopu) evidenci podléhat nebudou. Hotovostní platby naopak budou evidenci tržeb podléhat vždy, a to s jedinou výjimkou – přijetí hotovostní platby od zákazníka zprostředkovatelem v rámci poskytnutí poštovní služby, kdy dochází k následnému převedení této platby na účet poplatníka.

## EET 2.0 směřuje ke spuštění od ledna 2027. Jednodušší administrativa, užší rozsahem evidovaných údajů, nové vymezení plateb podléhajících evidenci

Finanční správa spustila v červnu speciální informační web [eet.gov.cz](http://eet.gov.cz). Na webu jsou k dispozici obecné informace k projektu EET 2.0 a jeho technickým parametrům harmonogram i technická dokumentace pro vývojáře pokladních systémů. V návaznosti na další legislativní vývoj budou na portálu postupně zveřejňovány aktuality, novinky a doplňující informační materiály, a to nejen pro vývojáře, ale i pro evidující poplatníky.

Z technického pohledu je systém EET 2.0 koncipován tak, aby byl otevřený z hlediska hardwarového i softwarového řešení. Podnikatelé se mohou

rozhodnout, jaké zařízení pro evidenci tržeb zvolí – lze využít pokladnu, pokladní systém či tablet nebo mobilní telefon. Základní podmínkou je schopnost zařízení odesílat prostřednictvím internetu údaje o evidovaných tržbách do systému Finanční správy České republiky. Zkušební prostředí pro vývojáře pokladních systémů (takzvaný Playground) by mělo být zpřístupněno od července 2026.

Další kroky v rámci přípravy zavedení systému zahrnují zpřístupnění funkcí EET 2.0 v prostředí Daňové informační schránky (DIS+) od **1. listopadu 2026** a spuštění aplikace MOJE EET určené pro malé subjekty od **1. prosince 2026**.

Běžný provoz systému EET 2.0 má být zahájen **1. ledna 2027**, přičemž v tomto měsíci se zároveň počítá se zkušebním režimem projektu, přičemž plnohodnotný provoz má následovat od **1. února 2027**. Ohledně legislativních a technických novinek vás budeme průběžně informovat.

### Kontakt pro další informace



**Ing. Monika Pábllová**  
Daňová poradkyně  
T +420 236 163 219  
[monika.pablova@roedl.com](mailto:monika.pablova@roedl.com)



# Implementace povinné dokumentace převodních cen do daňové legislativy

Vládní koalice při zahájení svého mandátu avizovala v rámci programového prohlášení vlády jako jeden ze svých cílů v daňové oblasti i zavedení povinné dokumentace převodních cen (takzvaná TP dokumentace) do daňových zákonů. Od schválení programového prohlášení uplynulo několik měsíců. Jaký je aktuální stav příprav nové právní úpravy?

Petr Tomeš  
Rödl Praha

Celý legislativní proces je jistě běh na dlouhou trať, ale již nyní Ministerstvo financí pracuje společně se zástupci finanční správy na návrhu paragrafového znění zákona.

Přesná podoba návrhu je předmětem složitých diskusí. Jedná se vskutku o revoluční počín, protože zavedení povinné TP dokumentace bylo ze strany finanční správy v posledních dvaceti letech trvale odmítáno.

V této souvislosti nemůžeme nezmínit, že Česká republika je takřka jedinou zemí Evropské unie, která povinnou TP dokumentaci stále nemá zavedenou. Na druhou stranu při daňových kontrolách je vždy finančními kontrolory požadována.

Lze tedy očekávat, že TP dokumentace bude povinně zavedena, nicméně na konkrétní parametry této povinnosti si budeme muset ještě chvíli počkat. Mezi odbornou veřejností se všeobecně očekává, že pravidla budou relativně přívětivá k daňovým poplatníkům, například se dokumentace nebude podávat jako povinná příloha k daňovému přiznání, ale bude muset být sestavena do určitého data a předložena na vyzvání finančního úřadu.

Velmi zásadní bude otázka obsahu dokumentace, protože poslední metodické pokyny české finanční správy v této oblasti jsou již dávno překonané současnou praxí a opakovanými změnami metodiky OECD. Jde například i o to, zda se rozsah bude lišit podle velikosti společnosti či objemu skupinových transakcí, tak jak to mají například na Slovensku.

