

**UNIVERZITA KARLOVA**

**Právnická fakulta**

**Ing. Hanuš Krejčí, PhD**

**Daň z nemovitých věcí de lege ferenda**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Roman Vybíral, Ph.D.**

**Katedra finančního práva a finanční vědy**

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): **27. června 2019**

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 266 348 znaků včetně mezer.

Ing. Hanuš Krejčí, PhD

V Praze dne 27. června 2019

## **Poděkování**

Touto cestou upřímně děkuji JUDr. Romanu Vybíralovi, Ph.D., za jeho ochotu při vedení diplomové práce, za cenné rady a připomínky. Děkuji také své manželce a svým dcerám i širší rodině a blízkým přátelům za podporu, kterou mi poskytovali po celou dobu studia na PF UK.

# Obsah

## Seznam použitých zkratek

Úvod.....	1
1. Význam zdanění nemovitých věcí v České republice a v zahraničí.....	6
2. Stávající právní úprava daně z nemovitých věcí.....	14
2.1. Daň z pozemků.....	15
2.1.1. Předmět daně z pozemků.....	15
2.1.2. Poplatníci daně z pozemků.....	15
2.1.3. Osvobození od daně z pozemků.....	16
2.1.4. Základ daně z pozemků.....	16
2.1.5. Sazba daně z pozemků.....	17
2.2. Daň ze staveb a jednotek.....	18
2.2.1. Předmět daně ze staveb a jednotek.....	19
2.2.2. Poplatníci daně ze staveb a jednotek.....	19
2.2.3. Osvobození od daně ze staveb a jednotek.....	19
2.2.4. Základ daně ze staveb a jednotek.....	19
2.2.5. Sazba daně ze staveb a jednotek.....	20
2.3. Společná ustanovení.....	21
2.3.1. Místní koeficient.....	21
2.3.2. Zdaňovací období.....	22
2.4. Správa daně.....	22
2.4.1. Daňové přiznání.....	22
2.4.2. Splatnost daně.....	23
2.5. Rozpočtové určení daně.....	23
2.6. Projevy aplikace daňového předpisu v praxi.....	24
2.6.1. Obecně závazné vyhlášky obcí.....	24
2.6.2. Historický vývoj inkasa daně z nemovitých věcí.....	26
2.6.3. Složení inkasa daně z nemovitých věcí podle typu nemovitosti.....	27
2.6.4. Dopady na daňového poplatníka.....	28
3. Možné reformní návrhy a jejich dopady na společnost.....	34
3.1. Legislativní úprava daně z nemovitých věcí jako základ širší daňové reformy.....	34
3.1.1. Nižší zdanění práce.....	35
3.1.2. Ozdravení penzijního systému.....	36
3.1.3. Zavedení nepodmíněného občanského příjmu.....	38
3.1.4. Efektivnější zdanění nadnárodních holdingových společností.....	39
3.1.5. Zachování sociální soudržnosti.....	40

3.1.6.	Podpora hospodářského růstu.....	40
3.1.7.	Promítnutí superficiální zásady do koncepce daně z nemovitých věcí.....	41
3.1.8.	Zrušení násobného zdanění staveb .....	42
3.1.9.	Přechod od specifického k valorickému základu daně z nemovitých věcí .....	43
3.1.10.	Zpomalení záboru zemědělského a lesního půdního fondu.....	43
3.1.11.	Zvýšení dostupnosti bydlení .....	44
3.1.12.	Eliminace daňových úniků při pronájmech bytů .....	47
3.1.13.	Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí .....	47
3.1.14.	Redukce administrativní náročnosti výběru daně z nemovitých věcí .....	48
3.1.15.	Změny v rozpočtovém určení daní .....	48
3.2.	Jednotlivé alternativní návrhy legislativní úpravy daně z nemovitých věcí.....	49
3.2.1.	Novelizace stávajícího zákona .....	49
3.2.2.	Přechod na cenové mapy daňových základů.....	52
3.2.3.	Nepřímé zdanění nemovitého majetku.....	54
3.2.4.	Indexace historických kupních cen .....	55
3.3.	Vyhodnocení alternativ, výběr optimálního řešení.....	55
4.	Věcný návrh nové legislativní úpravy .....	72
4.1.	Daň z pozemků .....	73
4.1.1.	Předmět daně z pozemků.....	73
4.1.2.	Poplatníci daně z pozemků.....	73
4.1.3.	Osvobození od daně z pozemků .....	74
4.1.4.	Základ daně z pozemků.....	74
4.1.5.	Sazba daně z pozemků .....	79
4.2.	Daň z bytů a nebytových prostorů .....	80
4.2.1.	Předmět daně z bytů a nebytových prostorů .....	80
4.2.2.	Poplatníci daně z bytů a nebytových prostorů .....	80
4.2.3.	Osvobození od daně z bytů a nebytových prostorů.....	81
4.2.4.	Základ daně z bytů a nebytových prostorů.....	81
4.2.5.	Sazba daně z bytů a nebytových prostorů .....	83
4.3.	Společná ustanovení .....	83
4.3.1.	Místní koeficient .....	83
4.3.2.	Slevy na dani .....	84
4.3.3.	Indexace .....	87
4.4.	Správa daně.....	88
4.4.1.	Zdaňovací období .....	88
4.4.2.	Daňový výměr .....	88
4.4.3.	Daňová povinnost spoluvlastníků nemovité věci.....	88

4.4.4.	Splatnost daně .....	88
4.5.	Změny souvisejících předpisů .....	89
4.5.1.	Zákon o rozpočtovém určení daní .....	89
4.5.2.	Zákon o pojistném na sociální zabezpečení .....	89
4.5.3.	Zákon o základních registrech a zákona o evidenci obyvatel .....	90
4.5.4.	Katastrální zákon a prováděcí vyhláška .....	90
4.5.5.	Stavební zákon a prováděcí vyhlášky .....	91
4.5.6.	Občanský zákoník .....	92
4.6.	Zrušovací ustanovení .....	92
4.7.	Předpokládaná účinnost .....	92
4.8.	Předpokládané projevy nové právní úpravy v praxi .....	93
4.8.1.	Předpokládaný vývoj inkasa daně z nemovitých věcí.....	93
4.8.2.	Dopad na rozpočty obcí.....	94
4.8.3.	Předpokládané složení daňového inkasa podle typu nemovitosti .....	94
4.8.4.	Dopad na daňového poplatníka .....	95
4.9.	Úskalí vybraného řešení .....	111
4.9.1.	Politické předpoklady.....	111
4.9.2.	Administrativní předpoklady.....	113
4.9.3.	Mezinárodní souvislosti .....	114
4.9.4.	Unijní souvislosti.....	115
4.9.5.	Ústavní souvislosti .....	116
Závěr.....		124
Porovnání stávající a navrhované úpravy		
Orientační popis pro zařazení obcí do tříd polohy		
Seznam použitých zdrojů		
Název diplomové práce v českém jazyce, abstrakt v českém jazyce a 3 klíčová slova v českém jazyce		
Název diplomové práce v anglickém jazyce, abstrakt v anglickém jazyce a 3 klíčová slova v anglickém jazyce		

## Seznam použitých zkratk

ČSSZ	Česká správa sociálního zabezpečení
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
DPFO	daň z příjmů fyzických osob
DPPO	daň z příjmů právnických osob
DPH	daň z přidané hodnoty
DNV	daň z nemovitých věcí
DNNV	daň z nabytí nemovitých věcí
FO	fyzické osoby
GFŘ	Generální finanční ředitelství
HDP	hrubý domácí produkt
KN	katastr nemovitostí
Listina	Listina základních práv a svobod
MF	Ministerstvo financí
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPO	Ministerstvo průmyslu
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
MZe	Ministerstvo zemědělství
NV	nemovité věci
NSS	Nejvyšší správní soud
OECD	Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj
OZ	občanský zákoník
OOP	opatření obecné povahy
OSVČ	osoba samostatně výdělečně činná
OZV	obecně závazná vyhláška
PO	právnické osoby
SZ	stavební zákon
Ústava	zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
ÚP	Úřad práce
ÚPO	územní plán obce
ÚS	Ústavní soud
ÚÚR	Ústav územního rozvoje
ZDNV	zákon o dani z nemovitých věcí
ZDNNV	zákon o dani z nabytí nemovitých věcí

## Úvod

Potřebu nové legislativní úpravy daně z nemovitých věcí lze v současných poměrech České republiky vnímat jako nanejvýš aktuální záležitost. Coby součást širší daňové a důchodové reformy se přinejmenším na první pohled jeví být elegantním nástrojem v rukou zákonodárců, nanejvýš vhodným k zabezpečení daňového inkasa nezávislého na fázi hospodářského cyklu, ke snížení ceny práce, k omezení odlivu zisků nadnárodních firem do zemí s nižší korporátní daní, ke zvýšení dostupnosti bydlení, k eliminaci daňových úniků při krátkodobých pronájmech bytů, k zamezení agresivní urbánní expanze, ke zhojení šrámů rozdělené společnosti, k obnovení sociálního mezi městem a venkovem, respektive centrem a periferiemi, stejně jako mezi vysokopříjmovými a nízkopříjmovými skupinami společnosti, mezi vzdělanými a méně vzdělanými, mezi mladými rodinami a seniory, mezi vlastníky a nevlastníky.

Víru v hluboký smysl sepsání této práce lze opřít o teoretické závěry takových velikánů, jakým byl zakladatel klasické moderní ekonomie Adam Smith<sup>1</sup>. Další zastánce nastíněného konceptu, americký politický ekonom, novinář a politik Henry George<sup>2</sup> pak proslul tím, že daň z nemovitostí, respektive z pozemků, založenou na principu zdanění polohové renty označil z ekonomického, společenského i ekologického hlediska za jedinou spravedlivou daň, a takto jedinou obhajitelnou daň. Není také určitě bez zajímavosti, že vášnivým obhájcem této majetkové daně byl samotný zachránce liberální demokracie na naší planetě, Sir Winston Churchill<sup>3</sup>.

K sepsání této diplomové práce vedly autora následující dílčí motivy a hypotézy:

1. Daň z nemovitých věcí je vzhledem k omezené možnosti daňových úniků a nízké závislosti na fázi hospodářského cyklu nezbytnou součástí daňové soustavy coby nanejvýš vhodný doplněk důchodových a nepřímých daní.
2. Zmocnění obecních zastupitelstev k nastavování výše daňové zátěže není ani tak bohulibým projevem sympatické snahy o decentralizaci veřejné moci, jako spíše projevem obavy parlamentních stran ze ztráty přízně voliče. Takový přístup nemůže vést ke kýžené optimalizaci samotné daně z nemovitých věcí natož pak daňové soustavy jako takové.

---

<sup>1</sup> SMITH, Adam, *Wealth of Nations*, London, W. Strahan and T. Cadell, 1776.  
dostupné na <http://www.gutenberg.org/files/3300/3300-h/3300-h.htm>.

<sup>2</sup> GEORGE, Henry, *Progress and Poverty*, New York, DUBLEDAY COMPANY AND MCCLURE, 1898.  
dostupné na <http://www.gutenberg.org/files/55308/55308-h/55308-h.htm>.

<sup>3</sup> CHURCHILL, Winston, *Land Price as a cause of poverty*, Churchill's Speech in the House of Commons, 1909.  
dostupné na <https://web.archive.org/web/20011217193137/http://home.vicnet.net.au/~earthshr/winston.html>.



3. Zdanění nemovitostí v České republice je po léta nezdravě nízké. Při poměrně vysoké daňové kvótě vytvářejí nízké majetkové daně tlak na vysoké zdanění práce a na vysoké nepřímé daně a jako takové nepřispívají k většímu hospodářskému blahobytu.
4. Daň z nemovitostí je vhodným nástrojem k ozdravení penzijního systému. Novou koncepci daně z nemovitostí je vhodné spojit s důchodovou reformou a naopak.
5. Zavedení nové koncepce daně z nemovitostí lze spojit se zavedením nepodmíněného základního sociálního příjmu a radikálně tím zjednodušit administrativně náročný systém sociální podpory.
6. Daň z nemovitých věcí může alespoň částečně eliminovat masivní odliv zisků z tuzemských závodů nadnárodních firem do mateřských či sesterských společností umístěných v daňových rájích.
7. Majetková daň představuje velký potenciál v nikdy nekončícím úsilí o zachování sociálního smíru, neboť může korigovat rozdíly mezi bohatými a chudými regiony stejně tak jako rozdíly mezi vysokopříjmovými a nízkopříjmovými skupinami obyvatel.
8. Správně nastavený systém zdanění nemovitostí nemusí být brzdou ekonomického rozvoje, ale naopak jeho stimulem.
9. V souvislosti se znovuzavedením superficiální zásady do našeho právního řádu se jako racionální jeví zdaňovat pouze pozemky, nikoliv na nich stojící stavby. Jedinou výjimku v tomto ohledu představují kondominia, v jejichž případě bude praktičtější zdaňovat přímo jednotky zahrnující podíl na pozemku.
10. Zrušení daně ze staveb je v souladu se zásadou omezování dvojího či vícenásobného zdanění.
11. Zúžení daně z nemovitých věcí pouze na daň z pozemků a bytových i nebytových jednotek při současném upuštění od daně ze staveb umožní koncipovat daň *ad valorem*, neboť oceňování hodnoty pozemků a jednotek je mnohem snazší než oceňování hodnoty staveb.
12. Daň z pozemků může být významným nástrojem ochrany přírody a životního prostoru pro příští generace.

13. Vhodně nastavená daň z pozemků a bytových jednotek může významným způsobem přispívat k obnovení dostupnosti bydlení v Praze a dalších větších městech naší země.
14. Daň z bytových jednotek se nabízí jako vhodný nástroj pro vyloučení daňových úniků při krátkodobém pronájmu bytů.
15. Daňový základ je u majetkových daní možno konstruovat způsobem, který bude představovat snesitelnou administrativní zátěž pro daňového poplatníka a současně minimalizovat náklady na správu daně.

V tomto smyslu je cílem diplomové práce předběžně prověřit výhodnost a uskutečnitelnost nové koncepce daně z nemovitých věcí spočívající (i) v přechodu od specifického k valorickému základu daně (kvalitativní aspekt) a (ii) v podstatném zvýšení daně (kvantitativní aspekt) a posoudit možnost využití nepochybného potenciálu majetkových daní k rozsáhlejší hospodářské a sociální reformě.

Autor si je dopředu dobře vědom všech úskalí spojených s ušlechtilé míněnými reformními snahami. Je třeba brát v úvahu veškeré politické souvislosti, mezinárodní a evropské závazky i ústavní mantinely, v neposlední řadě také nespočetné administrativní překážky. Je zřejmé, že kvantitativní zvyšování majetkové daně nebude laickou veřejností přijímáno s pochopením. Je také všeobecně známo, že většina odborné veřejnosti se staví k možnosti zavedení valorického základu daně z nemovitostí spíše skepticky<sup>4</sup>. Konec konců, o náročnosti této úlohy svědčí nejlépe skutečnost, že již na samém počátku transformace české společnosti od centrálně plánovaného k tržnímu hospodářství, v devadesátých letech minulého století, si obdobný cíl stanovilo Ministerstvo financí a dodnes se k němu prakticky nijak nepřiblížilo. O to větší výzvou je danou problematiku na následujících stránkách zanalyzovat a posoudit.

Ambicí autora je vystavět novou koncepci daně z nemovitých věcí striktně v souladu se všemi moderními daňovými principy, tj. principem spravedlnosti a proporcionality, principem neutrálnosti, principem vyloučení duplicity zdanění, principem srozumitelnosti a principem účinnosti daní<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> RADVAN, Michal. *Negativa zdanění nemovitostí ad valorem*. In David Sehnálek. *Dny práva 2011 – Days of Law 2011. Finance veřejného sektoru (právní a ekonomické aspekty jeho fungování)*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2012. s. 319-327, 9 s. ISBN 978-80-210-5914-6.

<sup>5</sup> KARFÍKOVÁ, Marie a kol. *Teorie finančního práva a finanční vědy*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 356 s. ISBN 978-80-7552-935-0.

*„Princip spravedlnosti a proporcionality se týká zejména způsobu ukládání daní. Znamená to, že shodné předměty zdaňování mají být zdaněny shodně bez ohledu na povahu osob, které jsou subjektem daně. Příjmy, majetek a shodně i spotřeba různých osob se zdaňují shodně. V teorii je možné se setkat i s názory, že tato zásada se projevuje v rovném zdanění osob, které se nacházejí ve shodném postavení. Tím se respektuje schopnost jednotlivce platit daň.“<sup>5</sup>*

*„Princip neutralnosti znamená, že zdanění nemá zkreslovat hospodářské procesy a narušovat hospodářskou soutěž. Skutečností je, že uhrazením daně se odčerpává daňovým subjektům část disponibilních peněžních prostředků, a tím se ovlivňuje jejich ekonomické rozhodování. Na straně jedné by ukládání daní mělo minimalizovat zásahy veřejné moci do ekonomického rozhodování podnikatelů, na straně druhé nelze daním upřít postavení jednoho z nástrojů finanční politiky, který má své místo při ovlivňování hospodářských procesů státem v určitých etapách ekonomického rozvoje.“<sup>5</sup>*

*„Podle principu vyloučení duplicity zdanění by měl být stejný majetek, příjmy, činnosti a jiné skutečnosti, tedy obecně stejný předmět daně, zdaněny jen jednou. Typicky se tento princip uplatňuje u příjmů. Odborná literatura rozlišuje právní dvojí zdanění a ekonomické dvojí zdanění. Ekonomické dvojí zdanění nastává, pokud je stejná hospodářská skutečnost (např. příjem nebo zdroj příjmu) zdaněna dvakrát, z toho pokaždé u jiného daňového subjektu (poplatníka). Příkladem zde může být zdanění příjmů obchodní korporace vygenerovaných její hospodářskou činností a následně zdanění podílů na zisku (představujících jen přerzdělení týchž příjmů) vyplácených touto obchodní korporací jejím společníkům. Právní dvojí zdanění znamená zdanění téhož předmětu daně u téhož daňového subjektu (poplatníka), tedy vlastně aplikaci stejné daně nebo daně stejného druhu na stejnou právní skutečnost. Ve vnitrostátních daňových vztazích by mělo být právní dvojí zdanění nepřijatelné, zatímco ekonomické dvojí zdanění není zcela vyloučeno. V mezinárodních daňových vztazích se vyloučení právního dvojího zdanění obvykle věnují mezinárodní smlouvy o zamezení dvojímu zdanění, zatímco ekonomického dvojího zdanění se takové smlouvy nijak nedotýkají.“<sup>5</sup>*

*„Princip srozumitelnosti vychází z předpokladu, že ukládání jednotlivých daní má být jednoduché a jednoznačné. Daňová soustava by měla obsahovat jen nezbytný počet zákonů, které řeší jednotlivé daně. Jednoznačnost a jednoduchost právních předpisů obecně a daňových zvláště je předpokladem efektivnosti finanční veřejné správy a v případě daní by to měl být dostatečný základ pro snižování nákladů na jejich správu.“<sup>5</sup>*

*„Posledním zmíněným principem je princip účinnosti daní, který by ve svém důsledku měl zabezpečit, že výnos určité daně je poměrně vyšší, než činí náklady na jejich správu.“<sup>5</sup>*

Práce sestává z úvodu, čtyř ústředních kapitol a závěru. V první kapitole bude porovnán význam majetkových daní a principy danění nemovitých věcí v tuzemsku oproti zahraničí. Ve druhé kapitole bude zachycena podrobná analýza naší stávající právní úprava nemovitostní daně. Třetí kapitola nabídne možné reformní návrhy a jejich dopady na společnost. Čtvrtá kapitola představí návrh nové legislativní úpravy daně z nemovitých věcí v České republice. Druhá a čtvrtá kapitola budou strukturovány shodným způsobem, aby snadněji vynikly rozdíly v koncepci současné a navrhované legislativní úpravy. Ze stejného důvodu bude text hojně ilustrován názornými grafy a doprovázen přehlednými tabulkami a typovými příklady.

Pokud jde o metodiku přístupu ke zpracování matérie, autor využívá především analyticko-syntetické metody. Při vhodných příležitostech diplomant oživuje text o komparativní metodu a jen výjimečně se omezuje na pouhou deskripci. Pokud jde o prameny poznání, je práce fundamentálně vystavěna na znalostech ústavního pořádku a správního práva v ČR. Autor se opírá především o pozitivní veřejné právo obsažené v textech zákonů a prováděcích vyhlášek a poukazuje na vzájemnou souvislost a nedostatečnou provázanost předpisů spadajících podle kompetenčního zákona do působnosti různých resortů veřejné správy. Ve skromnější míře je v práci využito judikatury, což je dáno tím, že díky poměrně malé zátěži daňových poplatníků neprošla problematika daně z nemovitých věcí nikterak bouřlivým aplikačním vývojem. Práce se v zásadních aspektech opírá o právní nauku, důležitými zdroji poznání autorovi jsou hlavně monografie a články odborníků na daňové právo, především členů Katedry finančního práva a finanční vědy na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze, Katedry finančního práva a národního hospodářství na Právnické fakultě Masarykovy Univerzity v Brně, Katedry veřejných financí na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze, Katedry regionálních studií na Národohospodářské fakultě Vysoké školy ekonomické v Praze a Katedry účetnictví a daní na Ekonomické fakultě Vysoké školy báňské – Technické univerzitě Ostrava. Práce často a hojně vytěžuje také statistická data Ministerstva financí a Finanční správy ČR, Ministerstva práce a sociálních věcí a České správy sociálního zabezpečení, Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje, Českého statistického úřadu či Organizace pro obnovu a rozvoj. V neposlední řadě autor využívá svých profesních znalostí realitního trhu a bohatých zkušeností s developmentem nemovitostí.

