

## Úvodní slovo



Únor je za námi. Úspěšně jsme přečkali zimu a teď už konečně zase přichází jaro a s ním doufám i teplo. Pro nás, jakožto vášnivě fanoušky sportu, bude březen ve znamení hokejového play-off a atraktivních fotbalových utkání v rámci evropských pohárů, kde se Slavia utká s AC Milán a Sparta s Liverpoolem. Dále pak startuje Formule 1, kde bude zajímavé sledovat stáj Mercedes, kde je stále hlavní hvězdou Lewis Hamilton. Podaří se mu v jeho poslední sezóně s Mercedesem získat titul nebo si bude muset počkat až na sezonu 2025, kdy změní barvy?

Co za novinky vám ale přinášíme z finančního světa?

Kolegyně Lenka Jonášová si pro vás připravila **informace o oživujícím trhu hypoték**. S tím úzce souvisí i článek o **vyjednání dobré ceny za nemovitost**. Pokud tedy řešíte otázku bydlení, určitě se nám ozvěte. Dále se nám blíží termín podání daňového přiznání, o kterém jsme vás informovali v posledním čísle Zpravodaje. Dnes se ale dozvíte, co jsou to tzv. **osvobozené příjmy** a kdo všechno má povinnost tyto příjmy ohlašovat finančnímu úřadu. Jistě jste už taky zaslechli, že se ve finanční sféře řeší **DIP**. Nene, finanční poradci nezačali ve velkém konzumovat omáčky. DIP je nový produkt, který slouží jako spoření na penzi.

O tom všem ale už více přímo v našich článcích, přeji vám příjemné čtení a hezké jarní dny

Jan Pultar

## Hypoteční trh ožívá

Zastavená poptávka posledních 2 let se vrací ke slovu. Svou roli sehrává snižování sazeb hypotečních úvěrů. Již nyní nové sazby pomalu prolamují hranici 5 % p.a.

Větší poptávce po hypotékách nahrává i zrušení ČNB ukazatelů, DTI a DSTI. Tyto ukazatele hlídaly banky, jakou výši úvěru a jakou měsíční splátku mohou klientovi maximálně nabídnout. Dočasné vypnutí těchto parametrů otevírá **možnost nastavit individuální podmínky** jednotlivých případů.

Zpravidla to funguje tak, že poradce ve spolupráci s klientem připraví návrh řešení a pokud bance dává řešení smysl, je doporučeno ke schválení. Mohou tak projít případy financování, která v minulých letech neměla šanci na úspěch.

Banky se hrdě hlásí k tomu, že s klienty budou ochotně otevírat téma snížení sazby v průběhu splácení, aby o klienta nepřišli. Praxe je ale taková, že **banka nabídku snížené sazby sama iniciovat nebude**. Proč by se dobrovolně připravovala o svůj zisk. Pokud se klientovi přiblíží termín refixace, zpravidla mu v prvním kole nabídne i vyšší sazbu než by dostal klient nový. Prostě to na klienta zkusí. Jak tedy dál postupovat se dočtete v plném znění článku.

Pokud se Vás některé z témat týká a nechcete se do jednání s bankou pouštět sami, můžete se na nás obrátit.



## DIP – Dlouhodobý investiční produkt

Jde o další nástroj, jehož prostřednictvím stát podporuje občany, kteří si individuálně tvoří rezervy na důchod. Stát tak rozšiřuje paletu produktů, které podporuje s cílem, aby si lidé více odkládali na pozdější věk a nespolehali se pouze na státní důchod, který s přibývajícím časem bude menší a menší.

Pod pojmem DIP si můžete představit běžný investiční produkt, v rámci kterého si lze zvolit vlastní strategii, fondy, ETF, a zároveň můžete čerpat výhody od státu výměnou za určitá omezení spočívající v nakládání se zůstatkem.

**Dlouhodobý investiční produkt** je určen mimo jiné pro všechny, kteří si uvědomují, že je dobré se nespolehat pouze na státní důchod, ale i na vlastní uspořené peníze, pro všechny, kteří chtějí využít možnost investovat s podporou státu i do jiných produktů, než pouze do penzijního připojištění, potažmo doplňkového penzijního spoření či životního pojištění, pro všechny, kterým zbývá do 60 let věku více jak 10 let, případně ví, že si dané peníze budou vybírat za více jak 10 let.