Důležitým aspektem bude také aplikace sankcí za nesplnění dokumentační povinnosti a jejich výše.

O dalším vývoji vás budeme informovat. Nicméně s rozhodnutím o sestavení TP dokumentace nemusíte vůbec otálet, protože štěstí přeje připraveným.

### Kontakt pro další informace



**Ing. Petr Tomeš**  
Daňový poradce  
Partner  
T +420 236 163 750  
[petr.tomes@roedl.com](mailto:petr.tomes@roedl.com)

# Základní náhrady za používání vozidel pro část roku 2026

Vyhláška Ministerstva práce a sociálních věcí, která mimo jiné stanoví základní náhrady za používání silničních motorových vozidel a průměrné ceny pohonných hmot, je reakcí na narušení dodávek ropy v souvislosti se situací na Blízkém východě.

Aby se náhrady za pohonné hmoty alespoň přiblížily reálným cenám na českém trhu, byla **průměrná cena za motorovou naftu** zvýšena na **44,50 Kč** (dříve 34,10 Kč).

V případě náhrad za ostatní pohonné hmoty se vyhláškou ceny nemění.

Nová výše průměrné ceny motorové nafty platí od 1. června 2026.

## Kontakt pro další informace

**Ing. Martina Šotníková**  
martina.sotnikova@roedl.com

**Ing. Daniel Ďuriš**  
daniel.duris@roedl.com

# Nejvyšší správní soud se vyjádřil k manažerským službám nakupovaným od mateřské společnosti

Nejvyšší správní soud (NSS) vydal 15. května 2026 hned dva rozsudky týkající se manažerských služeb poskytovaných mezi spojenými osobami. Závěry obou rozhodnutí jsou v podstatě totožné a vyjadřují se k nutnosti prokázat rozsah služeb nakoupených od spojené osoby.

Martin Koldinský  
Rödl Praha

Spor byl primárně o daňovou uznatelnost nákladů na manažerské služby, které poskytovala dvěma společnostem jejich mateřská společnost. Správce daně tyto náklady neuznal, protože podle něj nebylo dostatečně prokázáno splnění podmínek pro daňovou uznatelnost výdajů u vnitroskupinových služeb. Podle NSS nebylo prokázáno, co konkrétně bylo ze strany mateřské společnosti poskytnuto, v jakém rozsahu a proč byly tyto výdaje vynaloženy.

NSS přisvědčil závěru daňových orgánů, že v obou případech nebylo prokázáno faktické uskutečnění sporných služeb v takové podobě, aby bylo možné související náklady uznat jako daňově účinné. Soud tím potvrdil, že pro účely daňové uznatelnosti je rozhodující skutečný obsah plnění, nikoli jen jeho formální deklarace – obecná tvrzení nebo formální podklady samy o sobě nestačí. Jestliže poplatník neprokáže, že služba byla opravdu poskytnuta, že měla odpovídající rozsah a že měla vztah k jeho zdanitelným příjmům, nelze takový výdaj uznat.

Významný je i závěr soudu k vnitroskupinovým vztahům. NSS výslovně odmítá představu, že by existence holdingu nebo propojenost osob nějak snižovala požadavky na prokázání nakoupených služeb. Naopak i u služeb poskytovaných uvnitř skupiny musí být poplatník schopen doložit, co bylo předmětem plnění a proč byla cena účtována právě v dané výši.

Jelikož byly v tomto případě odebírány služby v řádu milionů korun ročně, je podle NSS logické, že by měl daňový subjekt jejich provedení kontrolovat a měl by mít přehled, jaké konkrétní činnosti byly provedeny.

V tomto konkrétním případě byla cena odvozena od časového rozsahu práce, ale současně nebyl daňový subjekt schopen předložit odpovídající evidenci hodin ani průkazné výstupy nakoupených služeb. Podle NSS šlo o okolnost, která může důvodně vyvolat pochybnosti o realitě plnění i o oprávněnosti nákladu. Celou situaci značně komplikoval také fakt, že součástí fakturovaných služeb měly být i činnosti, které vykonávali jednatelé daňového subjektu.