## 1. Význam zdanění nemovitých věcí v České republice a v zahraničí

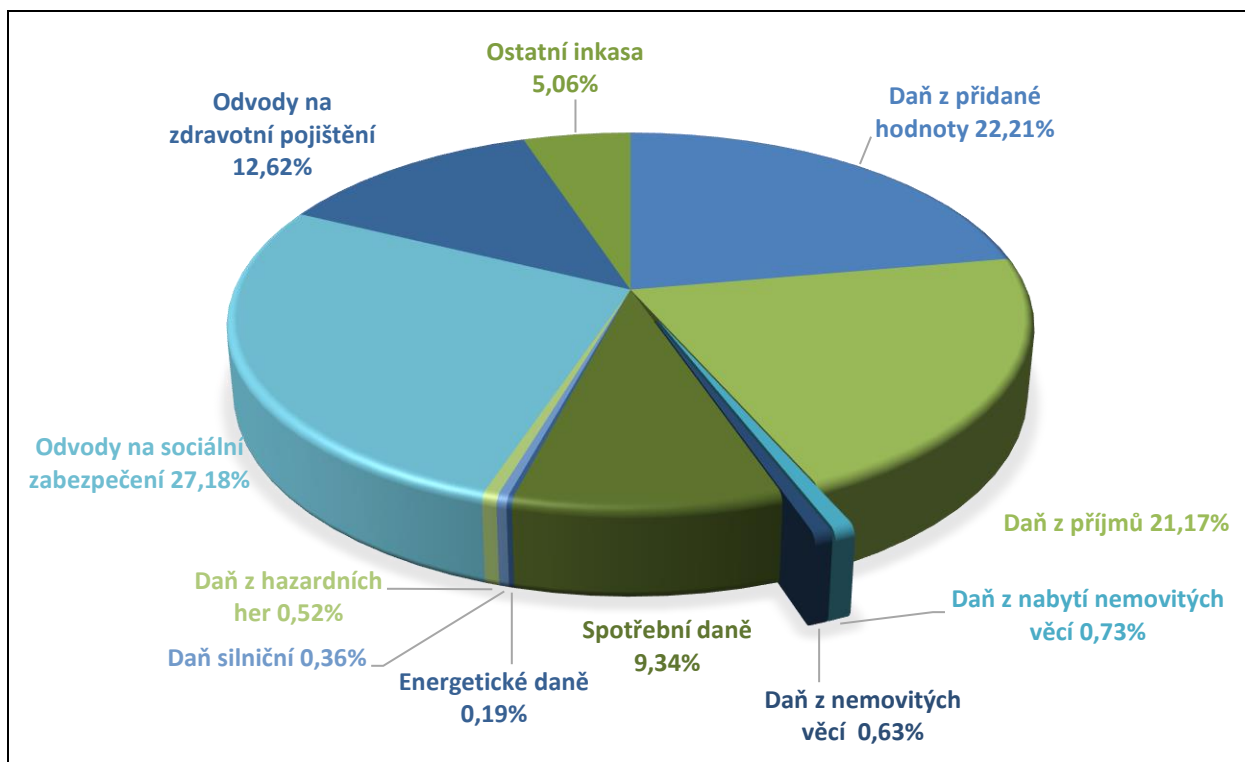
Význam majetkových daní v České republice je tradičně nízký. Zdaňovány jsou pouze vybrané druhy nemovitých věcí, které podléhají dvojímu typu zdanění. Každý vlastník nejprve odvede ad hoc daň ve výši 4 % z ceny nemovité věci při jejím nabytí (daň z nabytí nemovitých věcí postihující transfer majetku) a následně odvádí každoročně se opakující poměrně nízkou daň z vlastnictví nemovitých věcí (daň z nemovitých věcí postihující majetek v klidu). Za rok 2017 odvedli takto nabyvatelé a stávající vlastníci nemovitostí na území České republiky 12,5 miliard korun na dani z nabytí nemovitých věcí a necelých 11 miliard korun na dani z nemovitých věcí. Ve srovnání s důchodovými daněmi, s nepřímými daněmi a s odvody na sociální a zdravotní pojištění generují majetkové daně zcela marginální příjmy veřejných rozpočtů. Na složeném daňovém inkasu se majetkové daně v ČR podílejí jen přibližně 1,4 %, což při složené daňové kvótě ve výši 34 % představuje necelých 0,5 % hrubého domácího produktu (viz Tab. 1 a Obr. 1).

<b>Daň z přidané hodnoty</b>	<b>381 435</b>
<b>Daň z příjmů</b>	<b>363 474</b>
z toho daň z příjmů právnických osob	161 803
z toho daň z příjmů fyzických osob – podnikatelů	7 617
z toho daň z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti	169 241
z toho daň z příjmů vybíraných srážkou	24 814
<b>Spotřební daně</b>	<b>160 324</b>
z toho daň z minerálních olejů	91 746
z toho daň z lihu	7 344
z toho daň z piva	4 635
z toho daň z vína	381
z toho daň z tabákových výrobků	56 219
z toho daň ze surového tabáku	0
<b>Daň z nabytí nemovitých věcí</b>	<b>12 478</b>
<b>Daň z nemovitých věcí</b>	<b>10 758</b>
<b>Daň z hazardních her</b>	<b>8 936</b>
<b>Daň silniční</b>	<b>6 191</b>
<b>Energetické daně</b>	<b>3 294</b>
z toho pevná paliva	457
z toho zemní plyn a ostatní plyny	1 300
z toho elektřina	1 537
<b>Odvody na sociální zabezpečení</b>	<b>466 708</b>
<b>Odvody na zdravotní pojištění</b>	<b>216 723</b>
<b>Ostatní inkasa daňového typu</b>	<b>86 948</b>
<b>Celkem složené daňové inkaso</b>	<b>1 717 270</b>
<b>HDP (hrubý domácí produkt)</b>	<b>5 055 029</b>
<b>SDK (složená daňová kvóta)</b>	<b>34 %</b>

Tab. 1: Složené daňové inkaso veřejných rozpočtů za rok 2017 v tis. Kč  
(Zdroj: Finanční správa<sup>6</sup>, návrh Státního závěrečného účtu za rok 2017<sup>7</sup>, autor)

<sup>6</sup> Finanční správa: Údaje z výběru daní, Vývoj inkasa vybraných daní v ČR v letech 1993-2017.  
Dostupné z <http://www.financnisprava.cz/cs/dane/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani>.

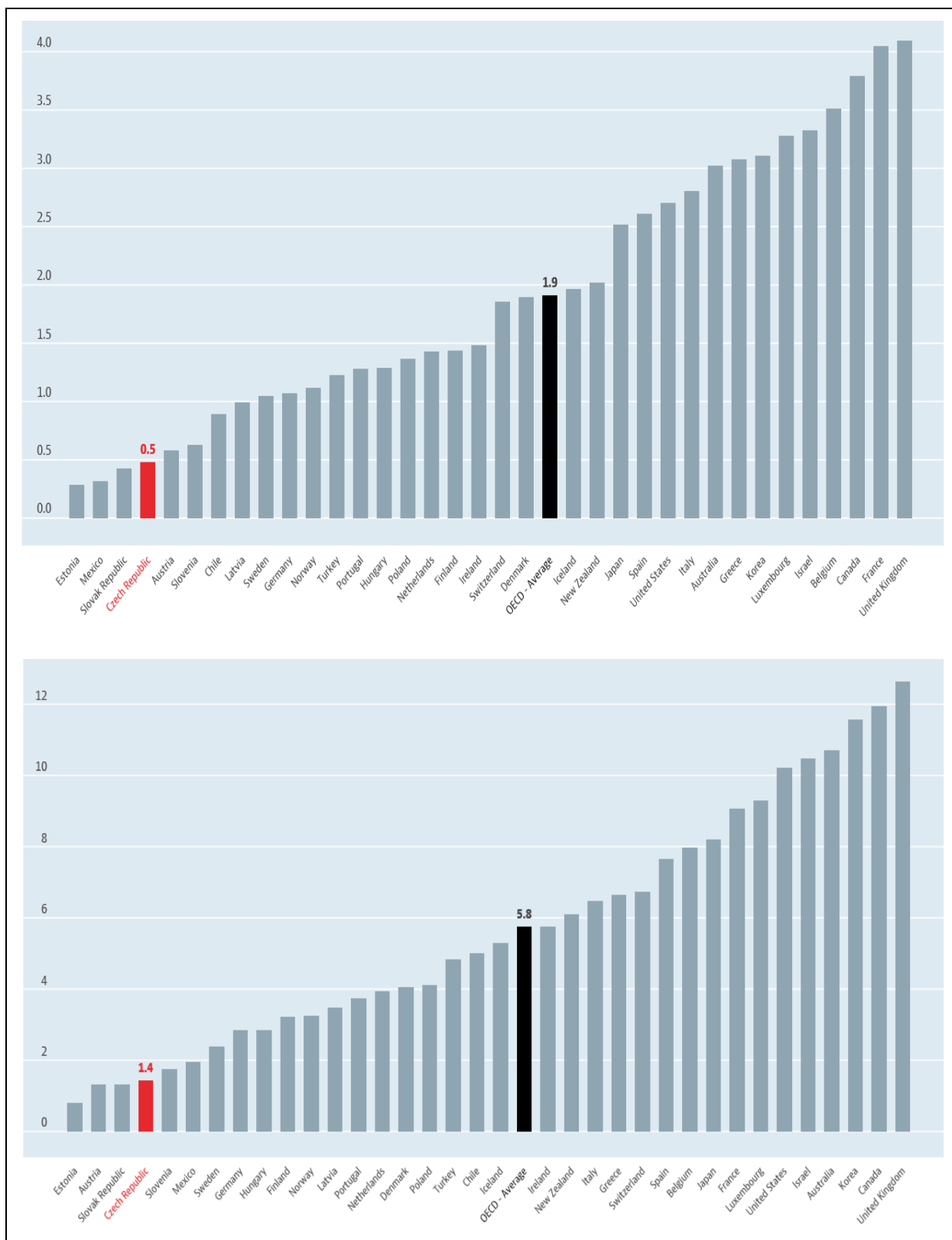
<sup>7</sup> Ministerstvo financí: Státní závěrečný účet ČR za rok 2017.  
Dostupné na <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/statni-rozpocet/plneni-statniho-rozpocetu/2017/statni-zaverecny-ucet-za-rok-2017-35116>.



**Obr. 1: Podíly na složeném daňovém inkasu veřejných rozpočtů za rok 2017 v tis. Kč**

Nemovitosti jsou hlavním a většinou jediným předmětem majetkových daní ve světě. V některých zemích jsou zdaňovány také lodě a letadla, ve Francii a několika málo dalších zemích je vybírána daň z čistého bohatství.<sup>8</sup> Zdanění nemovitých věcí v ČR je podstatně nižší než ve většině vyspělých zemí světa. Z přehledu Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (viz Obr. 2) vyplývá, že z 35 členských zemí této organizace jsou takto nízké daňové odvody z majetku, resp. nemovitostí, předepsané jen v Estonsku, Mexiku, na Slovensku, v Rakousku a ve Slovinsku. Největší podíl na HDP má zdanění nemovitostí ve Spojeném Království, Francii a Kanadě, kde atakuje, resp. překračuje, 4 % HDP, což je přibližně osmkrát více než u nás. V průměru zdaňují státy OECD nemovitosti na úrovni 2 % HDP. Obdobně vychází ČR ze srovnání podílu majetkových daní na složeném daňovém inkasu. Zatímco ve Spojeném Království a Kanadě, a také v Koreji, tvoří příjmy ze zdanění nemovitostí okolo 12 % všech výnosů daňového typu, v Estonsku, Rakousku, na Slovensku, v ČR, ve Slovinsku a v Mexiku jen okolo 1,5 %. V průměru generují daně z nemovitých věcí ve státech OECD přibližně 6 % daňových a kvazidaňových příjmů. Za pozornost stojí, že v USA coby největší ekonomice OECD a v Lucembursku coby nejbohatší zemi OECD *per capita* se daně z pozemků a staveb podílejí na složeném daňovém inkasu jednou desetinou. To znamená, že každý desátý dolar, respektive euro, vybrané na daních v těchto hospodářsky úspěšných zemích plyne do veřejných rozpočtů od vlastníků nemovitostí.

<sup>8</sup> RADVAN, Michal. *Zdanění majetku v Evropě*. Praha: C. H. Beck, 2007. 385 s. ISBN: 978-80-7179-563-6.



**Obr. 2: Podíl daně z nemovitostí na HDP (nahore) a na složeném daňovém výnosu (dole) v přehledu 35 zemích OECD v roce 2016 (zdroj OECD<sup>9</sup>)**

<sup>9</sup> OECD Data: Tax on Property. Dostupné z <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm>.

Česká republika vybočuje z řady vyspělých zemí také ve způsobu stanovení základu daně z nemovitého majetku. Drtivá většina států v širším evropském prostoru vyměřuje majetkovou daň na hodnotovém principu. Setrváváním na jednotkovém daňovém základu se zařazujeme do menší skupiny méně vyspělých zemí po bok Albánie, Bosny a Hercegoviny, Chorvatska, Rumunska, Maďarska, Slovenska, Polska, Ukrajiny a Kazachstánu (viz Tab. 2).

Stát	Základ daně	Stát	Základ daně
Albánie	kombinovaný	Lucembursko	ad valorem
Arménie	ad valorem	Maďarsko	kombinovaný
Ázerbájdžán	ad valorem	Makedonie	ad valorem
Belgie	ad valorem	Moldávie	ad valorem
Bělorusko	ad valorem	Německo	ad valorem
Bosna a Hercegovina	jednotkový	Nizozemí	ad valorem
Bulharsko	ad valorem	Norsko	ad valorem
Černá Hora	ad valorem	Polsko	jednotkový
Česká republika	jednotkový upravený*	Portugalsko	ad valorem
Dánsko	ad valorem	Rakousko	ad valorem
Estonsko	ad valorem	Rumunsko	jednotkový upravený
Finsko	ad valorem	Rusko	ad valorem
Francie	ad valorem**	Řecko	ad valorem
Gruzie	ad valorem	Slovensko	jednotkový upravený*
Chorvatsko	jednotkový upravený	Slovinsko	ad valorem
Irsko	ad valorem	Srbsko	ad valorem
Island	ad valorem	Španělsko	ad valorem
Itálie	ad valorem	Švédsko	ad valorem
Kazachstán	jednotkový upravený	Švýcarsko	ad valorem
Kypr	ad valorem	Turecko	ad valorem
Litva	ad valorem	Ukrajina	kombinovaný
Lotyšsko	ad valorem	Velká Británie	ad valorem

\* s prvky ad valorem      \*\* v určitých případech jednotkový

**Tab. 2: Způsob stanovení základu nemovitostních daní ve vybraných zemích (Zdroj: M. Radvan<sup>10</sup>)**

<sup>10</sup> RADVAN, Michal. *Zdanění pozemků ad valorem*. In BOHÁČ, Radim. Aktuální otázky financí a finančního práva z hlediska fiskální a monetární podpory hospodářského růstu v zemích střední a východní Evropy po roce 2010. 1. vyd. Praha: Leges, 2011, od s. 571–585, 888 s. ISBN 978-80-87212-57-8.



Pokud jde o přístupy evropských zemí k vymezení daňového základu a k nastavení daňových sazeb, vyčerpávající přehledy podávají M. Radvan<sup>11</sup> a nověji J. Široký<sup>12</sup>. Z monografie druhého z uvedených autorů stojí za citaci způsobu zaužívaný u našich sousedů a v několika dalších vybraných členských státech EU a způsob zaužívaný v ČR:

*„V Německu je daň z nemovitostí uložena na veškerý nemovitý majetek, bez ohledu na to, zda se jedná o majetek používaný k podnikání či nikoliv. Daň se vypočítá z daňové hodnoty základní federální sazbou ve výši 0,35 %. Výsledná hodnota se násobí municipálním koeficientem, který se pohybuje v rozmezí od 280 % až do 810 %. Efektivní daňová sazba se pak pohybuje mezi 0,98 % až 2,84 % daňové hodnoty. Průměrná sazba se pohybuje okolo 1,9 %.“*

*„Na nemovitý majetek situovaný v Rakousku je uvalena daň z nemovitostí ve výši základní federální sazby násobené koeficientem stanoveným pro konkrétní municipalitu. Základní federální sazba činí obvykle 0,2 % a koeficient municipalit činí až 500 % základní sazby. Daň je splatná ve čtyřech kvartálních splátkách. Daň z nemovitostí vlastněných firmami je odečitatelná pro účely daně ze zisku korporací.“*

*„V Polsku je sazba daně z nemovitostí stanovena municipalitami a pokud je nemovitost užívána k podnikatelským účelům, je uznatelným daňovým nákladem. Sazba daně z převodu nemovitých věcí činí 2 %.“*

*„Daň z nemovitostí na Slovensku zahrnuje daň z pozemků, daň ze staveb a daň z bytů a nebytových prostor v bytovém domě. Roční sazba daně z pozemků je většinou 0,25% hodnoty půdy, základní roční sazba ze staveb je 0,033 EUR za každý m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Roční sazba daně z bytů je 0,033 EUR za každý m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu a nebytového prostoru.“*

*„Nemovitý majetek situovaný v Maďarsku může podléhat dvěma typům daní z nemovitostí. Daň z budov může být stanovena maximálně ve výši 1.852 HUF ročně na 1 m<sup>2</sup> nebo maximálně do výše 3,6 % tržní hodnoty budovy. Daň z pozemků může být stanovena maximálně ve výši 337 HUF ročně za 1 m<sup>2</sup> nebo maximálně do výše 3,0 % tržní hodnoty pozemku.“*

*„Poplatníky daně z nemovitostí v Bulharsku jsou vlastníci pozemků a budov. Zemědělská půda a lesy jsou osvobozeny. Základem daně je čistá účetní hodnota po přičtení tzv. akumulovaných odpisů. Sazba daně je v rozmezí 0,01 – 0,45 %. U fyzických osob je základem daně stanovená hodnota majetku podle tabulek, které jsou ročně upravovány. Sazba daně je v rozmezí 0,01 – 0,45 %. Pokud je nemovitost zároveň bydlištěm poplatníka, má poplatník nárok na slevu na dani ve výši 50 %. Daň může být placena jednorázově nebo ve dvou splátkách. Pokud je celá výše daně zaplácena do 30. dubna příslušného roku, je garantována sleva na dani ve výši 5 %.“*

---

<sup>11</sup> RADVAN, Michal. *Zdanění nemovitostí v Evropě*. Praha: LexisNexis, 2005, 102 s. ISBN 978-80-8692-000-9.

<sup>12</sup> ŠIROKÝ, Jan. *Daně v Evropské unii*. Praha: nakladatelství Linde, 2013, 392 s. ISBN 978-80-7201-925-0.

„Roční daň z pozemků v Estonsku plyne do rozpočtů municipalit. Daňovou sazbu stanoví rada příslušné municipality a pohybuje se mezi 0,1 % až 2,5 % zdanitelné hodnoty pozemku. U pozemku, který není plně využíván pro ekonomické aktivity, se může daňová sazba snížit rozhodnutím vlády na 50 % obecně stanovené sazby. Pozemky kolem obytných budov jsou za určitých podmínek pro fyzické osoby od daně osvobozeny.“

„Majetková daň a daň z obydlí ve Francii jsou rozdílné daně a mohou být uvaleny kumulativně v případě, kdy vlastník bydlí ve svém domě. Daním podléhají domy a prostory, které nejsou využívány k podnikání. Výše daně vychází z nájemní hodnoty, ať už reálné či fiktivní. Ve Francii existuje také daň z čistého bohatství z tržní hodnoty majetku vlastněného k 1. lednu zdaňovacího období po odečtení závazků, pokud čistá hodnota takového majetku přesahuje částku 1.300.000 EUR. Poplatník daně si může odečíst 30 % hodnoty svého tzv. hlavního bydliště. Sazba daně je klouzavá progresivní v závislosti na hodnotě majetku a pohybuje se v rozpětí 0,5 % (hodnoty majetku v pásmu 800.000 EUR – 1.300.000 EUR) až 1,5 % (u majetku vyššího než 10.000.000 EUR).“

„Předmětem místní daně z majetku v Chorvatsku je obecní půda a její užívání. Sazby jsou v pravomoci příslušné municipality. V Chorvatsku se dále vybírá tzv. daň z rekreačních objektů (chat), jejíž sazba je 5 HRK/m<sup>2</sup> až 15 HRK/m<sup>2</sup>.“

„Daň z nemovitostí v Irsku je povinen platit nájemce (či uživatel) nemovitosti jen v případě, že nemovitost používá k nebytovým účelům. Sazby daně každoročně stanovují místní samosprávy. V roce 2012 byl navíc zaveden tzv. poplatek za obydlí, který má fixní hodnotu 100 EUR a platí ho majitel obydlí v Irsku.“

„Nemovitý majetek lokalizovaný na Kypru podléhá dani z nemovitostí, jejímž základem je odhadovaná tržní hodnota majetku. Sazba se pohybuje od 0,6 % z prvních 40 000 EUR až do 1,9 % z hodnoty majetku přesahujícího 3 mil. EUR. Daň je splatná do 30. 9. následujícího roku a nelze ji zohlednit při výpočtu přímých důchodových daní.“

„Daň z nemovitostí v Lotyšsku je stanovena místními samosprávami na pozemky, budovy a stavby. Sazby daně z nemovitostí činí 1,5 % katastrální hodnoty pozemku nebo budovy, v případě soukromých obydlí je sazba klouzavě progresivní od 0,2 % do 0,6 %. Místní samosprávy jsou oprávněny snížit daň o 25 %, 50 %, 70 % nebo 90 % určité kategorii poplatníků.“

„V Nizozemsku je daň z nemovitostí stanovována ročně příslušnými municipalitami a výrazně se liší v jednotlivých částech země. Samosprávy mohou rovněž použít odlišné sazby u nemovitých věcí používaných soukromě a využívaných k podnikání. Základ daně je stanoven tzv. veřejným oceněním. Daň z nemovitostí je daňově uznatelná pro účely korporátní daně a v případě používání soukromé nemovitosti při podnikání i pro účely osobní důchodové daně.“

