

17. 9. 2021

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Daňové aspekty příjmů z Airbnb

Airbnb jako alternativní způsob sdíleného ubytování se v poslední době těší velké oblibě, a to především kvůli digitálním technologiím, které umožňují rychlé a flexibilní zajištění ubytování. Dlouhodobě se vedly spekulace o tom, zda-li by příjem z provozování ubytování formou Airbnb měl být posouzen jako příjem z pronájmu či příjem z podnikatelské činnosti.

Městský soud v Praze svým rozsudkem ze dne 19. 8. 2021, č.j. 6 Af 20/2020- 28 (dále jen „**Rozsudek**“) postavil na jisto způsob danění příjmů z Airbnb. **Ve shora citovaném rozsudku dospěl Městský soud v Praze k závěru, že příjmy z Airbnb budou považovány nikoliv jako příjmy z pronájmu ale jako příjmy z podnikatelské činnosti ve smyslu § 7 zákona o daních z příjmů.**

V předmětném řízení byl mezi účastníky řízení, tedy žalobkyní a Odvolacím finančním ředitelstvím jakožto žalovaným, spor o to, zda lze příjmy žalobkyně z poskytování ubytování formou Airbnb posuzovat za příjmy ve smyslu § 7 zákona o daních z příjmů (tedy jako příjmy ze samostatné činnosti), či za příjmy ve smyslu § 9 zákona o daních z příjmů (tedy jako příjem z nájmu).

Městský soud v Praze k tomuto konstatoval, že při posouzení, které z těchto ustanovení zákona o daních z příjmu aplikovat na příjmy žalobkyně, je třeba nejprve zkoumat, zda přenechání nemovité věci k užívání prostřednictvím Airbnb lze klasifikovat jako nájem či ubytování, čímž je následně možné provést řádné daňové posouzení těchto příjmů. V první řadě se soud zabýval tím, zda se nejedná o nájem bytu. Ustanovení o nájmu bytu by šlo aplikovat nicméně toliko v případě, kdy by účelem nájmu bylo zajištění bytových potřeb nájemce. K tomuto Městský soud v Praze v citovaném Rozsudku odkázal na náleží Ústavního soudu ze dne 12. 3. 2001, sp. zn. II. ÚS 544/2000, v němž Ústavní soud uvedl, že současná potřeba bydlení nespočívá „*pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině*“. Městský soud v Praze uzavřel, že na rozdíl od zajištění bytových potřeb člověka, poskytnuté ubytování skrze Airbnb nemůže naplnit zákonem předvídaný účel nájmu bytu, neboť není uspokojována potřeba bydlení, ale potřeba ubytování, a proto je nutné jej klasifikovat jako ubytovací službu podle § 2326 o. z.:

„V tomto směru soud uvádí, že právní norma výslovně rozlišuje nájem a poskytnutí ubytovacích služeb, a to jak v rovině soukromoprávní (shora provedené vymezení v občanském zákoníku), tak i v dále navazujících posouzeních pro další veřejnoprávní vztahy, např. již zmíněný živnostenský zákon a dále v tomto případě pro určení charakteru příjmů zákona o daních z příjmů.

Není tak příliš podstatné, zda je nájem vymezen jako tzv. „holý nájem“, ale jak je tato činnost prováděna, jak uvedl žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí (zda se jedná o pravidelnou činnost, poskytuje se na relativně krátkou či předem vymezenou přechodnou dobu, je nabízeno způsobem, který svědčí o zacílení na osoby, které nehledají uspokojení bytové potřeby, ale potřeby přechodného ubytování - internet, tisk, letáky, kromě ubytování poskytnuty i další služby jako úklid, neprovádění běžné údržby, cena je vázána na krátké časové období).“[\[1\]](#)

Kromě výše uvedeného se soud zabýval také otázkou, zda je uvedená ubytovací činnost podnikáním ve smyslu § 420 o.z. Prvek soustavnosti v daném případě byl dle závěru Městského soudu v Praze

dán, neboť bylo zjištěno, že žalobkyně obdržela celkem 134 plateb z internetové platformy Airbnb za 8 měsíců. Vzhledem k množství plateb správce daně dospěl k závěru, že žalobkyně poskytovala ubytovací služby soustavně, čímž mimo jiné naplnila znaky podnikatele podle ustanovení § 420 o. z.

Ze shora uvedených důvodů Městský soud v Praze v citovaném Rozsudku postavil na jisto, že nájem z Airbnb lze považovat jako nájem z podnikatelské činnosti, neboť krátkodobý pronájem v tomto případě nenaplnuje potřeby bydlení a jedná se tak o přechodné ubytování. Jelikož se však jedná o průlomové rozhodnutí tak zůstává otázkou, zda bude tento závěr v judikatuře zastáván i do budoucna či zda se bude judikatura v tomto směru vyvíjet odlišně.



JUDr. David Řezníček, LL.M., Ph.D.,
advokát

Mgr. Daniela Mašková

REZNICEK & CO.

[Řezníček & Co. s.r.o., advokátní kancelář](#)

Krajinská 281/44
370 01 České Budějovice

Tel.: +420 386 323 247
e-mail: reznicek@reznicek.com

[1] Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19. 8. 2021, č.j. 6 Af 20/2020-28.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)

- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)