Rozsudek tak prakticky potvrzuje poměrně přísný přístup k daňové uznatelnosti manažerských

a obdobných služeb mezi spojenými osobami. Pro daňový subjekt nestačí obecně tvrdit, že služby byly pro podnikání potřebné nebo že v holdingové struktuře obdobná spolupráce běžně probíhá. Musí být připraven předložit konkrétní důkazy, například výstupy z činnosti, interní podklady, záznamy o rozsahu prací nebo jiné dokumenty prokazující skutečný obsah plnění. Pokud takové důkazy chybějí, nese poplatník riziko, že náklady nebudou pro účely daně z příjmů uznány. Doporučujeme proto průběžnou evidenci důkazních prostředků, které pomohou vnitroskupinová plnění v odpovídajícím rozsahu prokázat.

## Kontakt pro další informace



**Ing. Martin Koldinský**  
Znalec  
Partner  
T +420 236 163 750  
martin.koldinsky@roedl.com

# Návrh aktualizované kapitoly Směrnice OECD k vnitroskupinovým službám

OECD zveřejnila návrh aktualizované kapitoly Směrnice OECD o převodních cenách, která se věnuje vnitroskupinovým službám. Jak sama OECD uvádí, cílem navrhovaných změn není přepisovat základní principy převodních cen pro vnitroskupinové služby. Aktualizace by naopak měla přispět k jejich konzistentnímu uplatňování v současném podnikatelském prostředí a reflektovat aktuální vývoj v oblasti převodních cen.

Draft zatím nepřináší nic zcela nového či převratného. Spíše zpřesňuje některé formulace, přináší nové praktické příklady a klade větší důraz na již aplikované principy, které v českém prostředí dobře známe, zejména důležitost ekonomické podstaty transakce a benefit testu.

Návrh také obsahuje nové příklady komplexních a vysoce integrovaných služeb, včetně situací, kdy může být v případě služeb vhodné využití metody profit split. I toto lze vnímat jako přiblížení teorie aktuální praxi.

V praxi se značná část sporů v oblasti transfer pricingu týká právě vnitroskupinových služeb. I proto stojí tento diskusní návrh za pozornost. Bude zajímavé sledovat, jak se navrhované změny promítnou do kontrolní praxe daňových správ.

## Kontakt pro další informace

**Ing. Martin Koldinský**  
martin.koldinsky@roedl.com

# Když nestačí ani kupní smlouva: NSS potvrdil přísný pohled na dokazování vstupní ceny majetku

Nejvyšší správní soud (NSS) v rozsudku číslo jednací 22 Afs 184/2025-47 znovu připomněl, že otázka doložení vstupní ceny majetku rozhodně není jen „historickou administrativou“. Naopak, i po mnoha letech může právě schopnost prokázat původní pořizovací cenu zásadně ovlivnit daňovou povinnost, ať už při uplatňování daňových odpisů, nebo zejména při prodeji majetku a uplatnění daňové zůstatkové ceny.

Josef Krátký  
Rödl Praha

V posuzovaném případě šlo o prodej pozemků, které byly původně pořizeny již v roce 2006 a následně přešly na daňový subjekt v rámci fúze. Spor se přitom netýkal samotné existence kupní smlouvy, ale toho, zda byla vstupní cena skutečně dostatečně a věrohodně prokázána.

Daňový subjekt sice v průběhu řízení dodatečně předložil kupní smlouvu, problém však spočíval v tom, že částka uvedená ve smlouvě neodpovídala hodnotám evidovaným v účetnictví ani údajům uvedeným v projektu přeměny. Rozdíl přitom nebyl nijak dramatický – šlo přibližně o 300 tisíc korun při hodnotě okolo 43 milionů. Přesto právě tato nesrovnalost sehrála v celém případě klíčovou roli.

Nejvyšší správní soud současně zdůraznil, že samotná kupní smlouva sice zpravidla představuje základní důkaz vstupní ceny, neplatí to však absolutně. Pokud existují rozpory mezi jednotlivými podklady, je správce daně oprávněn požadovat jejich vysvětlení a daňový subjekt musí vzniklé pochybnosti aktivně odstranit.