„Místní daň z nemovitostí v Lucembursku je vybírána od vlastníků nemovitého majetku. Sazba daně závisí na konkrétní municipalitě a klasifikaci majetku. Základní sazba daně z nemovitostí u podnikových budov a nezastavěných pozemků se pohybuje v rozpětí od 0,7 % do 1 % v závislosti na municipalitě. Základní sazba se násobí municipálními koeficienty, které se pohybují mezi 120 a 900. Od jednotlivců je daň vybírána jen v případě, kdy majetek slouží ke komerčním účelům či je pronajímán. Také v Lucembursku existuje daň z čistého bohatství existuje jen na úrovni firem pro rezidentní společnosti a činí 0,05 % do hodnoty majetku 500 mil. EUR, resp. 0,5 % při hodnotě nad tuto částku. Pro fyzické osoby byla daň z čistého bohatství zrušena.“

„Daň z nemovitostí v Portugalsku se odvádí ročně z nemovitého majetku umístěného v dané municipalitě. Sazby daně z nemovitostí jsou:

- 0,50 % - 0,80 % pro městské budovy,
- 0,30 % - 0,45 % pro městské budovy, které jsou předmětem tzv. přechodného systému oceňování,
- 0,80 % pro tzv. venkovský majetek (chaty a chalupy),
- 7,50 % pro městský nebo venkovský majetek držení rezidentem daňového ráje (existuje seznam 83 destinací považovaných za daňové ráje).“

„Majetkové daně ve Slovinsku jsou dvojího typu. V případě podnikání se sazba daně odvíjí od hodnoty majetku: od 0,15 % do 0,75 % u staveb a od 0,07 % do 0,75 % u půdy s tím, že u majetku nad 500 000 EUR se zvyšuje sazba o 0,25 %. Municipality mohou majetkovou daň zvýšit o 0,5 %. V případě, kdy majetek neslouží k podnikání, se sazba pohybuje mezi 0,1 % až 1,5 %. Od daně jsou osvobozeny budovy s výměrou do 160 m<sup>2</sup> (resp. prvních 160 m<sup>2</sup>), pokud v nich poplatník či člen jeho rodiny bydlí.“

„Daň z nemovitostí ve Španělsku je daňově uznatelným výdajem v případě používání nemovitostí pro podnikatelské účely. Základ daně vychází z tzv. katastrální hodnoty, která se aktualizuje každých 8 let a stanovuje se z tržních cen pozemků a budov. Základní sazby daně jsou 0,4 % pro městský majetek a 0,3 % pro venkovský majetek. Mohou se ale aplikovat také vyšší sazby. Daň z čistého bohatství ve Španělsku se platí z majetku přesahujícího 700 000 EUR a její sazby jsou progresivní od 0,2 % do 2,5 %.“

„Za základ daně ve Velké Británii je považována fiktivní či skutečná hodnota tržního nájemného získaného z nemovitosti, která se upravuje každých 5 let. Jednotnou sazbu daně stanovuje každoročně vláda jednotlivé země, pro daňový rok končící 31. 3. 2018 byla sazba v Anglii 47,9 % a podobné sazby se aplikují ve Skotsku a Walesu. Daň je odpočitatelným nákladem.“

*„V České republice je základem daně z pozemku cena pozemku nebo skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup>, sazba daně je stanovena procentem nebo v korunách na m<sup>2</sup>. Základem daně ze staveb je zastavěná plocha, tj. výměra půdorysu nadzemní části stavby v m<sup>2</sup>. U některých typů pozemků a staveb lze základní výměru daně změnit koeficientem, který může zohlednit polohu nemovité věci. Obec může zvýšit daň až na 500 %.“*

Jako každá daň mají také daň z nabytí nemovitých věcí a daň z nemovitých věcí ve veřejném prostoru České republiky své odpůrce i zastánce. Odpůrci těchto majetkových daní poukazují především na daňovou nespravedlnost, kterou spatřují v porušení principu omezování dvojího zdanění. Daňoví poplatníci si totiž nemovitosti pořizují z již zdaněných důchodů, a mnohdy navíc se značnou přírůzkou v podobě daně z přidané hodnoty. Vedle toho se u DNNV poukazuje na nízkou výtěžnost daně ve srovnání s vysokými náklady na její správu. Zastánci zdanění pozemků a staveb naopak zdůrazňují dokonalé propojení daňové správy s evidencí pozemků, budov, jednotek a poplatníků v katastru nemovitostí a nulový potenciál daňových úniků. Pádným argumentem je také nízká závislost výběru majetkových daní na fázi hospodářského cyklu. DNV je navíc výlučným příjmem obecních rozpočtů a demonstruje ústavní právo na územní samosprávu v České republice.

Stávající zákonná úprava umožňuje obcím bez nutnosti legislativních změn výtěžnost daně navýšit, a to hned ve dvou ohledech. Jednak mohou zvýšit základní sazbu daně ze stavebních pozemků, staveb a jednotek prostřednictvím koeficientů pro celou obec nebo jednotlivé části obce, jednak mohou daň ze všech pozemků (s výjimkou orné půdy, vinic, chmelnic, zahrad, ovocných sadů a trvalého travního porostu), staveb a jednotek dále navýšit prostřednictvím jednoho místního koeficientu pro celé území obce až na pětinásobek. Pokud by tak učinily všechny obce, dostala by se Česká republika v míře zdanění nemovitostí dokonce nad průměr zemí OECD. Těchto možností ale využívá jen nepatrné množství obcí. Důvodem tohoto opatrného postoje je především obava místních politiků ze ztráty přízně voličů a také existující konkurence mezi obcemi, které jednak soupeří o bytové rezidenty a jednak o podnikatele a korporace, když nízké zdanění nemovitých věcí prezentují jako pobídky pro umístění investic na území jejich obce.

Výše uvedené skutečnosti a statistická data nasvědčují tomu, že vstupní hypotéza v úvodu této práce o tom, že zdanění nemovitostí v České republice je po léta nezdravě nízké, je správná. Při poměrně vysoké daňové kvótě vytvářejí nízké majetkové daně tlak na vysoké zdanění práce a na vysoké nepřímé daně a jako takové nepřispívají k většímu hospodářskému blahobytu. Stávající daň z nemovitých věcí v ČR je postavena méně na valorickém, více na specifickém daňovém základě a jen málo odráží polohovou rentu. Současně platí, že přenechání iniciativy v této oblasti na obcích je projevem škodlivého populismu všech polistopadových vlád.

## 2. Stávající právní úprava daně z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí u nás byla zavedena s účinností od 1. 1. 1993 na základě zákona České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí. Nová daň nahradila dosavadní daň zemědělskou z pozemků podle zákona č. 172/1988 Sb., o zemědělské dani, ve znění pozdějších předpisů, a daň domovní podle zákona č. 143/1961 Sb. o domovní dani, ve znění pozdějších předpisů. Dobová důvodová zpráva ke sněmovnímu tisku vládního návrhu zákona z roku 1992 k tomu uvádí: „*Dosud se velká část nemovitého majetku vůbec nezdaňovala. Zdanění podléhaly pouze pozemky vedené v evidenci nemovitostí jako zemědělská půda v lepších agroekologických podmínkách a okrasné zahrady ve vlastnictví občanů. Do celkové výměry všech pozemků podléhajících dani z pozemků se nezapočítávaly pozemky patřící k rodinným domkům a pozemky zemědělské půdy členů zemědělských družstev, které souvisely s pozemkem, na němž se nacházela obytná budova, nebo byl v zastavěném území obce, činila-li jejich úhrnná výměra mimo zastavěnou plochu nejvýše 800 m<sup>2</sup>. Domovní dani podléhaly pouze budovy zřízené k trvalým účelům včetně plochy jimi zastavěné. Nezdaňovaly se budovy v tzv. socialistickém vlastnictví.*“

Je zajímavé, že v téže důvodové zprávě k návrhu zákona z roku 1992 je zmiňována provizornost navrhovaného řešení s tím, že v blízké budoucnosti bude uplatněn princip zdanění *ad valorem*: „*Stanovení základu daně z nemovitostí vychází z možnosti současného stavu v evidenci nemovitostí a oblasti ocenění nemovitostí. Navrhuje se stanovení základu daně u pozemků zemědělské půdy z průměrné ceny stanovené na 1 m<sup>2</sup> přiřazené ke katastrálnímu území odvozením od bonitovaných půdně ekologických jednotek, u pozemků hospodářských lesů a rybníků s chovem ryb z ceny zjištěné podle platných cenových předpisů a u ostatních nemovitostí z jejich výměry. Jedná se o jediné technicky i administrativně realizovatelné řešení do doby, než budou splněny podmínky pro určení cen nemovitostí, tzn. vytvořeny právní i materiální podmínky pro realizaci ocenění a jeho propojení na evidenci nemovitostí v plném rozsahu předmětu daně. Proto bylo nutno zvolit navrhovaný způsob stanovení základu daně s tím, že od roku 1996, kdy se předpokládá splnění výše uvedených podmínek, bude provedena úprava zákona, v níž základ daně u všech nemovitostí bude tvořit cena nemovitosti.*“ K tomu však v rámci žádné z četných zákonných úprav nikdy nedošlo.

Za čtvrtstoletí své existence byl zákon novelizován shodou okolností pětadvacetkrát. Asi nejrozsáhlejší úpravou prošel zákon v souvislosti s rekodifikací soukromého práva přijetím nového občanského zákoníku a navazujících zákonů, kdy také byl název daně s účinností od 1. 1. 2014 změněn na daň z nemovitých věcí.

Stávající daň z nemovitých věcí je koncipována jako syntetická daň sestávající ze dvou složek: (i) daně z pozemků a (ii) daně ze staveb a jednotek.

## **2.1. Daň z pozemků<sup>13</sup>**

Zákonodárce komponuje daň z pozemků tak, aby její výši bylo možné stanovit a zkontrolovat od stolu bez nutnosti místního šetření či zpracování znaleckých posudků. Podkladem pro podání daňového přiznání a vyměření daně jsou základní informace evidované v katastru nemovitostí v záhlaví a částech A a B listů vlastnictví (obec, katastrální území, vlastník, číslo parcely, výměra, druh pozemku, způsob využití, způsob ochrany), které jsou dostupné jak poplatníkovi, tak správci daně. Stranou zájmu zákonodárce zůstávají až na výjimky některé další informace z katastru nemovitostí evidované v částech B1, C až F listů vlastnictví (jiná práva, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, nabývací tituly, bonita půdy). Zákonodárce tak rezignuje například na promítnutí bonity půdy do hodnoty daňového základu, stejně tak na existenci oprávnění či povinnosti z věcného břemene apod. Mimo pozornost zákonodárce zůstává také vazba na územní plány obce, tzn. limity prostorového a funkčního využití pozemku.

### **2.1.1. Předmět daně z pozemků**

Zákonodárce vychází z pozitivní definice předmětu daně, kterou doplňuje negativním výčtem pěti případů, které jsou ze zdanění vyloučeny. Předmětem daně z pozemků jsou tak generálně všechny pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí, s výjimkou za první pozemků zastavěných zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb (pozemek zastavěný stavbou se v rozporu se superficiální zásadou zdaňuje jako stavba), za druhé s výjimkou lesních pozemků, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení (zdanění podléhají pouze lesy hospodářské), za třetí s výjimkou pozemků, které jsou vodní plochou (pokud neslouží k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb), dále za čtvrté s výjimkou pozemků určených pro obranu České republiky, a konečně za páté s výjimkou pozemků v rozsahu odpovídajícímu výši spoluvlastnických podílů na nich, které jsou součástí zdanitelných jednotek v bytovém domě nebo jsou společně s těmito jednotkami užívány.

### **2.1.2. Poplatníci daně z pozemků**

Poplatníkem daně z pozemků je vlastník pozemku (podle stavu platnému k 1. lednu zdaňovacího období). Jde-li o pozemek ve vlastnictví České republiky, je poplatníkem daně organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní podnik nebo jiná státní organizace

---

<sup>13</sup> Viz §§ 2 až 6 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

příslušná hospodařit s majetkem státu nebo příslušná právnická osoba, která užívá pozemek na základě výpůjčky podle příslušného zákona. Jde-li o pozemek ve svěřenském fondu, v podílovém fondu nebo ve fondu obhospodařovaném penzijní společností, je poplatníkem příslušný fond. Jde-li o pozemek zatížený právem stavby, je poplatníkem stavebník. V ojedinělých zákonem stanovených případech je poplatníkem vždy nájemce nebo pachtýř (například u pronajatého nebo propachtovaného pozemku, který je v KN evidovaný zjednodušeným způsobem) nebo uživatel (pokud vlastník pozemku není znám)<sup>14</sup>.

### **2.1.3. Osvobození od daně z pozemků**

Zákon pamatuje na četná osvobození od daně založená jak na osobě poplatníka (Česká republika ve vztahu k pozemkům, které nejsou užívány, pronajímány či propachtovány za účelem podnikání, obce a kraje ve vztahu k pozemkům na jejich území, nositelé diplomatických a konzulárních výsad, dále církve a náboženské společnosti, ústavy, veřejné výzkumné instituce, veřejné vysoké školy, fundace, obecně prospěšné společnosti, spolky, odborové organizace, organizace zaměstnavatelů ve vztahu k pozemkům tvořící funkční celek s jimi užívanými budovami), tak na věcném základě (pozemky ve funkčním celku s kulturní památkou, pozemky ve funkčním celku se stavbami odpadového hospodářství, pohřebiště, některé pozemky zvláště chráněných území, meze, remízky, háje a větrolamy, hospodářské lesy pod vlivem imisí, veřejně přístupné parky a sportoviště, pozemky pod dálnicemi, silnicemi, místními komunikacemi a veřejnými účelovými komunikacemi, drahami, leteckou stavbou, stavbou vodních cest a přístavů, pokud jsou užívány k veřejné dopravě apod.). Další tři důvody osvobození od daně dává zákon do dispozice obcí. Obec může osvobodit obecně závaznou vyhláškou od daně za prvé zcela pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů (obec může s osvobození vyloučit pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše podle územního plánu obce), za druhé zcela nebo částečně pozemky ve vládou schválených zvýhodněných průmyslových zónách podle zákona o investičních pobídkách<sup>15</sup> (na dobu nejdéle 5 let) a za třetí zcela nebo částečně pozemky dotčené živelní pohromou (na dobu nejdéle 5 let).

### **2.1.4. Základ daně z pozemků**

Zákonodárce diferencuje mezi zemědělskými pozemky (valorický základ podle polohy pozemku), lesními pozemky a vodními plochami (valorický základ bez zohlednění polohy) a ostatními pozemky (specifický základ). Základem daně u zemědělských pozemků (orná půda, trvalý travní porost, vinice, chmelnice, zahrada, ovocný sad) je normativní cena pozemku zjištěná

---

<sup>14</sup> Pro zjednodušení bude v dalším textu jako poplatník daně uvažován pouze vlastník pozemku.

<sup>15</sup> Viz § 1a odst. 1 písm. a) bod 6 zákona č. 72/2000 Sb., o investičních pobídkách, ve znění pozdějších předpisů.

vynásobením skutečné výměry pozemku průměrnou cenou půdy stanovenou Ministerstvem zemědělství v prováděcí vyhlášce<sup>16</sup>. Základem daně u lesních pozemků a vodních ploch (pozemky hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb) je cena pozemku zjištěná vynásobením skutečné výměry pozemku a paušální částky 3,80 Kč/m<sup>2</sup> (alternativně lze cenu pozemku zjistit znaleckým posudkem podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období). Základem daně u ostatních pozemků (zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha) je skutečná výměra pozemku.

### **2.1.5. Sazba daně z pozemků**

Sazba daně závisí na druhu pozemku a činí

- 0,75 % v případě orné půdy, vinic, chmelnic, zahrad, ovocných sadů,
- 0,25 % v případě trvalého travního porostu, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb,
- 0,20 Kč/m<sup>2</sup> v případě zastavěných ploch a nádvoří a ostatních ploch (v části výměry nezastavěné zdanitelnou stavbou).

Pokud jsou však (ne)zastavěné plochy a nádvoří a ostatních plochy zpevněny a užívány k podnikání, činí sazba daně

- 1,00 Kč/m<sup>2</sup> v případě podnikání, jehož předmětem je zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství,
- 5,00 Kč/m<sup>2</sup> v případě podnikání, jehož předmětem je průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba a ostatní druhy podnikání.

Speciální sazba daně je pak zákonem určena také pro tzv. stavební pozemky, tzn. pro všechny druhy pozemků, které jsou dosud nezastavěné zdanitelnou stavbou, ale jsou určeny k zastavění v budoucnu zdanitelnou stavbou na základě stavebního povolení (nebo na základě ohlášení či certifikátu autorizovaného inspektora nebo na základě veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení) a činí

- 2,00 Kč/m<sup>2</sup> v rozsahu výměry stavebního pozemku odpovídající zastavěné ploše nadzemní části stavby, přičemž tato základní sazba se násobí koeficientem 1,0 až 5,0 v závislosti na počtu obyvatel obce a místní úpravě stanovené formou obecně závazné vyhlášky, pomocí které může obec uplatňovat různé koeficienty pro jednotlivé části obce (obec může základní koeficient o jednu kategorii zvýšit a o jednu až tři kategorie snížit a takto zvýhodnit či znevýhodnit vlastníky stavebních pozemků v určitých částech obce oproti vlastníkům v jiných částech obce).

---

<sup>16</sup> Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů.



## 2.2. Daň ze staveb a jednotek<sup>17</sup>

V případě staveb je zákonodárce postaven, pokud jde o určení pravidel pro stanovení spravedlivé majetkové daně, před ještě mnohem obtížnějším úkolem, než je tomu v případě pozemků. Katastr nemovitostí totiž o budovách neneviduje údaje a charakteristiky, které by je dostatečně kvantifikovaly (absentují údaje o zastavěné ploše, obestavěném prostoru, výšce stavby či počtu podlaží) a současně dostatečně vymezily co do způsobu a kvality provedení (stavba zděná, ocelová, železobetonová či dřevostavba, standardní, podstandardní či nadstandardní vybavení). Z katastru lze vyčíst pouze to, v jaké obci, v jakém katastru a na jakém pozemku se budova nachází, kdo je jejím vlastníkem, že se jedná o budovu s číslem popisným (běžné budovy pro průmysl, bydlení, občanské vybavení apod.) či budovu s číslem evidenčním (budovy pro rodinnou rekreaci) či budovu bez čísla popisného nebo evidenčního (vedlejší a drobné stavby), popřípadě to, že se jedná o vodní dílo. Dále se do katastru zapisuje již jen způsob využití stavby (zemědělská usedlost, bytový dům, rodinný dům, stavba pro rodinnou rekreaci, stavba pro shromažďování většího počtu osob, stavba pro obchod, stavba ubytovacího zařízení, stavba pro výrobu a skladování, zemědělská stavba, stavba pro administrativu, stavba občanského vybavení, stavba technického vybavení, stavba pro dopravu, garáž, jiná stavba, víceúčelová stavba, skleník, přehrada, hráz, jez, stavba k plavebním účelům, vodní elektrárna, stavba odkaliště). Obdobně málo informací poskytuje katastr nemovitostí o jednotkách, a to pouze v jaké obci, v jakém katastru a v jaké budově se jednotka nachází, kdo je jejím vlastníkem, typ jednotky (jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, jednotka vymezená podle občanského zákoníku) a dále již jen způsob využití jednotky (byt, ateliér, garáž, dílna nebo provozovna, jiný nebytový prostor, rozestavěná jednotka, skupina bytů, skupina nebytových prostorů, skupina bytů a nebytových prostorů). Zákonodárce proto v případě staveb a jednotek ohledně jejich množstevních parametrů musí mnohem více spoléhat na korektní součinnost vlastníků. Zákonodárce současně více méně rezignuje na zohlednění hodnotových parametrů staveb a jednotek. V tomto ohledu daňový předpis pouze předjímá závislost hodnoty nemovité věci na velikosti obce a ponechává na místních zastupitelích, aby tuto korelaci dále upřesnili obecně závaznou vyhláškou ve vztahu k jednotlivým částem obce. Kromě polohové renty se zákonodárce snaží zohlednit ve výši daňové povinnosti další sociálně ekonomické aspekty. Předpis rozlišuje mezi stavbami a jednotkami pro bydlení na jedné straně a pro rekreaci na druhé straně či zda jsou prostory, byť je částečně, užívány pro podnikání, přičemž zároveň bere v úvahu i další faktory, jako například umístění staveb v přírodně chráněných oblastech, profitabilitu daného typu podnikání apod. V případě rekreačních objektů lze hovořit o dani z přepychu, v případě podnikání o zdanění příjmů ex ante. V obou případech je ale dopad na poplatníky minimalizován nízkou úrovní daňové zátěže.

---

<sup>17</sup> Viz §§ 7 až 11a zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

### **2.2.1. Předmět daně ze staveb a jednotek**

Předmětem daně ze staveb a jednotek jsou tzv. zdanitelné stavby, což jsou jednak budovy podle katastrálního zákona (s výjimkou budov, ve kterých jsou zdanitelné jednotky) a dále inženýrské stavby vyjmenované v příloze zákona (věže pro vysílání a retranslační věže, věže a věžové zásobníky pro hornictví a těžbu surovin, věže a věžové zásobníky chemických podniků a pro ostatní průmysl, vysoké pece, komíny pro energetiku, komíny pro ostatní průmysl) a tzv. zdanitelné jednotky, což jsou jednotky (bytové i nebytové prostory) podle občanského zákoníku, resp. podle zákona o vlastnictví bytů.

### **2.2.2. Poplatníci daně ze staveb a jednotek**

Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je jejich vlastník (podle stavu platnému k 1. lednu zdaňovacího období). Jde-li o zdanitelnou stavbu nebo zdanitelnou jednotku ve vlastnictví České republiky, je poplatníkem daně organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní podnik nebo jiná státní organizace příslušná hospodařit s majetkem státu nebo příslušná právnická osoba, která užívá stavbu nebo jednotku na základě výpůjčky podle zvláštního zákona. Jde-li o zdanitelnou stavbu nebo zdanitelnou jednotku ve svěřenském fondu, v podílovém fondu nebo ve fondu obhospodařovaném penzijní společností, je poplatníkem příslušný fond. V ojedinělých zákonem stanovených případech je poplatníkem vždy nájemce nebo pachtýř (například u pronájmu či pachtu od Státního pozemkového úřadu či od Správy státních hmotných rezerv).<sup>18</sup>

### **2.2.3. Osvobození od daně ze staveb a jednotek**

Důvody pro osvobození od daně ze staveb a jednotek více méně kopírují důvody pro osvobození od daně z pozemků. Navíc jsou osvobozeny například také vyjmenované zdanitelné stavby vodohospodářské a energetické, zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky sloužící k zajištění hromadné osobní přepravy, zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky ve vlastnictví držitele průkazu ZTP nebo ZTP/P anebo zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky po změně systému vytápění, takto při přechodu z pevných paliv na obnovitelné zdroje energie (v tomto případě jen na dobu 5 let).