Jaké jsou výhody a nevýhody DIP, jaké jsou jeho podmínky, co vše může obsahovat a co naopak obsahovat nesmí se dočtete v plném znění článku na webu.



## Povinnost oznamování osvobozených příjmů

**účetnictví - vilímková s.r.o.**

V minulém čísle Zpravodaje jsme připomněli termín pro podání daňového

příznání. V termínu pro podání daňového příznání je ještě jedna důležitá povinnost. Již od roku 2015 platí povinnost oznamovat příslušnému finančnímu úřadu **osvobozené příjmy, pokud přesáhly částku 5 000 000 Kč** (najdete ji v § 38v zákona o daních z příjmu). I když se může zdát, že je tato částka hodně vysoká, v některých situacích ji bez problému překročíte.

Příklady nejčastějších osvobozených příjmů spolu s dalšími informacemi k těmto příjmům si přečtete v plném znění článku. Limit pro každý tento příjem se počítá zvlášť. Neuvádíte ho do daňového příznání a třeba ani nemáte povinnost daňové příznání podávat. Oznámit tento **příjem nad limit** však musíte. Pro oznámení vydala finanční správa neoficiální tiskopis. Můžete tedy informace o tom, jak jste příjem získali, datum získání a výši příjmu oznámit jen dopisem nebo použít námi v článku odkazovaný tiskopis.

Proč o tom informujeme? Protože za neoznámení těchto příjmů jsou vysoké pokuty, které rodinný rozpočet opravdu zatíží. Proto si pro jistotu včas ověřte, že tuto povinnost skutečně i ve vašem případě nemáte.

## Kdo si v prvním čtvrtletí vyjednává nemovitost za dobrou cenu, bude vítězem



Domácnosti se postupně dostávají z náročného období vysoké inflace. Řada lidí v uplynulých

letech odložila nákup nemovitosti a tato poptávka se začíná na trh vracet. Úrokové sazby míří do hladiny, kterou lze považovat za dlouhodobý normál, na nějž jsme jen „zapomněli“ díky extrémně nízkým úrokům po roce 2011. Zájemci o koupi nemovitosti za dobrou cenu by tak neměli váhat.

Úroky patří k vynálezům, které lidstvo provázejí už nějakých pět tisíc let. Bývala období, kdy se krátkodobé úrokové sazby pohybovaly nad 10 i 15 procenty p.a. My jsme ale po roce 2011 prožili dekádu, kdy byly úroky těsně nad nulou. Z dlouhodobého pohledu to byl extrém, v novodobé historii srovnatelný jen s 30. léty 20. století.

Před dvěma lety přišlo prudké zvýšení úrokových sazeb. Centrální banky tak začaly bojovat s inflací. Toto období teď končí a centrální bankéři **sazby opět snižují**. Není ale realistické, že bychom zamířili zpátky poblíž nuly na jedno až dvě procenta.

Co tedy lze v příštích několika letech očekávat, jaká jsou aktuální data z nemovitostního trhu a co z toho všeho vyplývá se dočtete v plném znění článku na webu.



## Proč bychom neměli zanevřít na dluhopisy



Na tržních cenách dluhopisů nemusí záležet tolik, jak si myslíte. I když pokles cen dluhopisů může být nepříjemný,

je důležité soustředit se na **dlouhodobé výhody vyšších úrokových sazeb**.

Celkové výnosy dluhopisů mají dvě hlavní složky: **výnos ze změny cen a výnos z příjmů**. Výnos z příjmů zahrnuje složený úrok z kupónových plateb dluhopisů.

Jako dlouhodobý investor byste se měli zajímat spíše o kombinaci těchto dvou složek, než se soustředit pouze na cenové výnosy dluhopisů. Změny úrokových sazeb způsobují, že se tyto dvě složky pohybují v opačném směru, takže ačkoli ceny dluhopisů mohou být v krátkodobém horizontu negativně ovlivněny vyššími sazbami, vy můžete být v budoucnu odměněni reinvesticí při vyšších výnosech do splatnosti. Ve skutečnosti, jak ukazuje náš graf, dlouhodobá výkonnost investic do dluhopisů pochází převážně z výnosů z příjmů, nikoli z cenových výnosů.