V dané věci soudy přihlíděly také k poměrně pasivnímu procesnímu postupu daňového subjektu. Kupní smlouva byla předložena až v odvolacím řízení a vysvětlení, že rozdíl vznikl kurzovým přepočtem, zaznělo dokonce až v pozdní fázi soudního řízení. K takové argumentaci už soudy nepřihlíděly. NSS v závěru rozsudku výslovně hovoří o pasivitě daňového subjektu a o tom, že měl opakovanou možnost pochybnosti správce daně odstranit, což se nestalo.

Právě zde je podle našeho názoru nejdůležitější praktický dopad rozsudku. Nejde totiž jen o specifický spor související s přeměnami společností. Rozsudek ukazuje obecnější trend: finanční správa i soudy dnes kladou na prokazování historické vstupní ceny velmi vysoké nároky, a to i u majetku pořízeného před mnoha lety.

Zároveň je patrné, že problém nemusí vzniknout pouze při absenci dokumentace. Rizikové mohou být i relativně malé nesrovnalosti mezi jednotlivými evidencemi, pokud nejsou včas a přesvědčivě vysvětleny. V posuzovaném případě přitom důsledkem nebyla „jen“ korekce rozdílu mezi částkami, ale vyloučení celé daňové zůstatkové ceny prodávaného majetku z daňových nákladů.

Rozsudek tak představuje poměrně silné upozornění pro praxi: archivace historických nabývacích titulů, návaznost účetních evidencí a schopnost vysvětlit případné rozdíly nejsou jen formální otázkou. Po letech mohou rozhodovat o milionových daňových dopadech.

## Kontakt pro další informace



**Ing. Josef Krátký**  
Daňový poradce  
Manager  
T +420 236 163 222  
josef.kratky@roedl.com



# Vyhořelý hotel za 3,5 milionu a investice za 10,8 milionu. Oprava?

**Koupíte vyhořelý hotel za 3,5 milionu korun. Investujete do něj dalších 10,8 milionu. Je to ještě oprava, nebo už technické zhodnocení? Podle Nejvyššího správního soudu rozhoduje především to, zda výsledkem prací bylo pouhé odstranění vad, nebo vznik majetku s novou užitnou hodnotou. Pokud je nemovitost bez rozsáhlých investic prakticky nepoužitelná, bude jen obtížné obhájit, že šlo pouze o opravu.**

Jakub Šotník  
Rödl Praha

Rozlišení mezi opravou a technickým zhodnocením patří k nejčastějším daňovým sporům. Nejvyšší správní soud (NSS) nyní řešil případ, který tuto hranici ukazuje mimořádně názorně.

Společnost koupila v roce 2013 bývalý hotel za přibližně 3,5 milionu korun. Budova byla dlouhodobě nevyužívaná, částečně vyhořelá a poškozená zloději kovů. Její technický stav byl natolik špatný, že znalec

ve svém posudku zvažoval i demolici. Přesto se vlastník rozhodl objekt zachránit a během jediného roku do něj investoval více než 10,8 milionu korun. Obnovovaly se omítky, měnily rozvody, vytápění, okna, dveře i výtahy. Současně se připravovala přeměna hotelu na dům sociálních služeb.

Společnost výdaje uplatnila jako opravy a jednorázově je zahrnula do daňových nákladů. Finanční správa však dospěla k závěru, že jde o technické zhodnocení, které lze daňově uplatňovat pouze prostřednictvím odpisů.

Zajímavé je, že spor se nevedl o skutkový stav. NSS výslovně uvedl, že společnost prokázala stav nemovitosti před zahájením prací i po jejich dokončení. Neuspěla však v prokázání toho, že provedené práce měly povahu pouhých oprav. Spor tak nebyl o to, co bylo provedeno, ale o daňovou kvalifikaci těchto prací.

Soud připomněl svou ustálenou judikaturu, podle níž odstranění poškození nebo opotřebení nemusí být vždy opravou. Pokud rozsah a charakter zásahů významně zvýší užitnou hodnotu majetku, může jít o takzvanou „opravu vyšší kvality“, která je z pohledu daňového práva technickým zhodnocením.

Klíčový byl podle NSS stav nemovitosti v okamžiku její koupě. Budova byla natolik zdevastovaná, že bez rozsáhlých stavebních úprav a investic do všech podstatných technických a zařizovacích prvků by ji nebylo možné smysluplně využívat – ať už jako hotel, nebo jako dům sociálních služeb. Právě proto podle soudu nešlo pouze o odstranění závad, ale o vytvoření majetku s novou užitnou hodnotou. Odvolací finanční ředitelství i krajský soud navíc podrobně popsaly jednotlivé práce, jejich cenu i dopad na podobu a funkčnost budovy.