### **2.2.4. Základ daně ze staveb a jednotek**

Základem daně u zdanitelné stavby je výměra zastavěné plochy nadzemní části stavby. Základem daně u zdanitelné jednotky je upravená podlahová plocha, kterou je výměra podlahové

---

<sup>18</sup> Pro zjednodušení bude v dalším textu jako poplatník daně uvažován pouze vlastník stavby nebo jednotky.

plochy jednotky vynásobená koeficientem 1,22 (je-li tato zdanitelná jednotka v bytovém domě a její součástí je podíl na pozemku nebo je-li její vlastník spoluvlastníkem jiného pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků takových zdanitelných jednotek užívaného společně s těmito jednotkami) nebo koeficientem 1,20 (v ostatních případech).

### **2.2.5. Sazba daně ze staveb a jednotek**

Základní sazba daně závisí na typu a způsobu užívání stavby či jednotky a činí

- 2 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy obytného domu (stejnou sazbou se zdaňují také budovy tvořící příslušenství obytného domu, a to v rozsahu výměry přesahující 16 m<sup>2</sup> jejich zastavěné plochy),
  - 6 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy budovy pro rodinnou rekreaci a budovy rodinného domu užívaného pro rodinnou rekreaci (zdaňují se také stavby plnící doplňkovou funkci k těmto budovám sazbou 2 Kč/m<sup>2</sup> s výjimkou garáží, které se zdaňují sazbou podle dalšího odstavce),
  - 8 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy odděleně vystavěné garáže, resp. upravené podlahové plochy zdanitelné jednotky, jejíž převažující část je užívána jako garáž,
  - 6 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy ostatních zdanitelných staveb (pokud jejich převážná část není užívána k podnikání,
  - 2 Kč/m<sup>2</sup> upravené podlahové plochy zdanitelných jednotek (byty a nebytové prostory, jejichž převážná část není užívána k podnikání).

Jestliže jsou však stavby či jednotky užívány převážně k podnikání, činí sazba daně

- 2 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy (je-li předmětem podnikání zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství) nebo
  - 10 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy (je-li předmětem podnikání průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba a ostatní druhy podnikání).

V případě vícepodlažních budov se základní sazba u zdanitelné stavby zvyšuje o 0,75 Kč/m<sup>2</sup> za každé další nadzemní podlaží, jehož zastavěná plocha přesahuje 2/3 zastavěné plochy prvního nadzemního podlaží; u zdanitelné stavby užívané převážně k podnikání postačí, pokud zastavěná plocha dalšího podlaží přesahuje 1/3 zastavěné plochy prvního nadzemního podlaží.

Obdobně, jako u stavebních pozemků se základní sazba (případně zvýšená v závislosti na počtu započítatelných nadzemních podlaží) u obytných domů (včetně ostatních staveb tvořících příslušenství k obytným domům), u bytů a nebytových prostorů (jejichž převažující část není užívána k podnikání) násobí koeficientem 1,0 až 5,0 v závislosti na počtu obyvatel obce a místní úpravě stanovené formou obecně závazné vyhlášky. Obec v těchto případech může uplatňovat různé koeficienty pro jednotlivé části obce (obec může koeficient o jednu kategorii zvýšit a o jednu až

tři kategorie snížit a takto zvýhodnit či znevýhodnit vlastníky obytných domů či jednotek v určitých částech obce oproti vlastníkům v jiných částech obce až o čtyři kategorie).

Obce kromě toho mohou obecně závaznou vyhláškou zvýšit také sazbu u budov pro individuální rekreaci a u rodinných domů využívaných pro individuální rekreaci (včetně staveb, které plní doplňkovou funkci k těmto budovám), u garáží vystavěných odděleně od obytných domů, u samostatných nebytových prostorů užívaných jako garáže, u staveb pro podnikatelskou činnost a u samostatných nebytových prostorů užívaných pro podnikatelskou činnost, a to tzv. podnikatelským koeficientem ve výši 1,5. Obce však v těchto případech nemohou rozlišovat mezi jednotlivými svými částmi, koeficient platí pro celé území obce.

V případě budovy pro rodinnou rekreaci umístěné v národních parcích a v první zóně chráněných krajinných oblastí se základní sazba, případně sazba zvýšená v závislosti na počtu nadzemních podlaží upravená koeficientem podle velikosti obce a podle místní úpravy, ještě dále zdvojnásobuje. Další pravidla pro stanovení sazeb zákon poskytuje u vyjmenovaných specifických případů, jako například při konkurenci různých druhů podnikání či při kombinaci bytů a nebytových prostorů užívaných k podnikání v rámci jednoho obytného domu.

## **2.3. Společná ustanovení<sup>19</sup>**

### **2.3.1. Místní koeficient**

Předpis poskytuje obcím zákonné zmocnění, na jehož základě obce mohou významným způsobem upravit výši daňové povinnosti vlastníků vybraných druhů pozemků, zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek na svém správním území. Obec může o své vůli zvýšit daňovou povinnost všech poplatníků daně z nemovitých věcí na dvojnásobek, trojnásobek, čtyřnásobek či dokonce pětinasobek. Činí tak na základě obecně závazné vyhlášky stanovením místního koeficientu ve výši 2, 3, 4 nebo 5 jednotně pro všechny nemovité věci na území celé obce s výjimkou pozemků orné půdy, vinic, chmelnic, zahrad, ovocných sadů a trvalého travního porostu. Tímto koeficientem se vynásobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek, popřípadě jejich souhrny. Jinými slovy, zástupci lidu zvolení do zákonodárského sboru České republiky ponechávají na zástupcích lidu zvolených do zastupitelstev obcí, aby podle místních podmínek a na základě místní veřejné diskuse posoudili, zdali je vhodné či dokonce nezbytné uvalit na vlastníky nemovitých věcí v intravilánu obce vyšší daňovou zátěž, například z důvodu kýžené alokace investičních prostředků na výstavbu či rekonstrukci technické a dopravní infrastruktury.

---

<sup>19</sup> Viz §§ 12 až 12d zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

Místním koeficientem nastavuje každá obec základní míru zdanění nemovitostí na svém území. Obec může místní koeficient účinně kombinovat se zákonným zmocněním k ovlivňování úrovně daňové zátěže v jednotlivých částech obce pomocí polohového koeficientu základní sazby daně (zvýšení o jednu kategorii či snížení o jednu až tři kategorie). Tímto způsobem zákon fakticky umožňuje, aby především větší města rozdělila své území na bohaté a chudé čtvrti a podle toho upravila daňovou povinnost zde žijícím vlastníkům nemovitých věcí. Lze konstatovat, že tímto způsobem stávající zákon vytváří významné předmostí k uplatňování majetkové daně *ad valorem*, byť nikoliv individuálně ve vztahu k jednotlivým nemovitým věcem, ale paušálně ve vztahu k nemovitým věcem ležícím v jednotlivých ulicích a na jednotlivých náměstích, v určitých čtvrtích či jinak vymezených částech měst. Stejně zmocnění mají i zastupitelé městysů a malých obcí.

### **2.3.2. Zdaňovací období**

Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok. Rozhodným dnem pro stanovení daně z nemovitých věcí je 1. leden zdaňovacího období. Ke změnám rozhodných skutečností, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, tj. ke změnám stavu ať již v osobě vlastníka nemovité věci nebo v předmětu daně, se nepřihlíží.

## **2.4. Správa daně<sup>20</sup>**

### **2.4.1. Daňové přiznání**

Daňové přiznání je poplatník povinen podat příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období. Pokud ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně, poplatník daňové přiznání nepodává. V tomto případě se daň vyměří ve výši poslední známé daně a za den vyměření daně a současně za den doručení tohoto rozhodnutí poplatníkovi se považuje 31. leden zdaňovacího období. Dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně nebo ke změně v osobě poplatníka, je poplatník povinen daň do 31. ledna zdaňovacího období opět přiznat buď podáním daňového přiznání nebo podáním dílčího daňového přiznání. V dílčím daňovém přiznání poplatník uvede jen nastalé změny a výpočet celkové daně. Týkají-li se však změny sazeb daně, průměrné ceny půdy přiřazené ke stávajícím jednotlivým katastrálním územím ve vyhlášce Ministerstva zemědělství, koeficientů stanovených obecně závaznou vyhláškou obce, zániku osvobození od daně, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou nebo uplynutím zákonem stanovené lhůty nebo změnou místní příslušnosti, je na správci daně, aby tyto změny promítnul do výše poslední známé daně a stanovil daň v nové výši zcela bez součinnosti

---

<sup>20</sup> Viz §§ 13 až 16 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

poplatníka. Poplatník není povinen podat v těchto případech ani daňové přiznání ani dílčí daňové přiznání ani tyto změny správci daně sdělovat.

Zákon také upravuje povinnosti poplatníků, kteří jsou spoluvlastníky nemovité věci. Platí, že spoluvlastníci jsou povinni splnit daňovou povinnost společně a nerozdílně a hledí se na ně, jako by měli společnou daňovou povinnost. Pokud daňové přiznání podá jeden ze spoluvlastníků nemovité věci, považuje se tento poplatník za jejich společného zástupce, pokud si poplatníci nezvolí společného zmocněnce. Podá-li však jeden ze spoluvlastníků daňové přiznání pouze sám za sebe, musí každý spoluvlastník podat daňové přiznání za svůj podíl na nemovité věci samostatně. V tomto případě přiznává a platí každý spoluvlastník daň ve výši svého podílu na celkové dani odpovídající jeho podílu na nemovité věci. Pokud v tomto případě některý ze spoluvlastníků nemovité věci daňové přiznání nepodá, stanoví mu správce daně z moci úřední, a to bez předchozí výzvy k podání daňového přiznání. Nepodá-li daňové přiznání žádný ze spoluvlastníků nemovité věci a nezvolí-li si spoluvlastníci společného zmocněnce ani na výzvu správce daně, bude jim daň stanovena z moci úřední ve výši odpovídající jejich podílu na nemovité věci, opět bez předchozí výzvy k podání daňového přiznání.

Zákon dále upravuje některé hraniční situace, ke kterým může dojít například v souvislosti s poplatníkem, který zemřel v období mezi 1. lednem až 31. lednem běžného roku aniž stihl podat daňové přiznání, nebo v souvislosti s převodem vlastnického práva, pokud nebylo rozhodnuto o povolení vkladu do 31. prosince roku, ve kterém byl podán návrh na vklad, anebo v souvislosti s přechodem vlastnického práva k nemovité věci prodané v dražbě, pokud vlastnické právo nepřešlo do 31. prosince zdaňovacího období.

#### **2.4.2. Splatnost daně**

DNV je splatná do 31. května zdaňovacího období. Přesahuje-li vyměřená daň částku 5.000 Kč, lze úhradu daně rozložit do dvou stejných splátek a druhou splátku realizovat nejpozději do 30. listopadu zdaňovacího období. Poplatníkům provozující zemědělskou výrobu a chov ryb vychází zákonodárce vstříc ještě víc, když jim umožňuje uhradit daň ve dvou stejných splátkách bez ohledu na její výši, a to první splátku nejpozději do 31. srpna a druhou do 30. listopadu zdaňovacího období.

### **2.5. Rozpočtové určení daně**

DNV je výlučným příjmem obce, na jejímž území se nemovité věci nachází<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> Viz § 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům, ve znění pozdějších předpisů.

## 2.6. Projevy aplikace daňového předpisu v praxi

### 2.6.1. Obecně závazné vyhlášky obcí

Daňový předpis umožňuje ovlivnit výnos daně a dopad daně na vlastníky nemovitostí hned několika způsoby, vždy formou obecní vyhlášky vydané v samostatné působnosti. Takto může obec od daně zcela osvobodit vlastníky zemědělských pozemků, a to buď na celém území nebo pouze v extravilánu obce. Obec může od daně zcela nebo částečně osvobodit také strategické investory na vládou schválených zvýhodněných průmyslových zónách. Obec může také snížit nebo naopak zvýšit obecně závaznou vyhláškou daň u stavebních pozemků, u obytných domů, bytů a nebytových prostorů, a to pomocí koeficientů polohy, které může stanovit odlišně pro jednotlivé části obce (proto se vžil označení polohový koeficient). Obdobně může obec ovlivnit výši daně u staveb a jednotek využívaných k rekreaci, jako garáže nebo k podnikání; v tomto případě může však daňovou povinnost jen zvýšit, a to jen přesně o 50 % a jednotně na celém území obce pomocí koeficientu ve výši 1,5 (tento koeficient bývá nazýván podnikatelský, ale stejně tak by jej bylo možno vnímat jako koeficient přepychu, protože ovlivňuje daň ze zbytných věcí, jako jsou rekreační chalupy či garáže pro automobily). Největší nástroj pak vložil zákonodárce do rukou obcí v podobě tzv. místního koeficientu ve výši 2, 3, 4 nebo 5, prostřednictvím něhož může obec znásobit daňovým poplatníkům daňovou povinnost na dvojnásobek až pětinasobek, a to bez rozdílu polohy a druhu nemovitých věcí (s výjimkou zemědělských pozemků).

Podle údajů Generálního finančního ředitelství využilo možnost stanovit místní koeficient pro rok 2018 celkem 609 obcí, tzn. ani ne každá desátá z celkového počtu 6392 obcí (viz Tab. 3). Je to o 10 obcí více než tomu bylo v roce 2017 a o 36 obcí více než tomu bylo v roce 2016. Nejvíce obcí má místní koeficient nastaven na hodnotu dva. Na hodnotu pět má koeficient nastaveno pouze 17 obcí; jsou mezi nimi Temelín a Dukovany (motiv je zde zřejmý a souvisí se společností ČEZ) či Boží Dar a Čeladná (střediska horské a golfové turistiky) nebo Černošice (rezidenční sídlo vyšší střední třídy u Prahy), ale i zcela malé a neznámé obce.

hodnota místního koeficientu	počet obcí podle hodnoty místního koeficientu		
	v roce 2016	v roce 2017	v roce 2018
nestanovena	5819	5793	5783
2	482	499	508
3	63	67	70
4	11	16	14
5	17	17	17

Tab. 3: Využití místního koeficientu obcemi (Zdroj: údaje GFŘ<sup>22</sup>, sestaveno autorem)

<sup>22</sup> Finanční správa: Informace Generálního finančního ředitelství poskytnuté dle zákona 106/1999 Sb.

Podstatně více obcí stanovilo na svém území polohové koeficienty pro stavební pozemky a koeficienty pro obytné domy, byty a nebytové prostory. Některé obce snižují nebo naopak zvyšují tyto koeficienty pro celé území obce jednotně, jiné obce stanovují koeficienty odlišně pro různé katastry, čtvrtě, části, ulice nebo dokonce pro jednotlivé stavební parcely a budovy. Přibližně každá pátá obec využila možnosti stanovit tzv. podnikatelský koeficient. Některé obce takto zvýšily daň za všechny pod tento koeficient zahrnuté stavby a jednotky, jiné obce pouze pro rekreační objekty nebo pouze pro garáže nebo pouze pro objekty k podnikání; mnoho obcí dokonce rozlišuje i více výnosná a méně výnosná podnikatelská odvětví. Odlišný přístup k DNV je dobře patrný na chování statutárních měst a proslulých lázeňských měst (viz Tab. 4).

	počet obyvatel	zákl. koef.	míra podrobnosti rozčlenění obce	upravený koef. pro stavební pozemky	upravený koef. pro obyt. domy a jednotky	podn. koef.	místní koef.
<b>Praha</b>	1 294 513	4,5	celé území města	5,0	5,0	1,5	1,0
<b>Brno</b>	379 527	3,5	celé území města	3,5	3,5	1,5	1,0
<b>Ostrava</b>	290 450	3,5	části, ulice, č.p.	2,5/3,5/4,5	2,0/2,5/3,5/4,5	1,5	1,0
<b>Pišeň</b>	170 936	3,5	části, ulice, č.p.	1,6/2,5/3,5/4,5	1,6/2,5/3,5/4,5	1,5	1,0
<b>Liberec</b>	103 979	3,5	katastrální území	2,5/3,5	3,5	1,5	2,0
<b>Olomouc</b>	100 494	3,5	celé území města	3,5	3,5	1,5	1,0
<b>Č. Budějovice</b>	93 863	3,5	katastrální území	2,5/3,5	2,5/3,5	1,5	1,0
<b>Ústí n/L</b>	93 040	3,5	celé území města	3,5	3,5	1,5	2,0
<b>Hradec Kr.</b>	92 917	3,5	katastrální území	4,5	1,6/2,0	1,5	3,0
<b>Pardubice</b>	90 335	3,5	katastrální území	4,5	2,5/3,5	1,5	2,0
<b>Zlín</b>	74 947	3,5	katastrální území	2,0/2,5/3,5/4,5	2,0/2,5/3,5/4,5	1,5	1,0
<b>Haviřov</b>	72 382	3,5	části, ulice, č.p.	3,5	1,6/2,0/2,5/3,5	1,5	2,0
<b>Kladno</b>	68 804	3,5	čtvrti, ulice	1,6/2,0/2,5/3,5	1,6/2,0/2,5/3,5	1,0	1,0
<b>Most</b>	66 644	3,5	čtvrti, ulice, č.p.	3,5	1,6/2,0/3,5	1,5	2,0
<b>Opava</b>	57 019	3,5	katastrální území	3,5	1,6/2,0	1,0	2,0
<b>Frydek-M.</b>	56 334	3,5	katastrální území	2,5/4,5	2,5/4,5	1,5	1,0
<b>Karviná</b>	53 522	3,5	katastrální území	1,6	1,6/3,5	1,5	2,0
<b>Jihlava</b>	50 724	3,5	katastrální území	3,5	2,5/3,5/4,5	1,5	1,0
<b>Teplice</b>	49 563	3,5	katastrální území	4,5	4,5	1,5	1,0
<b>Děčín</b>	49 226	3,5	celé území města	3,5	3,5	1,5	1,0
<b>Karl. Vary</b>	48 776	3,5	celé území města	4,5	4,5	1,5	2,0
<b>Chomutov</b>	48 666	3,5	celé území města	4,5	4,5	1,5	2,0
<b>Jablonec n/N</b>	45 771	3,5	celé území města	2,5	2,5	1,0	1,0
<b>Ml. Boleslav</b>	44 167	3,5	celé území města	2,0	2,0	1,5	3,0
<b>Prostějov</b>	43 798	3,5	k.ú., ulice	1,6/2,5/3,5	1,6/2,5/3,5	1,0	1,0
<b>Přerov</b>	43 565	3,5	katastrální území	2,0/2,5/3,5	2,0/2,5/3,5	1,5	1,0
<b>Poděbrady</b>	14 111	3,5	k.ú., ulice	2,5/3,5	2,5/3,5	1,0	1,0
<b>Mar. Lázně</b>	12 970	3,5	k.ú., parc. č.	1,6/2,5/3,5	1,6/2,5/3,5	1,5	2,0
<b>Fr. Lázně</b>	5 501	3,5	katastrální území	1,6/2,5/3,5	1,6/2,5/3,5	1,5	1,0
<b>Luhačovice</b>	5 061	3,5	k.ú., č.p.	1,6/3,5	1,6/3,5	1,0	1,0

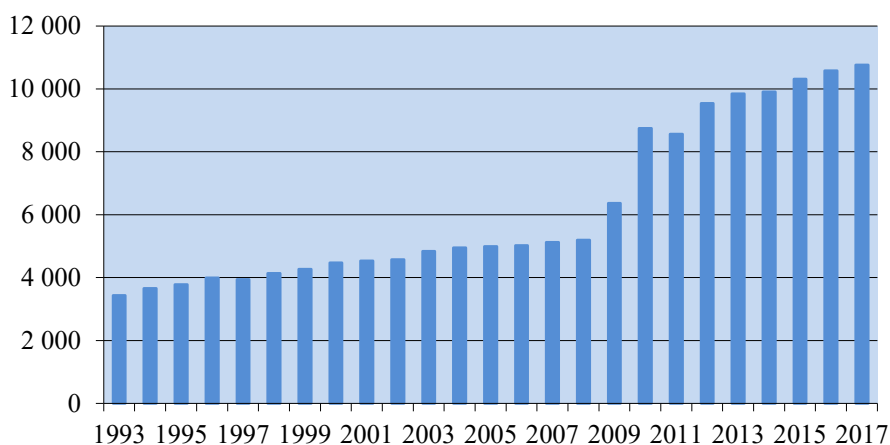
**Tab. 4: Využití koeficientů statutárními a lázeňskými městy v polovině roku 2018 (Zdroj: sestaveno autorem na základě sběru dat z obecně závazných vyhlášek obcí)**



Z celkového počtu těchto 30 nejvýznamnějších měst v ČR upravilo místní koeficient jen 12 z nich, podnikatelský koeficient využilo 24 měst a úpravu koeficientů pro stavební pozemky, resp. pro obytné domy, byty a nebytové prostory, dokonce 26 měst. Nejvyšší hodnotu místního koeficientu ve výši 3 přijala města Hradec Králové a Mladá Boleslav. Praha místní koeficient nevyužívá a zdanění nemovitostí je zde ve svém důsledku nižší než v jiných menších a méně lukrativních městech. Je zajímavé, že vyšší zdanění než v Praze přijali zastupitelé v prosperujících městech (Karlovy Vary, Mariánské Lázně, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Mladá Boleslav) stejně tak jako ve strukturálně postižených městech (Chomutov, Most, Ústí n/L, Havířov, Karviná). Místní koeficient se neuplatňuje ani v Brně, Ostravě a Plzni. Některá města, jako Olomouc, Jihlava či Frýdek-Místek, místní koeficient v minulosti přijala, ale velmi záhy jej zrušila. Luhačovice přijaly místní koeficient v roce 2009 a ještě v téže roce jej zrušily (...!). Pokud jde o zohlednění polohové renty, velmi podrobně rozpracovávají koeficienty města Plzeň, Most, Havířov a Ostrava. Zajímavé také je, že některá města naopak od zohlednění polohy v průběhu času ustoupila. Například Liberec rozpracoval velmi detailně koeficienty pro jednotlivé městské části, ulice a čísla popisná v roce 2002 s účinností od 1.1.2003, ale v roce 2011 příslušnou vyhlášku s účinností od 1.1. 2012 zrušil. Některá města přijala vyhlášky k dani z nemovitých věcí již v 90. letech a ponechávají je beze změny, jiná města svůj přístup již několikrát přehodnotila.