V našem článku se dále dočtete například proč se “medvědí” trhy dluhopisů zásadně liší od “medvědích” trhů akcií a proč na počátečních výnosech záleží více, než si myslíte. Pokud máte k dluhopisům jakékoliv dotazy, neváhejte nás kontaktovat.

## Záblesky z majáku

### PENZE kompletně na našem webu

Připravujeme pro vás kompletní přehled všech informací o penzích. Novela zákona přinesla řadu významných změn do celé oblasti. Zavádí se nový produkt DIP, dlouhodobý investiční produkt, mění se velikost a struktura příspěvků od státu, nové možnosti se nabízejí i pro zaměstnavatele. Jak se zorientovat, co vše je dobré vědět, jak si spočítat svůj budoucí důchod? Na našem webu naleznete **jednoduchou kalkulačku** pro různé modelace a výpočty. Jako bonus jsme připravili ke stažení **e-book**, a vy si budete moci doma v klidu všechny informace pročíst. A pokud vás to zajímá, ale nechcete všechny informace zpracovávat, zavolejte k nám a objednejte si schůzku. Rádi vám poradíme.

### Úrokové sazby na spořicíh účtech a termínovaných vkladech klesají

Dne 8. února proběhlo zasedání České národní banky. Bankovní rada ČNB snížila základní úrokovou sazbu, dvouletou repo sazbu, o půl procentního bodu z 6,75 % na 6,25 %. Pokračuje tedy pokles centrální sazby, která ještě v prosinci 2023 byla na úrovni 7 %. Snižování centrální sazby má za důsledek snižování sazeb pro zhodnocování prostředků na běžných a spořicíh účtech, i na termínovaných vkladech. Byli jsme poslední dva roky zvyklí na stabilní výnosy okolo 6,5 % p.a., ale nyní, kdy se sazby dostaly pod 5 % p.a. bychom se měli začít zamýšlet, kam volně finanční prostředky uložit k zhodnocení. Pro konzervativní klienty máme k dispozici např. různé **realitní fondy** s dlouhodobě stabilními **výnosy okolo 6 % p.a.** Pokud klient tyto nástroje využije a ponechá prostředky v nástroji minimálně tři roky, je ze zákona osvobozen od zdanění výnosů ve výši 15 %. Pokud se ve fondech nevyznáte, stavte se u nás.

### POZOR na nevhodné sjednání DIPu!!!

Upozorňujeme na případná nekalá jednání „poradců“ při sjednání DIPu. Lákaají klienty na vysoké výnosy v DIPu, ale za velice nevýhodných podmínek. **Co tedy nedělat?** Určitě **nerušte stávající penzijní fondy**. Pokud nesplňujete zákonné podmínky, přijedete o všechny státní příspěvky a dodaníte příspěvky zaměstnavatele. To je první velká ztráta. Druhá je schovaná ve vstupních poplatcích. Opravdu **pozor na vstupní poplatky do DIPu**. Tito „poradci“ vás oberou vstupním poplatkem i o sedmdesát, ale klidně i o sto tisíc korun. Přitom vstupní poplatek může být i **nulový!** Pozor také na **předplacený vstupní poplatek**. Jakmile zaplatíte poplatky na třeba 30 let dopředu, tak svého „poradce“ už zpravidla neuvidíte. Což ale pro klienta, s takovým šmejdem za zády, může být vlastně záchrana. I když hodně drahá. **DIP je skvělý nástroj** pro přípravu na penzi, objednejte si schůzku v Pultar a partneři a uvidíte, jak se dá dobře a efektivně využít.

Plnou verzi článků zpravodaje najdete na našem webu.



Váš maják  
ve světě financí

### Aktuálně nás najdete v kancelářích:

#### kancelář Hradec Králové

Hořická 28/8  
500 02 Hradec Králové  
tel.: 499 599 589

#### kancelář Pardubice

Bratraců Veverkových 2717  
530 02 Pardubice – Zelené Předměstí  
tel.: 605 236 935

#### kancelář Rychnov n. Kn.

Komenského 960  
516 01 Rychnov nad Kněžnou  
tel.: 602 562 788

 pultarapartneri

 pultarapartneri