NSS současně odmítl argument, že práce provedené v roce 2014 představovaly pouze opravy a technické zhodnocení začalo až při pozdější přeměně hotelu

na dům sociálních služeb. I kdyby totiž změna účelu užívání nebyla od počátku zamýšlena, rozhodující bylo, že díky investicím se z téměř nepoužitelného objektu stala nemovitost schopná dlouhodobého využití a generování příjmů.

#### Co si z rozsudku odnést?

NSS vyslal poměrně jasný signál: pokud je nemovitost v takovém stavu, že bez zásadních investic není prakticky použitelná, budou výdaje na její obnovu jen obtížně obhajitelné jako pouhé opravy. Mohou být naopak posouzeny jako technické zhodnocení, a to i tehdy, když současně odstraňují předchozí poškození nebo opotřebení. U obdobných projektů proto stojí za to věnovat zvýšenou pozornost nejen stavební dokumentaci, ale již od počátku také správnému daňovému posouzení plánovaných investic.

#### Kontakt pro další informace



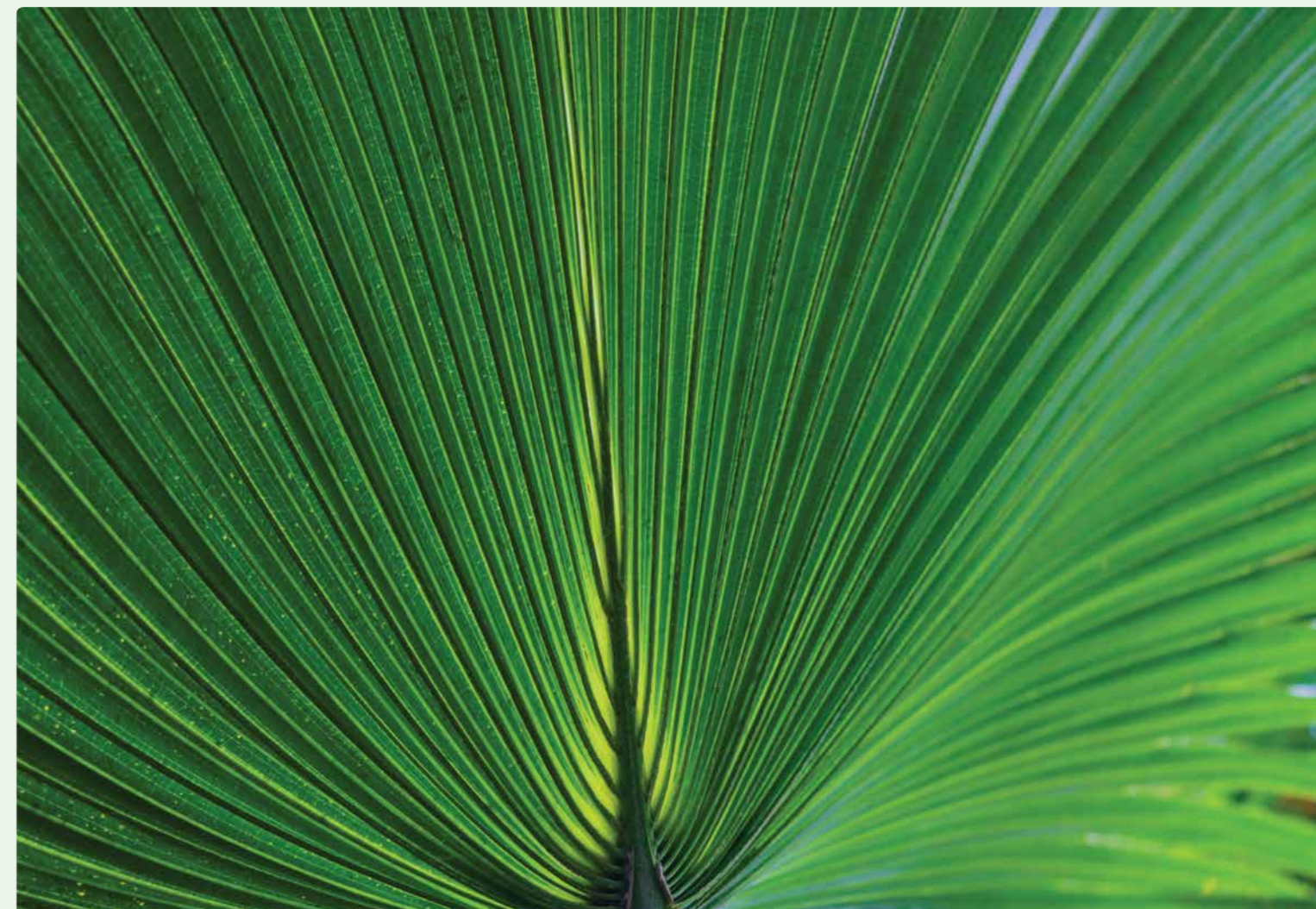
**Mgr. Jakub Šotník**

Advokát

Partner

T +420 236 163 210

[jakub.sotnik@roedl.com](mailto:jakub.sotnik@roedl.com)



## Repo sazba roste. Daňové dlužníky čeká dražší prodlení

Česká národní banka 19. června 2026 zvýšila dvoutýdenní repo sazbu na **3,75 procenta**. Na první pohled jde o zprávu především pro banky a finanční trhy. Dopad však pocítí i daňové subjekty, které se opozdí s úhradou svých daňových povinností.

Výše úroku z prodlení v daňovém řízení je totiž navázána na zákonný úrok z prodlení podle občanského práva, který vychází z repo sazby ČNB navýšené o 8 procentních bodů. Zvýšení repo sazby tak znamená také vyšší sankci za pozdní úhradu daní.

Pro podnikatele i fyzické osoby je to další důvod věnovat pozornost splatnosti daňových povinností. I relativně

krátké prodlení může při vyšších daňových částkách znamenat citelný nárůst nákladů. Zvláštní pozornost by této změně měli věnovat zejména ti, kteří mají daňové nedoplatky dlouhodobějšího charakteru.