### 2.6.2. Historický vývoj inkasa daně z nemovitých věcí

Od nabytí účinnosti zákona v roce 1993 stoupl výnos z daně do roku 2017 zhruba na trojnásobek (pro srovnání, za stejné období stoupl HDP na více než čtyřnásobek). Za růstem inkasa stojí především zvýšení daňových sazeb při novelizaci v roce 2010 (viz Obr. 3). Jinak je růst jen mírně tlačěn například místními koeficienty obcí, urbanizací území nebo valorizací vyhláškových cen zemědělských pozemků.



**Obr. 3 Vývoje inkasa daně z nemovitých věcí v ČR v mil. Kč (Zdroj: Finanční správa<sup>23</sup>)**

<sup>23</sup> Finanční správa: Údaje z výběru daní, Vývoj inkasa vybraných daní v ČR v letech 1993-2017. Dostupné z <http://www.financnisprava.cz/cs/dane/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani>.

### 2.6.3. Složení inkasa daně z nemovitých věcí podle typu nemovitosti

Finanční správa každoročně vydává k dani z nemovitých věcí přehled, ve kterém rozděljuje celkem přiznanou daň podle jednotlivých druhů pozemků, staveb a jednotek (viz Tab. 5). Vzhledem k zanedbatelným nedoplatkům odpovídá daňovým přiznáním také její skutečné inkaso. Z přehledu za rok 2016 mimo jiné vyplývá, že za pozemky se vybralo přibližně 3,9 mld Kč (z toho polovina za ornou půdu), za stavby 5,7 mld Kč (více než polovina za stavby užívané k podnikání) a za jednotky 1,2 mld Kč (především za bytové jednotky). Za pozemky, stavby a jednotky související s bydlením činila vybraná daň odhadem přes 3 mld Kč, což při počtu obyvatel ČR 10,6 mil představuje v průměru na jednoho obyvatele zátěž 300,-Kč za rok; čtyřčlenná rodina žijící v bytě či rodinném domě tedy odvede na dani v souvislosti s bydlením v průměru 1200,-Kč za rok. Za pozemky a stavby užívané k zemědělství činila daň odhadem rovněž kolem 3 mld Kč, za ostatní podnikání přibližně 4 mld Kč. Na sport, rekreaci a jiné aktivity zbývá daň kolem 1 mld Kč.

<b>Druh pozemku:</b>	
A - orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad	1 933 851
B - trvalý travní porost	105 082
C - hospodářský les	199 310
D - rybník	1 361
E - zastavěná plocha a nádvoří	119 203
F - stavební pozemek	72 663
G - ostatní plocha	552 950
<b>Druh zpevněné plochy pozemků užívané k podnikání nebo související s ním:</b>	
X - zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství	45 871
Y - průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ost. zem. výroba, ost. druhy podnikání	864 507
<b>Druh zdanitelné stavby:</b>	
H - budova obytného domu	1 457 002
I - ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu	211 712
J - budova pro rodinnou rekreaci včetně budov rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci	246 155
K - budova plnící doplňkovou funkci k budově pro rodinnou rekreaci	19 139
L - garáž vystavěná odděleně od budovy obytného domu	249 740
M-O - stavby, jejichž převažující část zastavěné plochy je užívaná k podnikání	3 427 170
P - ostatní zdanitelná stavba	127 434
<b>Druh jednotky, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná:</b>	
R - pro bydlení (byt)	1 093 409
S-U - pro podnikání	87 446
V - jako garáž	53 712
Z - ostatní jednotka	11 327

**Tab. 5: Přiznaná daň z nemovitých věcí podle typu nemovitosti A-Z v daňovém přiznání za rok 2016 v tis. Kč (Zdroj: Finanční správa<sup>24</sup>)**

<sup>24</sup> Finanční správa: Daňová statistika, Informace o údajích k daňové statistice 2005-2015. Dostupné z <http://www.financnisprava.cz/cs/dane/analyzy-a-statistiky/danova-statistika>

#### 2.6.4. Dopady na daňového poplatníka

*Vlastník rodinného domu se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím na pozemku o zastavěné ploše 150 m<sup>2</sup>, se zahradou o výměře 650 m<sup>2</sup>, v Praze s polohovým koeficientem 5, v katastrálním území s přiřazenou průměrnou základní cenou zemědělských pozemků ve výši 5,67 Kč/m<sup>2</sup>, zaplatí na dani z nemovitých věcí*

a) na dani z pozemku:

$$650 \text{ m}^2 \times 5,67 \text{ Kč/m}^2 \times 0,75 \% = 3.686,-\text{Kč} \times 0,75 \% = 28,-\text{Kč}$$

b) na dani ze staveb a jednotek:

$$150 \text{ m}^2 \times (2+0,75+0,75) \text{ Kč/m}^2 \times 5,0 = 150 \text{ m}^2 \times 17,50 \text{ Kč/m}^2 = 2.625,-\text{Kč}$$

---

celkem na dani z nemovitých věcí **2.653,-Kč**

Při odhadované tržní hodnotě domu a pozemku kolem 25 mil. Kč představuje roční daň z nemovitých věcí v daném případě cca 0,106 promile hodnoty nemovitých věcí.

*Vlastník rodinného domu se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím, o zastavěné ploše 150 m<sup>2</sup>, se zahradou o výměře 650 m<sup>2</sup>, na Vysočině, v odloučené části obce se 4 tis. obyvatel, která obecně závaznou vyhláškou zavedla místní koeficient ve výši 2, v katastrálním území s přiřazenou průměrnou základní cenou zemědělských pozemků ve výši 5,67 Kč/m<sup>2</sup>, zaplatí na dani z nemovitých věcí*

a) na dani z pozemku:

$$650 \text{ m}^2 \times 5,67 \text{ Kč/m}^2 \times 0,75 \% \times 1,4 \times 2 = 3.686,-\text{Kč} \times 0,75 \% = 28,-\text{Kč}$$

b) na dani ze staveb a jednotek:

$$150 \text{ m}^2 \times (2+0,75+0,75) \text{ Kč/m}^2 \times 1,4 \times 2 = 150 \text{ m}^2 \times 9,80 \text{ Kč/m}^2 = 1.470,-\text{Kč}$$

---

celkem na dani z nemovitých věcí **1.498,-Kč**

Při odhadované tržní hodnotě domu a pozemku kolem 3,5 mil. Kč představuje každoroční daň v daném případě cca 0,428 promile hodnoty nemovitých věcí.

Ze srovnání vyplývá, že daň jen málo zohledňuje skutečnou hodnotu nemovitých věcí. Vlastník rodinného domu na venkově je zatížen relativně čtyřikrát více než vlastník srovnatelné nemovité věci v hlavním městě.

*Vlastník jednotky – bytu v Praze Holešovicích (polohový koeficient 5, místní koeficient 1), o podlahové ploše 80 m<sup>2</sup>, jejíž součástí je zastavěný pozemek a pozemek vnitrobloku (dohromady 1 parcela druhu zastavěná plocha a nádvoří), přičemž byt se nachází v městské památkové zóně, v architektonicky zdařilém a stavebnětechnicky zachovalém prvorepublikovém činžovním domě, zaplatí na dani z nemovitých věcí*

a) na dani z pozemku:

0,-Kč

b) na dani ze staveb a jednotek:

$$80 \text{ m}^2 \times 1,22 \times 2 \text{ Kč/m}^2 \times 5,0 =$$

976,-Kč

---

celkem na dani z nemovitých věcí

**976,-Kč**

Při odhadované tržní hodnotě bytu okolo 8 mil. Kč představuje zde každoroční daň 0,122 promile hodnoty nemovitých věcí.

*Vlastník jednotky – bytu v Mostě (polohový koeficient 1,6 a místní koeficient 2), o podlahové ploše 80 m<sup>2</sup>, jejíž součástí je zastavěný pozemek a pozemek kolem domu (dohromady 1 parcela druhu zastavěná plocha a nádvoří), přičemž byt se nachází v panelovém domě ze 70. let minulého století na neatraktivním sídlišti, zaplatí na dani z nemovitých věcí*

a) na dani z pozemku:

0,-Kč

b) na dani ze staveb a jednotek:

$$80 \text{ m}^2 \times 1,22 \times 2 \text{ Kč/m}^2 \times 1,6 \times 2 =$$

624,-Kč

---

celkem na dani z nemovitých věcí

**624,-Kč**

Pozn. Při odhadované tržní hodnotě bytu včetně podílu na společných částech domu a pozemcích kolem 1,0 mil. Kč představuje zde každoroční daň cca 0,625 promile hodnoty nemovitých věcí.

Obdobně jako v předchozím případě ze srovnání vyplývá, že dopad daně na vlastníky výměrou srovnatelných bytů v prosperující Praze a strukturálně postiženém Mostě je značně problematický. Majitel pražského bytu sice hradí v absolutním vyjádření o něco větší daň než majitel bytu v Mostě, avšak při zohlednění hodnoty bytů je daňové zatížení v Mostě relativně pětikrát vyšší než v Praze.

*Soukromý zemědělec, majitel farmy na Vysočině zahrnující původní zemědělskou usedlost o výměře 2000 m<sup>2</sup> (z toho zastavěná plocha 1000 m<sup>2</sup>), jinou stavbu o výměře 500 m<sup>2</sup> (z toho zastavěná plocha 500 m<sup>2</sup>), zahradu o výměře 700 m<sup>2</sup>, 20 ha orné půdy, 4 ha luk a 8 ha lesních pozemků, v odloučené části obce se 4 tis. obyvatel, která obecně závaznou vyhláškou zavedla místní koeficient ve výši 2, v katastrálním území s přiřazenou průměrnou základní cenou zemědělských pozemků ve výši 5,67 Kč/m<sup>2</sup>, zaplatí na dani z nemovitých věcí*

a) na dani z pozemků:

200000 m <sup>2</sup> x 5,67 Kč/m <sup>2</sup> x 0,75 % = 1.134.000 Kč x 0,75 % =	8.505,-Kč
40000 m <sup>2</sup> x 5,67 Kč/m <sup>2</sup> x 0,25 % = 226.800 Kč x 0,25 % =	680,-Kč
80000 m <sup>2</sup> x 3,80 Kč/m <sup>2</sup> x 2 = 80000 m <sup>2</sup> x 7,60 Kč/m <sup>2</sup> x 0,25 % =	1.520,-Kč
1000 m <sup>2</sup> x 0,20 Kč/m <sup>2</sup> x 1,4 x 2 = 1000 m <sup>2</sup> x 0,56 Kč/m <sup>2</sup> =	560,-Kč
700 m <sup>2</sup> x 5,67 Kč/m <sup>2</sup> x 0,75 % = 3.969 Kč x 0,75 % =	30,-Kč

b) na dani ze staveb a jednotek:

1000 m <sup>2</sup> x (2+0,75) Kč/m <sup>2</sup> x 1,4 x 2 = 1000 m <sup>2</sup> x 7,70 Kč/m <sup>2</sup> =	7.700,-Kč
500 m <sup>2</sup> x (2+0,75) Kč/m <sup>2</sup> x 1,4 x 2 = 500 m <sup>2</sup> x 7,70 Kč/m <sup>2</sup> =	3.850,-Kč

---

celkem na dani z nemovitých věcí **22.845,-Kč**

*Automobilový závod zahrnující výrobní a skladové haly o celkové výměře 40 ha, zpevněné manipulační plochy o výměře 30 ha, zeleň o výměře 30 ha a jinou plochu o výměře 100 ha jako rezervu pro budoucí rozšíření závodu, vše umístěné v obci s 500 obyvateli poblíž středočeského Kolína, která zavedla koeficient 1,5 pro podnikatelské stavby, zaplatí na DNV*

a) na dani z pozemků:

300000 m <sup>2</sup> x 5,00 Kč/m <sup>2</sup> =	1,500 mil. Kč
1300000 m <sup>2</sup> x 0,20 Kč/m <sup>2</sup> =	0,260 mil. Kč

b) na dani ze staveb a jednotek:

400000 m <sup>2</sup> x 2,00 Kč/m <sup>2</sup> x 1,0 x 1,5 = 1000 m <sup>2</sup> x 7,70 Kč/m <sup>2</sup> =	1.200 mil. Kč
---	---------------

---

celkem na dani z nemovitých věcí **2.960 mil. Kč**

Hodnota farmy činí zhruba 7 mil. Kč, zemědělec tedy odvádí na dani cca 3 promile. Hodnota výrobního závodu asi 30 mld. Kč, podnik tedy odvádí na dani cca 1 promile. To znamená, že daňová zátěž doléhá na drobného zemědělce zhruba s třikrát vyšší intenzitou než na olbřímí automobilový závod.

*Vlastník zahrady o výměře 800 m<sup>2</sup>, která se nachází v pražské rezidenční čtvrti na ulici se všemi inženýrskými sítěmi v proluce mezi sousedními rodinnými domy, v katastrálním území s přiřazenou průměrnou základní cenou zemědělských pozemků ve výši 5,67 Kč/m<sup>2</sup>, zaplatí na dani z nemovitých věcí*

a) na dani z pozemku:

$$800 \text{ m}^2 \times 5,67 \text{ Kč/m}^2 \times 0,75 \% = 4.536 \text{ Kč} \times 0,75 \% = 34,-\text{Kč}$$

b) na dani ze staveb a jednotek:

0,-Kč

---

celkem na dani z nemovitých věcí

**34,-Kč**

Při odhadované tržní hodnotě pozemku kolem 10 mil. Kč představuje roční daň z nemovitých věcí v daném případě pouze 0,0034 promile hodnoty nemovitých věcí...!

*Vlastník zavřené továrny v Praze zahrnující výrobní a skladové haly o celkové výměře 3000m<sup>2</sup> a zpevněné manipulační plochy o výměře 5000 m<sup>2</sup>, vše v území, které bylo územním plánem navrženo k zástavbě bytovým domy, doložil správci daně, že v areálu nepodniká (vztahuje se na něj proto nikoliv sazba za zpevněné plochy ale jen sazba za ostatní plochy, respektive nikoliv sazba za stavby užívané k podnikání ale jen sazba za ostatní zdanitelné stavby, a nevztahuje se na něj koeficient 1,5), zaplatí na dani z nemovitých věcí jen*

a) na dani z pozemků:

$$5000 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ Kč/m}^2 = 1.000,-\text{Kč}$$

b) na dani ze staveb a jednotek:

$$3000 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ Kč/m}^2 \times 5,0 = 1000 \text{ m}^2 \times 7,70 \text{ Kč/m}^2 = 90.000,-\text{Kč}$$

---

celkem na dani z nemovitých věcí

**91.000,-Kč**

Při odhadované tržní hodnotě pozemků kolem 200 mil. Kč představuje roční daň z nemovitých věcí v daném případě cca 0,455 promile hodnoty nemovitých věcí.

Vlastníka proluky ani vlastníka brownfieldu stát nemotivuje k tomu, aby pozemky využívali nejlepším možným způsobem, což v Praze, kde je kritický nedostatek pozemků pro individuální bydlení a hromadnou výstavbu, žene ceny na realitním trhu prudce nahoru.

*Vlastník jednotky – apartmánu ve Špindlerově Mlýně (polohový koeficient 1,6, místní koeficient 3) o podlahové ploše 40 m<sup>2</sup>, jejíž součástí je zastavěný pozemek a zahrada*

a) na dani z pozemku:

0,-Kč

b) na dani ze staveb a jednotek:

$$40 \text{ m}^2 \times 1,22 \times 2 \text{ Kč/m}^2 \times 1,6 \times 3 = 48,8 \text{ m}^2 \times 9,60 \text{ Kč/m}^2$$

468,-Kč

---

celkem na dani z nemovitých věcí

**468,-Kč**

Při odhadované tržní hodnotě apartmánu okolo 5 mil. Kč představuje zde každoroční daň zhruba 0,1 promile hodnoty nemovitých věcí.

*Vlastník honosné prvorepublikové letní vily s jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažními a podkrovím (vila je v katastru evidovaná jako rodinný dům, ale majiteli je obývaná jen v letních měsících) stojící na pozemku o zastavěné ploše 220 m<sup>2</sup>, s garáží o zastavěné ploše 80 m<sup>2</sup> a se zahradou o výměře 2700 m<sup>2</sup>, v Berouně (polohový koeficient 2,5 a podnikatelský koeficient 1,5), v katastrálním území s přiřazenou průměrnou základní cenou zemědělských pozemků ve výši 4,98 Kč/m<sup>2</sup>, zaplatí na dani z nemovitých věcí*

a) na dani z pozemku:

$$2700 \text{ m}^2 \times 4,98 \text{ Kč/m}^2 \times 0,75 \% = 13.446 \text{ Kč} \times 0,75 \% =$$

101,-Kč

b) na dani ze staveb a jednotek:

$$220 \text{ m}^2 \times (6+0,75+0,75) \text{ Kč/m}^2 \times 2,5 = 220 \text{ m}^2 \times 18,75 \text{ Kč/m}^2 =$$

4.125,-Kč

$$80 \text{ m}^2 \times 8 \text{ Kč/m}^2 \times 1,5 = 80 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ Kč/m}^2 =$$

960,-Kč

---

celkem na dani z nemovitých věcí

**5.186,-Kč**

Při odhadované tržní hodnotě domu, garáže a pozemku kolem 15 mil. Kč představuje roční daň z nemovitých věcí v daném případě cca 0,35 promile hodnoty nemovitých věcí.

Na obou příkladech je vidět, že daň z nemovitých věcí nezatěžuje výrazným způsobem ani vlastníky objektů užívaných k rekreaci.

*Vlastník dřevěné chaty s podkrovím v Dolním Posázaví, v obci Davle (místní koeficient 2), v katastrálním území s přiřazenou průměrnou základní cenou zemědělských pozemků ve výši 5,25 Kč/m<sup>2</sup>, stojící na pozemku o zastavěné ploše 25 m<sup>2</sup>, se zahradou o výměře 375 m<sup>2</sup>, zaplatí na dani z nemovitých věcí*

a) na dani z pozemku:

$$375 \text{ m}^2 \times 5,25 \text{ Kč/m}^2 \times 0,75 \% = 1.969 \text{ Kč} \times 0,75 \% = 15,-\text{Kč}$$

b) na dani ze staveb a jednotek:

$$25 \text{ m}^2 \times (6+0,75) \text{ Kč/m}^2 \times 2 = 25 \text{ m}^2 \times 13,50 \text{ Kč/m}^2 = 338,-\text{Kč}$$

---

celkem na dani z nemovitých věcí **353,-Kč**

Při odhadované tržní hodnotě chaty kolem 2,0 mil. Kč představuje roční daň z nemovitých věcí v daném případě cca 0,177 promile hodnoty nemovitých věcí.

*Vlastník chalupy v malé vesnici (bez úpravy koeficientů) na území I. Zóny CHKO Brdy (koeficient 2,0), v katastrálním území s přiřazenou průměrnou základní cenou zemědělských pozemků ve výši 5,25 Kč/m<sup>2</sup>, sestávající z původního zemědělského stavení o zastavěné ploše 200 m<sup>2</sup> a z dvorku o velikosti 500 m<sup>2</sup>, z kolny o zastavěné ploše 100 m<sup>2</sup> a zahrady o výměře 800 m<sup>2</sup>, zaplatí na dani z nemovitých věcí*

a) na dani z pozemku:

$$500 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ Kč/m}^2 = 100,-\text{Kč}$$

$$800 \text{ m}^2 \times 5,25 \text{ Kč/m}^2 \times 0,75 \% = 4200 \text{ Kč} \times 0,75 \% = 32,-\text{Kč}$$

b) na dani ze staveb a jednotek:

$$200 \text{ m}^2 \times (6+0,75) \times 2,0 \text{ Kč/m}^2 = 200 \text{ m}^2 \times 13,50 \text{ Kč/m}^2 = 2.700,-\text{Kč}$$

$$100 \text{ m}^2 \times (2+0,75) \times 2,0 \text{ Kč/m}^2 = 100 \text{ m}^2 \times 5,50 \text{ Kč/m}^2 = 550,-\text{Kč}$$

---

celkem na dani z nemovitých věcí **3.382,-Kč**

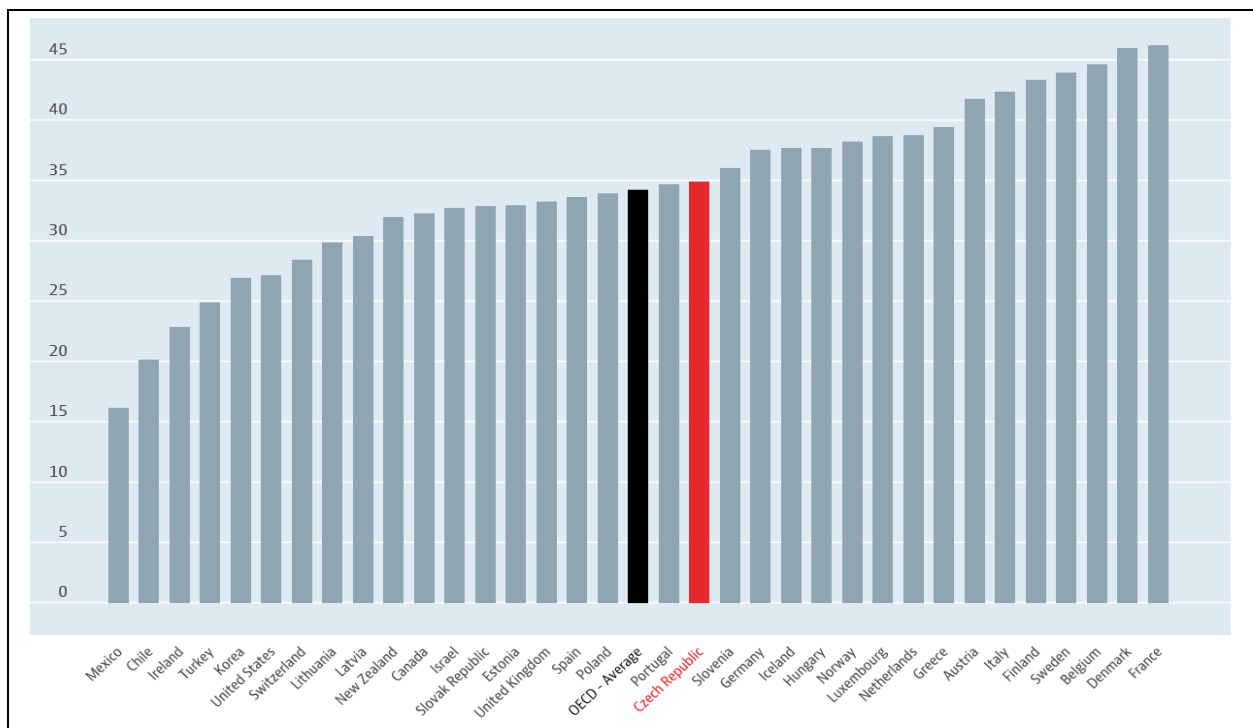
Při odhadované tržní hodnotě chalupy kolem 2,0 mil. Kč představuje roční daň z nemovitých věcí v daném případě cca 1,70 promile hodnoty nemovitých věcí.



### 3. Možné reformní návrhy a jejich dopady na společnost

#### 3.1. Legislativní úprava daně z nemovitých věcí jako základ širší daňové reformy

Cílem autora je navrhnout novou koncepci DNV a vytvořit tak prostor pro širší reformu příjmové i výdajové stránky veřejných financí při zachování stávající celkové daňové zátěže. Jen pro ilustraci, složená daňová kvóta činila v České republice v roce 2017 přibližně 35 % z HDP, což staví naši zemi bohužel lehce nad průměr 35 nejvyspělejších států světa (viz Obr. 4). Spojené státy mají složenou daňovou kvótu na úrovni 27 %, Švýcarsko na úrovni 29 %, Slovensko přibližně ve výši 33 %, Velká Británie ve výši 34 %, Německo ve výši 37 % a Švédsko ve výši 44 %. Nejméně přerozdělují národní produkt v Mexiku (pouze přibližně 16 %), v Chile (20 %) a v Irsku (23 %), nejvíce v Belgii (téměř 45 %) v Dánsku (46 %) a ve Francii (přibližně 47 %).



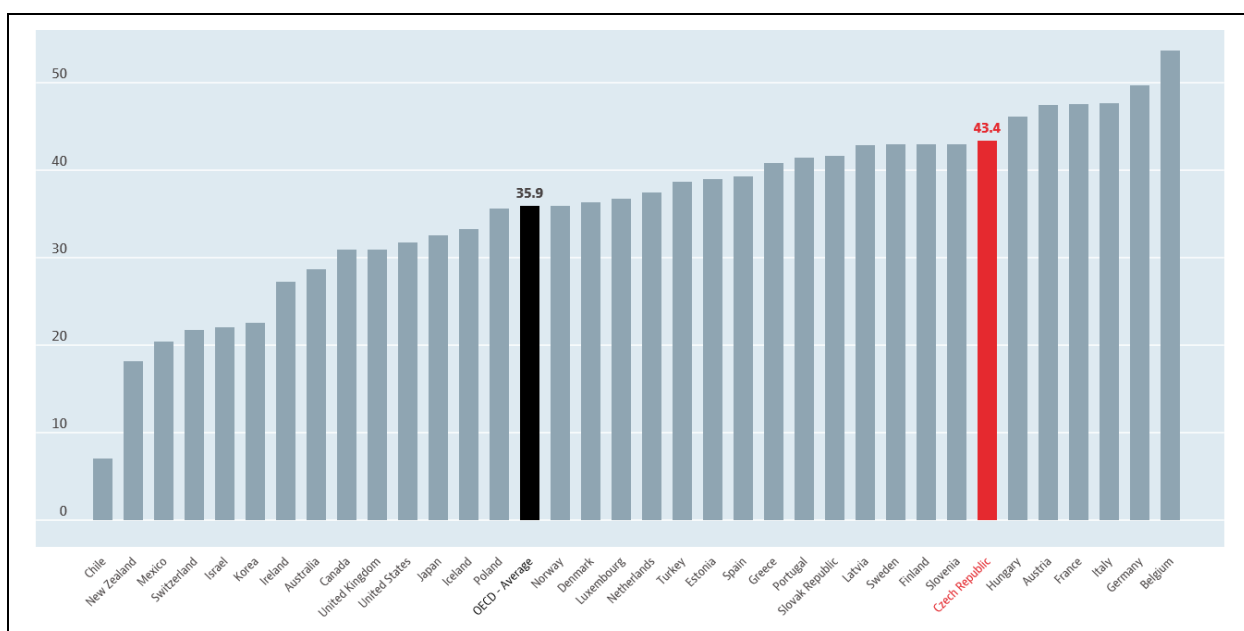
Obr. 4: Složená daňová kvóta ve 35 zemích OECD v roce 2017 (Zdroj: OECD<sup>25</sup>)

Předmětem diplomové práce není zkoumání vlivu přerozdělování na národní bohatství, výsledkem nemá být doporučení pro úpravu složené daňové kvóty. Jinak řečeno, ambicí autora není prokázat negativní důsledky stávající daňové kvóty pro ČR, ale pomocí nové koncepce daně z nemovitých věcí optimalizovat dopady takto vysokého zatížení daňových poplatníků na kvalitu jejich životů. Cílem nové koncepce je podpořit hospodářský růst, sociální soudržnost a ochranu životního prostředí (ekonomický, sociální i environmentální pilíř trvale udržitelného rozvoje).

<sup>25</sup> OECD Data: Tax Revenue. Dostupné z <https://data.oecd.org/tax/tax-revenue.htm>

### 3.1.1. Nižší zdanění práce

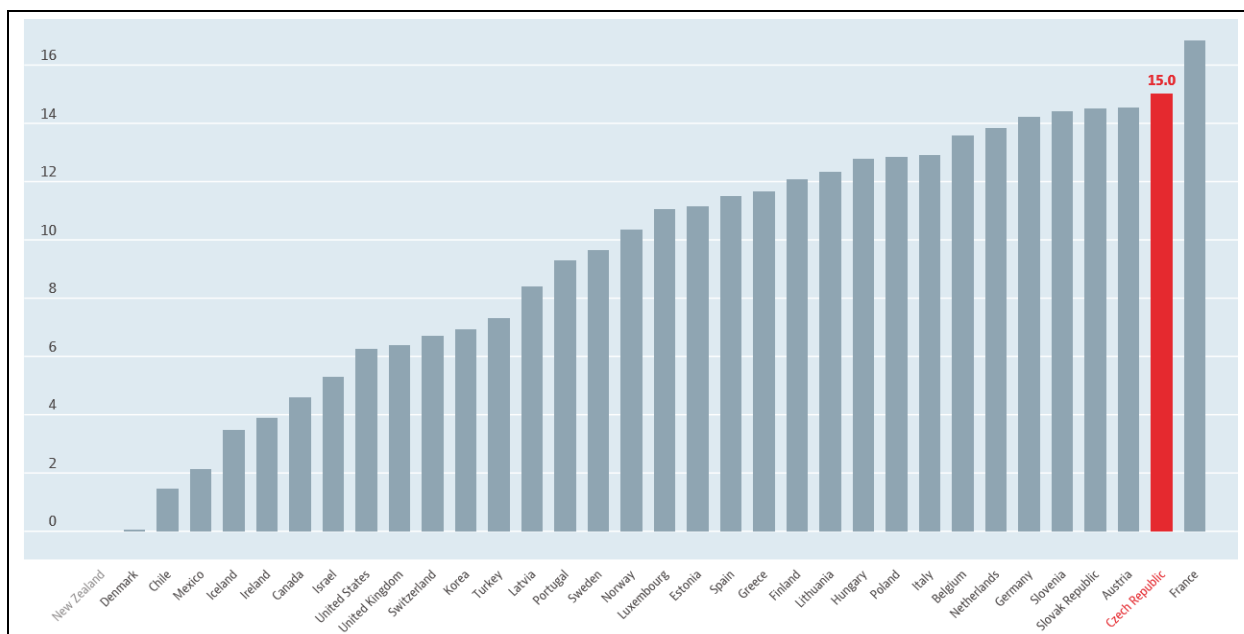
Zdanění práce je v České republice nezdravě vysoké. Vedle daně z příjmů fyzických osob stát vyměřuje vysoké odvody na sociální a zdravotní pojištění. Měřítkem intenzity zdanění práce je tzv. daňový klín, který vyjadřuje rozdíl mezi náklady zaměstnavatele a čistým příjmem zaměstnance, tedy mezi superhrubou a čistou mzdou. Matematicky vyjádřeno je daňový klín definován jako procento celkových nákladů na zaměstnance, které neskončí jako příjem zaměstnance ale jako příjem státního rozpočtu, respektive rozpočtu některé zdravotní pojišťovny. Ze srovnání 35 států OECD vychází Česká republika více než tristně. Zaměstnanci se u nás vzdávají více než 43 % potenciálních příjmů ve prospěch státu, zatímco průměr OECD činí v tomto ohledu necelých 36 % (viz Obr. 5). Zdanění majetku je v ČR naopak hluboko pod průměrem 35 nejvyspělejších zemí světa (viz Obr. 2). Proto se přímo nabízí provést daňově neutrální záměnu části inkasa zdanění práce za inkaso z DNV. Je vhodné postupně snížit například odvody na sociální zabezpečení, které jsou u nás extrémně vysoké, po Francii druhé nejvyšší mezi státy OECD (viz Obr. 6). Aby se zdanění práce v ČR dostalo na průměr OECD a výše složené daňové kvóty se nezměnila, je třeba snížit odvody řádově o 150 mld Kč<sup>26</sup> a o stejnou sumu zvýšit výběr inkasa na DNV a DNVV. Není až tolik důležité, jestli v důsledku toho dojde ke snížení ceny práce nebo ke zvýšení zaměstnaneckých příjmů. Vzhledem k odvětvové struktuře naší ekonomiky budou beneficiáři reformy v delším horizontu jak zaměstnanci, tak i zaměstnavatelé.



Obr. 5: Daňový klín v přehledu 35 zemí OECD v roce 2017 (Zdroj: OECD<sup>27</sup>)

<sup>26</sup> Daně z příjmů a odvody na sociální a zdravotní pojištění tvoří dnes zhruba polovinu složené daňové kvóty, tzn. 17,5 % HDP; aby se daňový klín snížil ze 43,4 % na 35,9 %, je třeba zdanění práce snížit na  $17,5 \times 35,9 / 43,4 = 14,5$  % HDP, tedy o 3 % HDP = přibližně 150 mld Kč.

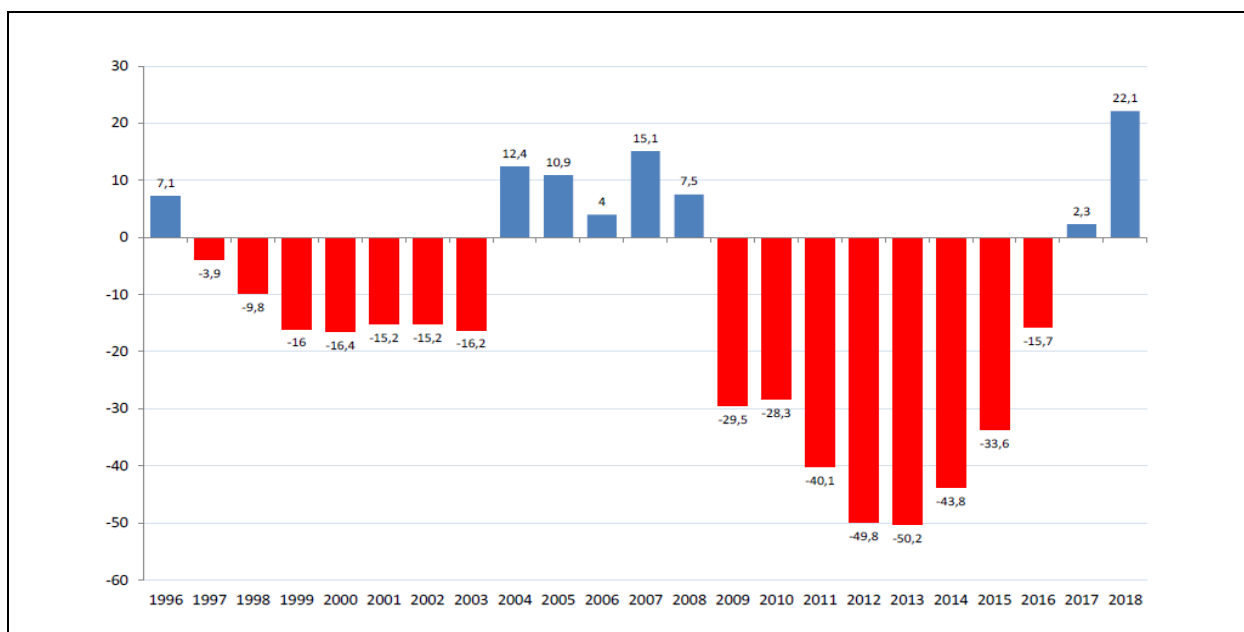
<sup>27</sup> OECD Data: Tax Wedge. Dostupné z <https://data.oecd.org/tax/tax-wedge.htm>



Obr. 6: Odvody na sociální zabezpečení v přehledu 35 zemí OECD v roce 2017 (Zdroj: OECD<sup>28</sup>)

### 3.1.2. Ozdravení penzijního systému

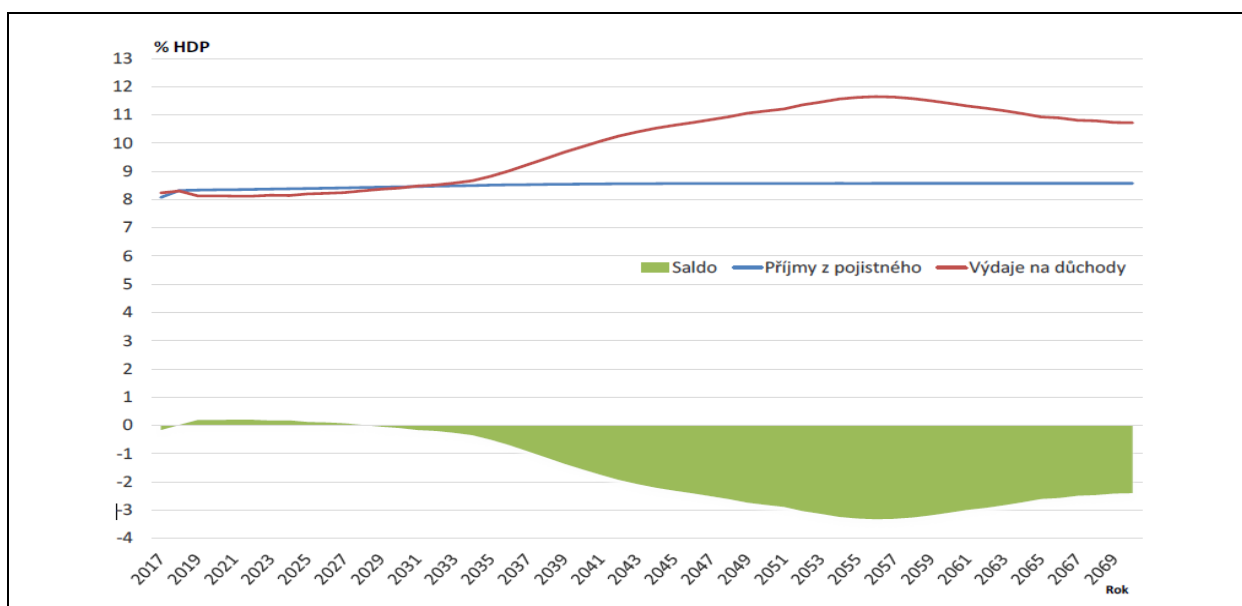
Průběžný penzijní systém, který byl v českých zemích zaveden v roce 1924, je v současné době ohrožen nevyváženým demografickým vývojem. Vzhledem k nízké porodnosti a vyšší délce života začíná počet důchodců neúprosně dotahovat počet ekonomicky aktivních jedinců. Již dnes se prakticky při každé útlumové fázi hospodářského cyklu dostává pomyslný důchodový účet do záporných hodnot (viz Obr. 7).



Obr. 7: Saldo důchodového systému v letech 1996-2018 (Zdroj: MPSV<sup>25</sup>)

<sup>28</sup> OECD Data: Social Security Contributions. Viz <https://data.oecd.org/tax/social-security-contributions.htm>

Problém se ještě vyostří po roce 2035, kdy důchodového věku začnou dosahovat silné populační ročníky ze 70. let minulého století. Kolem roku 2055 pak záporné saldo na důchodovém účtu *ceteris paribus* překročí 3,5 % HDP (viz Obr. 8).



**Obr. 8: Predikce salda důchodového systému do roku 2069 (Zdroj: MPSV<sup>29</sup>)**

Za této situace může být vyšší zdanění majetku za účelem dotování penzijního účtu jednou z mála možností, jak penzijní systém zachránit před kolapsem. Dávky důchodového pojištění dnes představují necelých 9 % HDP a jsou vykrývány z odvodů na sociální zabezpečení. Do budoucna bude podíl dávek na HDP narůstat a sociální odvody budou proti tomu slábnout. Pokud třetinu prostředků pro důchodové dávky (v současné době cca 150 mld z cca 450 mld) vygeneruje stabilní DNV a pouze dvě třetiny volatilní průběžný systém, dojde ve stejném poměru k otupení závislosti salda důchodového účtu na fázi hospodářského cyklu a na demografickém vývoji. Zbytek problému může vyřešit zvýšená produktivita práce, parametrické změny průběžného systému (především zvyšování důchodového věku<sup>30</sup>), cílená podpora rodičovství a řízená ekonomické imigrace. Pro DNV *de lege ferenda* to představuje nelehkou úlohu, totiž nastavit předmět daně, její základ a sazbu, popřípadě důvody pro osvobození od daně a slevy na dani, takovým způsobem, aby při tom nedošlo s vaničkou i k vyhlídce dítěte. Za účelem udržení penzijního systému musí být shora navrhované snížení odvodů na sociální zabezpečení zcela kompenzováno výběrem DNV. Současně nesmí dojít k neúnosnému zdanění bydlení důchodců. Zdánlivě neřešitelný úkol lze splnit generálním zvýšením DNV a speciálními slevami pro vybrané skupiny obyvatel (nejen důchodci, ale také například rodiny s dětmi) od daňové zátěže.

<sup>29</sup> MPSV: Komise pro spravedlivé důchody. Úvodní prezentace o důchodovém systému v ČR.

Dostupné z [https://www.mpsv.cz/files/clanky/35617/Uvodni\\_informace\\_-\\_prezentace.pdf](https://www.mpsv.cz/files/clanky/35617/Uvodni_informace_-_prezentace.pdf)

<sup>30</sup> PEKOVÁ, Jitka. *Veřejné finance: teorie a praxe*. Praha: Wolters Kluwer, 2011, 644 s. ISBN 978-80-7357-698-1.

### 3.1.3. Zavedení nepodmíněného občanského příjmu

Snem mnohých zastánců štíhlého státu je odbourat složitý systém sociální podpory zavedením základního nepodmíněného příjmu neboli garantovaného občanského platu. Kromě zjednodušení sociálního systému a snížení počtu státních úředníků je velkou výhodou tohoto přístupu, že ničím nepodmíněné sociální dávky neodrazují jejich příjemce od ekonomické aktivity, neboť výše fixní dávky je nezávislá na výši příjmů. V systému nepodmíněného občanského platu dostávají od státu všichni jeho občané dávku ve shodné výši, tedy aktivní jedinci stejně jako penzisté, zdraví stejně jako nemocní, nezaměstnaní stejně jako zaměstnaní, lidé bohatí stejně jako lidé v nouzi. Překážkou pro uvedení takto zjednodušeného systému do praxe je však jeho obrovská nákladovost vyplývající právě z neadresnosti sociální dávky. Aby nedošlo u sociálně potřebných skupin ke snížení současného standardu podpory, je třeba do systému vybrat mnohem více prostředků. Pokud by byl základní příjem nastaven například ve výši průměrného starobního důchodu<sup>31</sup>, znamenalo by to každým rokem rozdělit mezi přibližně 10,5 mil. obyvatel ČR dohromady okolo 1,678 bilionu Kč, tedy více, než činí příjmy a výdaje celého státního rozpočtu a přibližně třikrát více než činí důchody a sociální dávky současného adresného systému<sup>32</sup>.

Pokud by však nepodmíněný příjem nahrazoval jen část agendy Úřadů práce (jmenovitě podpory v nezaměstnanosti, některé dávky státní sociální podpory, pomoc v hmotné nouzi) a byl určen pouze ekonomicky aktivním a práce schopným jedincům, tedy řekněme 5 milionům občanů a pokud by výše nepodmíněného příjmu byla nastavena řekněme na úrovni poloviny minimální mzdy<sup>33</sup>, aby příjemce dostatečně motivovala, potom by bylo potřeba na jeho vyplácení shromáždit ve státním rozpočtu již v uvozovkách jen okolo 400 miliard Kč. Tuzemští zastánci<sup>34</sup> systému základního příjmu uvádějí, že přibližně 200 mld Kč lze vytěžit odbouráním výjimek, daňových slev, zvýhodnění a bonusů v zákoně o daních z příjmů. Další zhruba 50 mld Kč lze do systému základního příjmu převést zrušením či přizpůsobením vybraných dávek stávajícího systému sociální podpory a snížením personálních a provozních nákladů Úřadů práce<sup>25</sup>. Stále však pro zavedení systému chybí řádově 150 mld. Kč. Vzhledem k tomu, že neadresný systém jednotné sociální dávky relativně zvýhodňuje sociálně nepotřebné jedince, je logické, aby se na výběru těchto 150 mld. Kč podíleli především tito jedinci. Jako ideální nástroj pro finanční saturování

<sup>31</sup> Průměrný starobní důchod činí na začátku roku 2019 v ČR 13.318 Kč měsíčně (zdroj: ČSSZ).