Vyšší repo sazba tak nepřináší pouze dražší financování, ale současně zvyšuje cenu daňového prodlení. Včasná úhrada daně je proto opět o něco důležitější než dosud.

#### Kontakt pro další informace

**Mgr. Jakub Šotník**

[jakub.sotnik@roedl.com](mailto:jakub.sotnik@roedl.com)

# Jsme vaším spolehlivým partnerem.

## Impresum

## Newsletter 07-08/2026

Česká republika



## Vydavatel

Rödl Consulting & Valuation, s.r.o.  
Platnéřská 191/2, 110 00 Praha 1  
IČO: 25724231  
Reg. Městský soud v Praze, C 64494

T +420 236 163 111

## Redakce

Jana Švédová, Václav Vlč,  
Martina Šotníková, Jaroslav Dubský,  
Ivan Brož

## Layout

Rödl

Tento newsletter je nezávaznou informační brožurou a slouží obecným informačním účelům. Nepředstavuje právní, daňové, ekonomické ani podnikové poradenství, jeho cílem není ani nahrazení individuálního poradenství. Při zpracování newsletteru se společnost Rödl snaží o maximální pečlivost, nemůže ale převzít odpovědnost za správnost, aktuálnost a úplnost informací. Protože se zde obsažené informace nezabývají konkrétními tématy jednotlivých fyzických nebo právnických osob, měl by si klient požadované informace vždy ověřit poradenskou zakázkou. Rödl nepřijímá odpovědnost za rozhodnutí, která čtenáři na základě článků newsletteru učiní. Naši poradci jsou vám rádi k dispozici.

Veškerý obsah newsletterů zveřejněný na internetu včetně odborných informací je duševním vlastnictvím společnosti Rödl a je chráněn autorskými právy. Uživatelé mohou obsah newsletterů stahovat, tisknout nebo kopírovat pouze pro vlastní potřebu. Jakékoli změny, rozmnožování, šíření nebo sdělování tohoto obsahu nebo jeho částí veřejnosti, ať už online nebo offline, vyžadují předchozí písemný souhlas společnosti Rödl.

[Pro odhlášení newsletteru klikněte zde](#)