<sup>32</sup> Sociální výdaje v roce 2018 činily 539 mld Kč, z toho nejvíce činily dávky důchodového pojištění 423,5 mld Kč; dávky nemocenského pojištění pak činily 34 mld Kč, podpory v nezaměstnanosti 7,5 mld Kč, pomoc v hmotné nouzi 5,4 mld Kč a dávky státní sociální podpory 35,4 mld Kč (zdroj: MPSV).

<sup>33</sup> Minimální mzda činí na začátku roku 2019 v ČR 13.350 Kč (Zdroj: Nařízení vlády č. 273/2018 Sb.).

<sup>34</sup> TLUSTÝ, Vlastimil. *Zaručený příjem pro všechny?* Internetový server Novinky.cz, 2017.

Dostupné na <https://www.novinky.cz/ekonomika/427325-zaruceny-prijem-pro-vsechny-byl-bych-nejradsikyby-to-chtel-trump-rika-exministr-tlusty.html>

neadresného sociálního systému se proto jeví právě DNV, která z podstaty věci postihuje majetnou část populace a korporace, tedy sociálně nepotřebné osoby. Pokud by se podíl DNV na HDP zvýšil v České republice na 3 %, činilo by inkaso z této daně více než 150 mld Kč. To je obrovská částka. Na saturování systému jednotné sociální dávky a saturování penzijního systému při současném snížení ceny práce to však nestačí. Podíl DNV na HDP v ČR by se musel zvýšit ještě podstatně víc, nejméně na 6 %. V takovém případě by inkaso na DNV činilo více než 300 mld. Kč. Z toho 150 mld Kč by mohlo být promítnuto do nižšího zdanění práce a na křížové dotování penzijního systému a 150 mld právě na zavedení nepodmíněného občanského platu. Pozorný čtenář si z výše uvedených čísel snadno odvodí, že v rámci takto navzájem provázané reformy jednotlivých komponent veřejných financí nedochází ke zvýšení složené daňové kvóty, protože se sice na daních a odvodech vybere o 350 mld. Kč více (300 mld Kč na DNV, plus 200 mld Kč na DPFO a DPPO, mínus 150 mld Kč na sociálních odvodech z titulu snížení pojistných sazeb), ale stejných 350 mld Kč se vrátí sociálně nepotřebným daňovým poplatníkům v podobě nepodmíněného příjmu jako ekvivalent negativní daně. Otázka zní, zdali míra zdanění nemovitostí na úrovni 6 % HDP není již za hranou ekonomické prospěšnosti a společenské únosnosti, neboť takto radikální reforma již příliš zvýhodňuje ekonomicky aktivní nevlastníky oproti ekonomicky neaktivním vlastníkům a fyzické osoby oproti právnickým osobám. Podrobnější analýza této problematiky překračuje formát této práce, zavedení nepodmíněného příjmu nebude v dalším textu uvažováno.

#### **3.1.4. Efektivnější zdanění nadnárodních holdingových společností**

Česká republika již tradičně podporuje příliv přímých zahraničních investic. Politika hospodářsky otevřené země a systém investičních pobídek slavily především na přelomu tisíciletí úspěch v podobě příchodu mnoha renomovaných nadnárodních společností. Dnes se i díky tomu těšíme setrvale kladné bilanci zahraničního obchodu, nejnižší nezaměstnanosti v rámci EU a nezpochybnitelnému růstu životní úrovně. Je však veřejným tajemstvím, že nadnárodní společnosti odvádí nemalou část svých zisků dosahovaných v ČR zpátky do svých mateřských zemí, a ještě častěji koncernovým sestrám do zemí s nízkým zdaněním korporátních příjmů. Mnohé ryze české firmy optimalizují své daně stejným způsobem, když účelově zakládají mateřské či sesterské společnosti v Holandsku, Lucembursku či na Kypru. Naše veřejné rozpočty tím přicházejí o nemalé částky, menší podniky v důsledku toho doplácují na větší podniky. Systémové řešení by mělo být přijato na celoevropské úrovni zúžením přípustného pásma sazeb korporátní daně. Tomu se však členské země EU brání z obavy o další ztrátu národní suverenity. Alespoň částečné východisko z patové situace lze najít opět ve vyšším zdanění majetku. Podíl nadnárodních holdingových společností na příjmové stránce veřejných rozpočtů lze jednoduše

navýšit prostřednictvím DNV. V tomto případě platí dvojnásob, že zásahy do daňového systému je třeba vážit na lékárnických vahách. Vyšší sazby na nemovitostní dani nesmějí odstartovat odliv zahraničního kapitálu ani odrazovat jeho další příliv. Podrobnější analýza této problematiky přesahuje formát této práce.

### **3.1.5. Zachování sociální soudržnosti**

Stávající daň z nemovitých věcí v ČR je postavena méně na hodnotovém, více na jednotkovém daňovém základě a jen málo odráží oborovou a polohovou rentu. Vlastníci zemědělských pozemků a staveb hradí řádově stejně vysokou daň jako vlastníci vysoce profitujících průmyslových podniků. Majitelé rodinných domů a zahrad na vesnicích nesou jen o málo nižší daňovou zátěž, než majitelé lukrativních rezidenčních nemovitostí v Praze a dalších velkých městech ČR. Stávající daňový předpis takřka nerozlišuje mezi prosperujícími a strukturálně postiženými oblastmi. De lege ferenda je třeba daň z nemovitých věcí koncipovat tak, aby ekonomicky zdravým způsobem napomáhala k udržení sociálního smíru a pomohla zastavit nebezpečné štěpení a rozdělování společnosti, aby přispívala k zavírání pomyslných nůžek mezi vysokopříjmovými a nízkopříjmovými skupinami obyvatel, mezi městy a venkovem, mezi bohatými a chudými regiony a také mezi primární, sekundární a terciální sférou, aby podporovala mezigenerační solidaritu a solidaritu mezi vlastníky a nevlástoníky, obecně solidaritu mezi úspěšnými a méně úspěšnými.

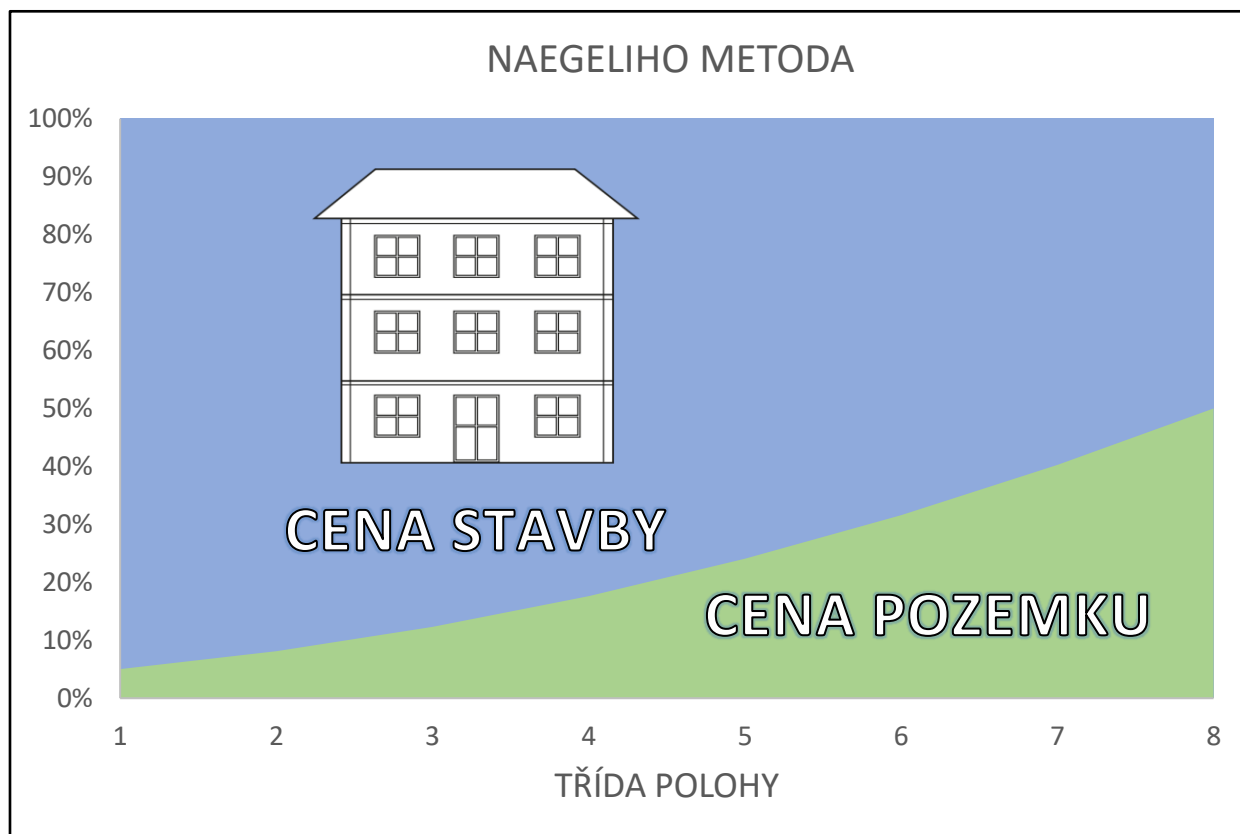
### **3.1.6. Podpora hospodářského růstu**

Daňové nástroje pro udržení sociálního smíru mohou být různé. Nejčastěji se v této souvislosti jako vhodná řešení skloňují vyšší progresivita daně z příjmů fyzických osob, vyšší sazby daně z příjmů právnických osob nebo zavedení sektorové daně pro banky a jiná vybraná hospodářská odvětví. Potíž s těmito přístupy spočívá v tom, že podkopávají hospodářský růst. Vyšší zdanění vlastníků nemovitostí nemusí v tomto ohledu dopadnout o nic lépe, neboť se dotýká majetných tedy povětšinou aktivních a úspěšných členů společnosti, které mohou vyšší daňové sazby demotivovat od ekonomické aktivity. Autor této diplomové práce se přesto domnívá, že řešení existuje. Klíčem k dosažení dvou protichůdných cílů, tj. k překonání imanentního napětí mezi přerozdělováním národního produktu a podporováním jeho růstu, je v případě DNV zvýšení daně ze stavebních pozemků a zrušení daně ze staveb. Takový způsob zdanění nemovitého majetku nutí vlastníky využívat potenciál pozemků co nejefektivněji, takže je ve svém důsledku motivuje k investicím.

### 3.1.7. Promítnutí superficiální zásady do koncepce daně z nemovitých věcí

Zrušení daně ze staveb má svoji neochvějnou logiku vycházející ze samotné právní definice nemovité věci. V roce 2014 se spolu s novou kodifikací občanského práva do našeho právního řádu vrátila po mnoha desetiletích římská právní zásada *superficies solo cedit*. Stavby s výjimkou staveb dočasných se opět staly součástí pozemku stejného vlastníka. Superficiální zásada má nejen právní ale také hluboké ekonomické opodstatnění. Hodnotu stavby spojené se zemí pevným základem a hodnotu pozemku, na kterém stavba stojí, lze od sebe jen obtížně oddělit.

Smyslem každé daňové regulace je motivovat daňové poplatníky k nějakému společensky prospěšnému chování, respektive odrazovat je od chování pro společnost nežádoucího. Vlastníci nemovitostí měli být daňovým předpisem vedeni k účelnému využívání pozemků, a to obecně všech pozemků, specificky pak stavebních pozemků. Vlastníci stavebních pozemků by měli být naváděni k dosahování urbanisticko-architektonického optima, tedy k dosahování optimálního stavu, kdy je pozemek zastavěn stavbou v souladu se svým nejlepším možným stavebním využitím. Jako racionální a dostatečné se v této souvislosti jeví zdaňovat pouze pozemky, neboť hodnota na nich postavené stavby je v takovém případě jen známým násobkem ceny zastavěného pozemku. Hodnota stavby totiž při optimálním stavu odráží hodnotu pozemku a naopak. Závislost však není konstantní ani lineární, ale exponenciální, rozhoduje poloha nemovitosti (viz Obr. 9).



Obr. 9: Závislost ceny stavby na ceně stavebního pozemku (Zdroj: autor dle W. Naegeliho<sup>30</sup>)



Této provázanosti si všimnul švýcarský architekt Wolfgang Naegeli<sup>35</sup>. V lukrativních polohách je cena pozemků vysoká, je zde umožněna vyšší zastavitelnost parcely a vyšší podlažnost budov, stavějí se zde okázalé a drahé stavby a relativně je zde cena stavby přibližně stejně vysoká jako cena pozemku. Naopak v zapomenutých oblastech jsou ceny pozemků nízké a stavějí se na nich obvykle skromné budovy, jejichž cena je ale přesto násobně vyšší než cena stavební parcely. Tak například na území malých vesnic vzdálených od větších měst, s nízkým potenciálem turistického ruchu či rekreačního využití, jsou stavební pozemky cenově velmi dostupné a tvoří jen řádově 5 % z celkové hodnoty nemovitosti (třída polohy 1 - stavba v tomto případě tvoří cca 95 % z celkové ceny nemovitosti). Oproti tomu pozemky na nejlukrativnějších místech hlavního města tvoří řádově 50 % z celkové hodnoty nemovitosti (třída polohy 8 - stavba tvoří v tomto případě cca 50 % z celkové ceny nemovitosti). Pokud pomineme extrémní a výjimečné případy, což si pro účely koncipování srozumitelné DNV můžeme dovolit, lze každý stavební pozemek zařadit do jedné z osmi tříd polohy. Z ceny stavebního pozemku lze následně odvodit přibližnou hodnotu hypotetické stavby, která svou zastavěnou plochou, počtem podlaží a stavebně technickým a architektonickým standardem nejlépe odpovídá dané třídě polohy. Samostatné zdaňování stavby je z tohoto pohledu zcela nadbytečné, stejného výsledku lze dosáhnout pouhým zvýšením procenta daňové sazby u daně z pozemků.

Pouze v případě bytového spoluvlastnictví je vhodnější zvolit opačný přístup, tedy zdaňovat přímo jednotky zahrnující podíl na pozemku a podíl na společných částech bytového domu. Korelace mezi hodnotou pozemku a hodnotou na něm stojící stavby může být využita i při tomto obráceném přístupu. Jednotka jako samostatná nemovitá věc se zdaňuje i v tomto případě společně se všemi součástmi, včetně pozemků.

### **3.1.8. Zrušení násobného zdanění staveb**

Existuje ještě jeden pádný argument pro zvýšení daně z pozemků a upuštění od daně ze staveb. Pozemek je nevyrobitelná a nerozmnožitelná část zemského povrchu. Daň z pozemků v tomto smyslu odráží specifickou vzácnost ekonomického zdroje, jehož vlastnictví zavazuje ještě více než vlastnická držba kteréhokoliv jiného majetku. Stavba je oproti tomu skládkou vytěžených, průmyslově zpracovaných a do značné míry recyklovatelných materiálů. Lze ji odstranit a na jejím místě pořídit stavbu novou. Výstavba je podrobena důchodovým a nepřímým daním stejně jako výroba jakéhokoliv jiného produktu. Stavebník nebo objednatel či kupující pořizují stavbu ze svých již zdaněných příjmů. Další zdaňování staveb je v tomto ohledu nejen

---

<sup>35</sup> BRADÁČ, Albert; FIALA, Josef, *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)*. 2. přepracované a doplněné vydání. Praha, Linde, 1999, 540 s., ISBN 80-7201-197-9.

nadbytečné ale také značně demotivující. Zdaňováním staveb stát vysílá svým občanům a firmám absurdní vzkaz: „Snažte se, pracujte, podnikajte, vydělávejte, stavějte rodinné domy, budujte výrobní haly, rekonstruuje administrativní budovy a obchodní centra. My vás pak za to po zásluze potrestáme“. Zdaňování staveb je nešťastné, neprozíravé a nežádoucí.

### **3.1.9. Přejchod od specifického k valorickému základu daně z nemovitých věcí**

Do třetice, zúžení DNV na daň z pozemků a daň z jednotek má ještě jeden dobrý důvod. Umožní kýžený přechod od specifického k valorickému základu daně. Zdaňování majetku *ad valorem* je podmíněno objektivním určením hodnoty věci a pravidelnou valorizací této hodnoty v čase. To je s ohledem na počet nemovitostí nesmírně náročný úkol, vyžadující obrovské kapacity realitních odborníků, soudních znalců a odhadců majetku. Pokud jde o stanovení valorického základu daně ze staveb, jedná se o úkol až gigantických rozměrů, prakticky nesplnitelný. Určení valorického základu daně z pozemků je oproti tomu mnohem snadnější, zvláště v obcích se zpracovanou a každým rokem aktualizovanou cenovou mapou stavebních pozemků. Mapování hodnoty pozemků je alternativně možné spojit s procesem územního plánování. Územní plány obcí se dnes tvoří zásadně na podkladu digitalizované katastrální mapy. Převod katastrálních map do digitální podoby byl v ČR dokončen k 31. 12. 2017, kdy byla digitalizace dosažena v 12 954 z celkového počtu 13 084 katastrálních územích, což činí 99,0 %. Ve zbylých katastrálních územích aktuálně probíhají nebo jsou zahajovány pozemkové úpravy a digitalizace v nich bude dokončena touto formou obnovy katastrálního operátu<sup>36</sup>. To znamená, že ke každému pozemku lze vedle současných údajů evidovaných v KN snadno přiřadit také způsob jeho možného funkčního využití a údaj o limitech jeho zastavitelnosti, o limitech podlažnosti apod. Na základě toho lze určit třídu polohy pozemku a potažmo určit jeho přibližnou hodnotu na realitním trhu.

### **3.1.10. Zpomalení záboru zemědělského a lesního půdního fondu**

Jedním z negativních projevů současné doby je vzrůstající tlak na zábor zemědělské a lesní půdy za účelem jejich zastavění. Nízké odvody za vynětí stavební parcely ze zemědělského půdního fondu, resp. z fondu pozemků určených pro plnění funkcí lesa, vedou stavebníky k preferenci výstavby na zelené louce. Tento trend se nedaří zvrátit. Vládní strategie přijímané na podporu regenerace nevyužívaných zastavěných území selhávají. Dlužno podotknout, že tyto strategie byly až dosud unisono koncipované jako dotační tituly<sup>37</sup>. Lepší řešení nabízí zcela opačný

<sup>36</sup> Dle zprávy ČÚZK. Dostupné na <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace-a-vedeni-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map.aspx>

<sup>37</sup> Například MPO: Národní strategie regenerace brownfieldů.

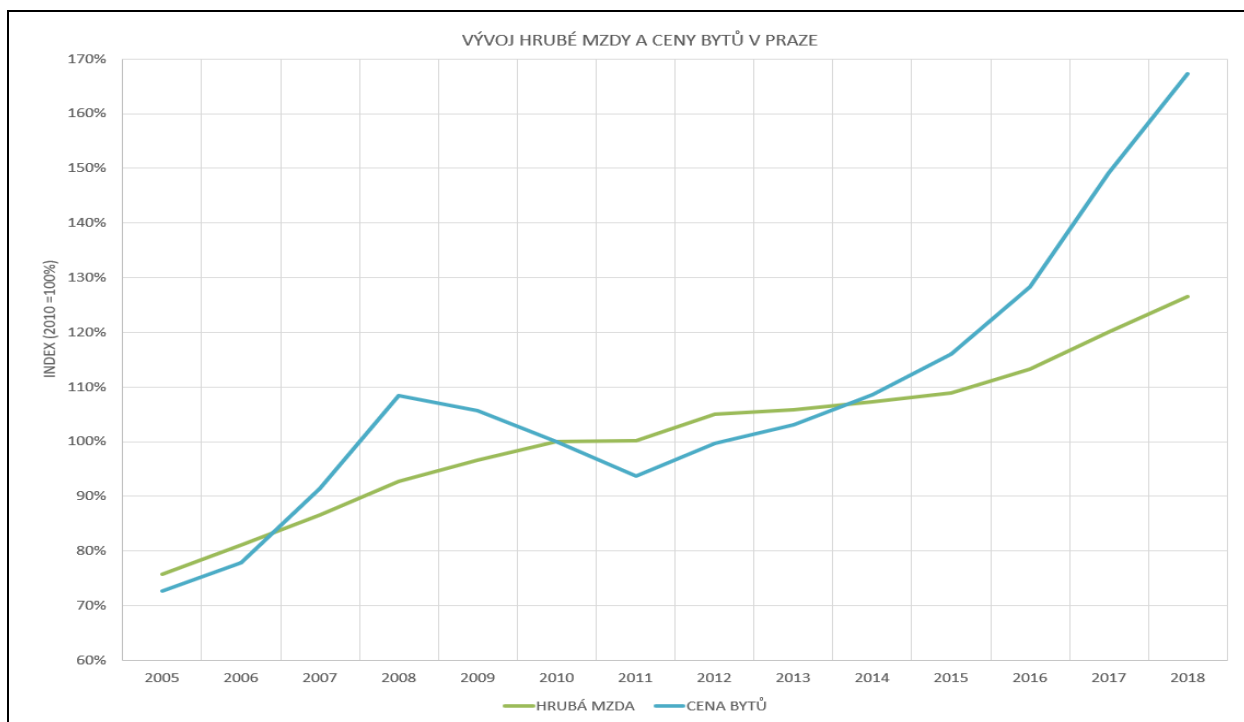
Dostupné na <http://www.cityinvestczech.cz/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>

přístup založený na přiměřeném zdanění vlastníků brownfieldů. Klíčem je majetková daň uvalená na nevyužívaný pozemek ve stejné výši jako na pozemek využívaný. Taková daň představuje pro vlastníka jasný imperativ k rychlé regeneraci zanedbaného území nebo k jeho urychlenému prodeji. Ruku v ruce s navýšenými odvody za vynětí ze zemědělského půdního fondu povede takto koncipovaná daň ve svém důsledku k preferenci výstavby na již urbanizovaných územích a zpomalí další nežádoucí urbánní expanzi. Daň z pozemků se tak může stát významným ekonomickým nástrojem ochrany přírody a životního prostoru příštích generací.

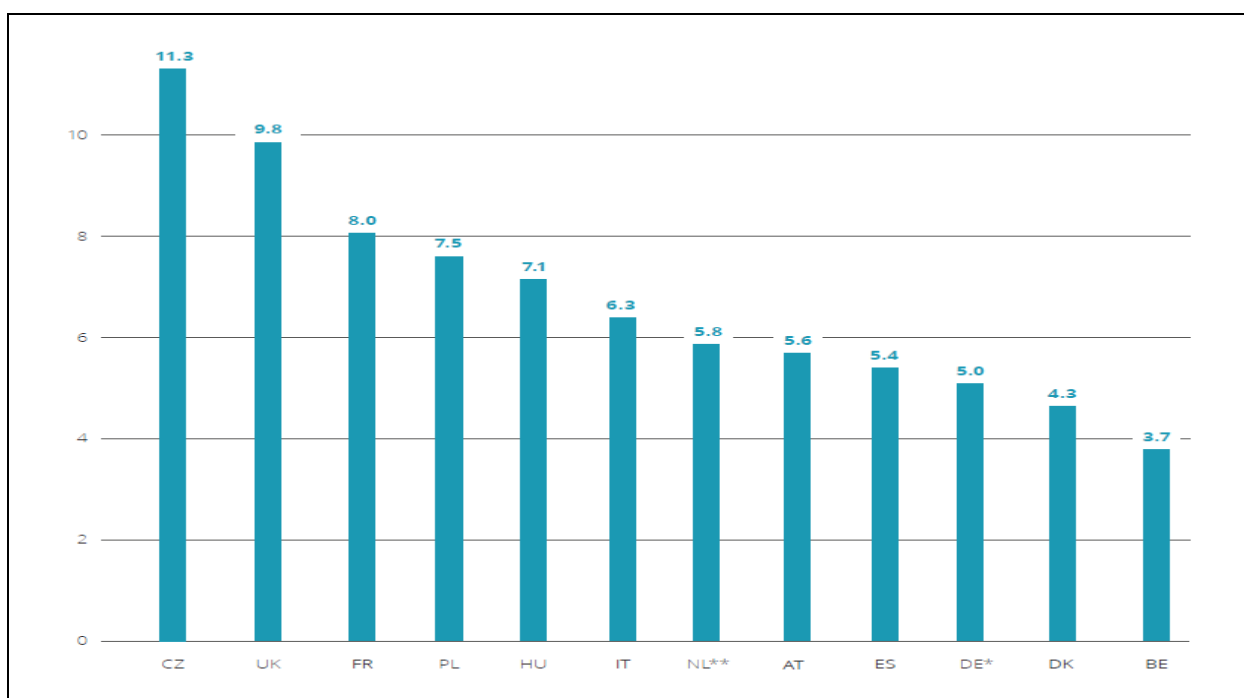
### **3.1.11. Zvýšení dostupnosti bydlení**

Ceny bytů v Praze rostou za poslední léta raketovou rychlostí. Zatímco hrubá mzda se v hlavním městě od roku 2010 do roku 2018 zvýšila o 26 %, cena za čtverečný metr průměrného pražského bytu za stejné období vzrostla o 67 % (viz Obr. 10). V roce 2019 sice atakuje průměrná hrubá mzda v Praze již hranici 40 tis. Kč za měsíc, ale průměrná cena bytu zde již překonala magickou hranici 100 tis. Kč za čtverečný metr. Na rodinný byt o velikosti kolem 80 m<sup>2</sup> nestačí v Praze ani 8 mil. Kč a pro mladé obyvatele české metropole se vlastní bydlení začíná stávat nesplnitelným snem. Na průměrný byt vydělávají Češi nejdéle ze všech Evropanů (viz Obr. 11). Situace je již více než alarmující. Příčiny vzrůstající ceny bytů v Praze a dalších větších městech nad rámec růstu příjmů lze spatřovat jak na nabídkové, tak na poptávkové straně trhu.

Růst poptávky byl dlouhou dobu tažen mimořádně nízkými úrokovými sazbami hypotečních úvěrů, dále zájmem tuzemských i zahraničních investorů o byty za účelem zhodnocování volného kapitálu a konečně nástupem moderních služeb typu Airbnb zprostředkávajících turistický pronájem bytů coby levnější alternativu k ubytování hotelového typu. Pomineme-li problematiku úrokových sazeb, může být vhodným nástrojem pro přiměřenou regulaci poptávky správně koncipovaná daň z bytových jednotek. Jde o to co nejvíce vyrovnat kompetitivní možnosti rodin usilujících o první vlastnické bydlení oproti kapitálovým investorům kupujícím byty jako součást spekulace na posílení koruny. Obdobně je třeba pokud možno srovnat šance mladých lidí usilujících o únosný pronájem oproti turistům vyhledávajícím krátkodobé ubytování. Klíčem je vysoká DNV v kombinaci se slevami pro trvale hlášené osoby. Takto pojatá daň začne citelně dopadat na neobydlené byty a na přechodné pronájmy bytů, a to především v Praze, popřípadě též v Brně a dalších prosperujících městech republiky. Nová koncepce DNV bude mít v tomto ohledu ozdravující efekt. Vlastníci prázdných bytů budou motivováni k jejich urychlenému pronájmu, popřípadě k jejich prodeji. Pronajímatelé registrovaní na turistických ubytovacích serverech začnou zvažovat návrat k orientaci na dlouhodobé pronájmy. Tím se uvolní mrtvé kapacity bytového fondu v žádaných lokalitách.



**Obr. 10: Vývoj hrubé mzdy a ceny bytů v Praze (Zdroj: autor dle ČSÚ<sup>38</sup> a <sup>39</sup>)**



**Obr. 11: Počet průměrných ročních platů na pořízení standardního bytu (Zdroj: Deloitte PI<sup>40</sup>)**

<sup>38</sup> ČSÚ: Ceny sledovaných druhů nemovitostí.

Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-uahtxd9pq>

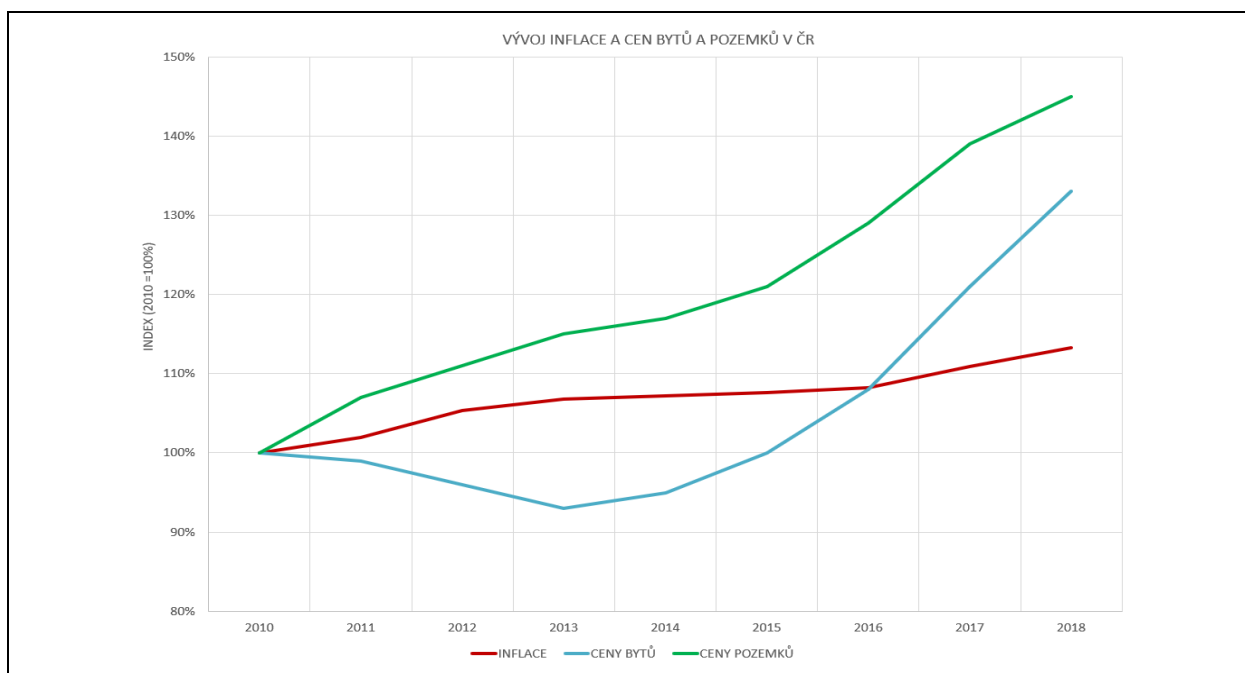
<sup>39</sup> ČSÚ: Mzdy a náklady práce.

Dostupné z [https://www.czso.cz/csu/czso/prace\\_a\\_mzdy\\_prace](https://www.czso.cz/csu/czso/prace_a_mzdy_prace)

<sup>40</sup> Deloitte Property Index 2018.

Dostupné z <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-index-nemovitosti.html>

Pokles nabídky je ve veřejném prostoru zdůvodňován komplikovaným povolovacím procesem. Autor této diplomové práce však při výkonu své profese spatřuje důvod nedostatečné nabídky bytů v Praze a dalších městech republiky také v selhávajícím stavebním sektoru. Na vině je dramatický nedostatek pracovních sil. Mladší generace pracovníků odchází ze stavebnictví do lépe placených odvětví ekonomiky, starší generace odchází do důchodu. Sektor je zcela závislý na přílivu pracovní síly ze zahraničí. Třetím důvodem je pak zamrznutí trhu stavebních pozemků. Vlastnická držba pozemků v České republice spojuje dvě vlastnosti, které se u jiných typů investic navzájem vylučují, totiž zajímavý výnos a takřka nulové riziko. Od roku 2010 do konce roku 2018 se investice do pozemku v ČR průměrně zhodnotila nominálně o 45 %, což představuje výnosovou míru kolem 5 % p. a., zatímco inflace za stejné období přidala jen 13 %, což v průměru odpovídá meziročnímu indexu inflace okolo 1,5 %. Navíc, při krizi v roce 2008 byty a ostatní nemovitosti ztrácely na ceně, ale hodnoty pozemků i v tomto období stále rostly (viz obr. 12). Není proto divu, že vlastníci stavebních pozemků vnímají tento typ majetku jako bezpečné a výnosné uložení úspor a zbavují se ho obvykle jen z naprosté neznalosti, při komplikovaném vypořádání spoluvlastnictví nebo pokud mají pro své úspory vhodnější využití. Paradoxně přitom platí, že nejvíce proluk a brownfieldů drží developeři a ani je nic nenutí se svými investicemi příliš spěchat. Shrnutí a podtrženo, nabídka bytů v Praze a dalších prosperujících městech naší země proto podle autora této diplomové práce neselhává pouze kvůli průtahům v územním a stavebním řízení a nedostatku pracovníků ve stavebnictví, ale také kvůli nedostupnosti stavebních pozemků. Jinak řečeno, selhání trhu s byty je až selháním sekundární povahy, když primárně selhává trh s pozemky.



Obr. 12: Vývoj inflace, cen bytů a cen stavebních pozemků (Zdroj: ČSÚ<sup>46</sup>, HB INDEX<sup>47</sup>, autor)

Vhodně nastavená daň z pozemků postihující proluky a brownfieldy může být v tomto ohledu elegantním nástrojem pro žádoucí rozpohybování trhu, pro převod vlastnictví alespoň části zastavitelných ploch a ploch přestavby od těch, kteří na nich neplánují stavět k těm, kteří na nich chtějí stavět a mají k tomu investiční prostředky.

### **3.1.12. Eliminace daňových úniků při pronájmech bytů**

Radikální navýšení DNV legitimizuje ještě jednu zásadní otázku. Má smysl podrobovat pronajímaný nemovitý majetek také dani z příjmů? Vezměme si pro ilustraci bytovou jednotku, která je pronajata a vlastník z pronájmu odvádí 15 % daň podle zákona o daních z příjmů. Uvažujme, že výše pronájmu odpovídá výnosové úrokové míře, která se v dané lokalitě s přihlédnutím ke standardu bydlení pohybuje kolem 0,05. Roční daňový výnos při 30 % výdajovém paušálu odpovídá v takovém případě  $15 \% \times 0,05 \times (100 \% - 30 \%) = 0,525 \%$  hodnoty bytové jednotky. Dále uvažujme, že současná výše DNV činí u této jednotky 0,025 % její hodnoty. Pokud je cílem reformy zvýšit výnos daně z nemovitých věcí řádově na 20-ti násobek, potom bude činit nová daň 0,5 % z hodnoty bytové jednotky. Celkem pak bude činit výnos na dani z příjmů a na nově koncipované dani z nemovitostí  $0,525 \% + 0,5 \% = 1,025 \% = 1 \%$  z hodnoty jednotky po zaokrouhlení. Stejného výsledku lze dosáhnout zvýšením daně z nemovitých věcí na 40-ti násobek a osvobozením pronájmu bytových jednotek od daně z příjmů; i v tomto případě dosáhne výsledné inkaso veřejných rozpočtů  $1 \% = 40 \times 0,025 \%$ . Vlastníka uživatele by bylo možné zvýhodnit 50 % slevou na dani a takto jej odlišit od vlastníka pronajímatele. Snížily by se tím administrativní nároky na daňového poplatníka i správce daně a současně by se vyloučily daňové úniky, ke kterým dochází zejména při krátkodobých pronájmech bytů. Podrobnější analýza této problematiky však překračuje časové možnosti autora. Proto osvobození pronajímatelů nemovitostí od daně z příjmů ve vazbě na novou koncepci DNV nebude v této práci dále uvažováno.

### **3.1.13. Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí**

Další legitimní otázka zní, zdali má význam vedle nově koncipované DNV vyměřovat ještě DNNV. Podle autora této diplomové práce nikoliv. Inkaso z ad hoc majetkové daně lze vykompenzovat pravidelnou majetkovou daní. Technicky vzato, nabyvatel jako kupující nezplatí jednorázovou daň do 4 měsíců po nabytí nemovitosti, ale začne státu průběžně plnit daňovou povinnost, kterou převezme od prodávajícího například ihned následující měsíc po vložení vlastnického práva do katastru nemovitostí. Zrušením DNNV se významně sníží administrativní

náročnost převodu nemovitosti. Určení daňového základu je totiž u stávající DNNV spojeno v drtivé většině případů s povinností předložit finančnímu úřadu posudek o ceně nemovitosti opatřený kulatým razítkem soudního znalce. Vypracování znaleckého posudku je mnohdy ve vztahu k ceně nemovitosti nesmyslně nákladné a časově náročné. Nabyvatel musí nejprve věnovat spoustu svého času obstarání znalce. Poté musí nabyvatel nemovitost znalci zpřístupnit a později se s ním opět sejít při předání posudku. Tím administrativní náročnost DNNV nekončí. Následně musí nabyvatel vyplnit a podat daňové přiznání. Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí velmi zjednoduší život na realitním trhu.

### **3.1.14. Redukce administrativní náročnosti výběru daně z nemovitých věcí**

Zákonodárce se při konstruování základu stávající DNV opírá o informace z veřejného seznamu v podobě katastru nemovitostí. Evidence nemovitostí pro daňové účely datující se již od dob Marie Terezie je v ČR tradičně na slušné úrovni. Ve věku pokračující digitální revoluce se však nabízí mnoho dalších možností, jak množství informací evidovaných v katastru snadno rozšířit, například o údaje shromažďované při procesu územního plánování nebo o údaje z cenových map stavebních pozemků. Cílem je tedy obohatit množství informací v katastru a dosáhnout takového propojení katastru a ostatních informačních systémů veřejné správy, které umožní výpočet a vyměření DNV spuštěním tlačítka jednoduchého programu bez jakékoliv námahy správce daně a bez jakékoliv součinnosti daňového poplatníka.

### **3.1.15. Změny v rozpočtovém určení daní**

DNV je v současné podobě výlučnou daní navázanou toliko na obecní rozpočty. Tak by to teoreticky mohlo zůstat i do budoucna. Avšak, vzhledem k diametrálně odlišným cenovým hladinám v různých místech země bude po přechodu ke koncepci zdaňování *ad valorem* vhodnější koncipovat novou DNV jako daň sdílenou mezi obcemi a státním rozpočtem. V každém případě, ruku v ruce s tím, jak se změní význam nově koncipované daně a řádově vzroste její inkaso, bude nezbytné novelizovat zákon o rozpočtovém určení daní.

## 3.2. Jednotlivé alternativní návrhy legislativní úpravy daně z nemovitých věcí

Na předchozích stránkách byl představen skrytý potenciál DNV. Na dalších stránkách se autor pokusí navrhnout novou koncepci, která tento dosud nevyužitý potenciál uvolní ve prospěch hospodářského růstu, sociálního smíru a ochrany životního prostoru. Hlavními znaky legislativní reformy musí být razantní zvýšení daně z pozemků a daně z jednotek podmíněné důsledným přechodem na hodnotový daňový základ, zrušení daně ze staveb, efektivní zdaňování nezastavěných proluk a brownfieldů stejně tak jako nevyužívaných bytů a prázdných nebytových prostor, zachování výhod vlastnického bydlení, zvýhodnění dlouhodobých oproti krátkodobým pronájmům, ochrana zdravotně postižených jedinců a občanů v důchodovém věku, podpora mladých rodin, zjednodušení správy daně a zrušení DNNV, to vše doprovázené úpravou rozpočtového určení daní, stabilizací důchodového účtu a nižším zdaněním práce.

### 3.2.1. Novelizace stávajícího zákona

Nejprve je třeba odpovědět na otázku, zdali skrytého potenciálu DNV nelze dosáhnout pouhou korekcí stávajícího zákona. Teoreticky je bezpochyby možné v průběhu řekněme 10 let postupně navyšovat základ daně nebo daňové sazby nebo obojí u daně z pozemků a daně z jednotek, v důsledku toho vytáhnout stávající daňové inkaso ze zhruba 10 miliard na zhruba 170 miliard Kč a dosáhnout tak vytčeného podílu majetkových daní na složené daňové kvótě ve výši okolo 10 %. Avšak, takto radikální reforma se významně promítne do života všech obyvatel, z nichž většině by měla přinést výhody a menšinu nesmí poškodit nad únosnou míru. Je to možné zajistit pouhou úpravou stávajícího zákona? Je možné pouhou novelou ve stávajícím zákoně důsledně uplatnit hodnotový princip, zohlednit polohovou rentu, dojít k vyšší daňové spravedlnosti a přispět tak k vyšší sociální kohezi ve společnosti? Je možné implementovat do stávající legislativní úpravy i další principy nastíněné v předchozích kapitolách této práce? Dále, stávající DNV je v našem daňovém systému koncipovaná jako výlučná místní daň, kterou sice spravuje stát, ale jejíž výtěžek je bez zbytku příjmem obecních rozpočtů. Obce také mohou v rámci samosprávné působnosti daňovou zátěž upravovat obecně závaznými vyhláškami. Může filosofie vysoké daňové autonomie obcí koexistovat s požadavkem na razantní zvýšení daňového výnosu, s potřebou saturace penzijního účtu a s myšlenkou nižšího zdanění práce?

Stávající zákon o DNV jen málo odráží tržní hodnoty zdaňovaného majetku. V důsledku toho daňové břemeno zatěžuje relativně více vlastníky nemovitého majetku na venkově než vlastníky nemovitostí ve velkých městech a v Praze. Pouhé kvantitativní zvýšení daňových sazeb by proto bylo v rozporu s principem berní způsobilosti, respektive rovné oběti<sup>41</sup>.

---

<sup>41</sup> KUBÁTOVÁ, Květa, *Daňová teorie a politika*, Praha: Wolters Kluwer, 2015, 276 s. ISBN 978-80-7478-841-3



Kvalitativní přechod na danění *ad valorem* v rámci stávajícího zákona je v zásadě možný. Zemědělské pozemky jsou již dnes zdaňovány na valorickém základě. Ostatní pozemky jsou sice nyní zdaňovány na jednotkovém základě, hodnotový princip je nicméně částečně promítnut do úpravy základních daňových sazeb pomocí dvou koeficientů (viz polohový koeficient definovaný v §6 odstavec (4) zákona a místní koeficient definovaný v §12 zákona). Tuto poněkud krkolomnou konstrukci by bylo možné poměrně snadno zjednodušit, oba koeficienty navázat na daňový základ stanovený v §5 zákona a tím přejít od jednotkového k valorickému základu daně.

Stávající systém koeficientů umožňuje reflektovat rozdíl mezi jednotlivými obcemi maximálně do výše pětadvacetinásobku. Takto lze zohlednit rozdíl mezi zapadlou neatraktivní vesnicí (polohový koeficient ve výši 1, místní koeficient neaplikován) a lukrativními ulicemi hlavního města (polohový koeficient ve výši 5, místní koeficient ve výši 5). Ceny stavebních pozemků se však ve skutečnosti různí mnohem více, na venkově začínají na částce kolem 100 Kč/m<sup>2</sup> a v Praze končí na částce přesahující 250.000 Kč/m<sup>2</sup>. Máme tedy co do činění s rozdílem v řádu nikoliv pětadvacetinásobku, ale dva a půl tisíce násobku! I kdybychom v rámci zjednodušení pominuli oba okraje cenového spektra a interval zúžili, dejme tomu na rozpětí od 500 Kč/m<sup>2</sup> do 50.000 Kč/m<sup>2</sup>, činil by rozdíl v hodnotách pozemků mezi venkovem a Prahou stále zhruba stonásobek. Dále stávající úprava správně předpokládá, že v některých případech je cena pozemků na celém území obce více méně jednotná, zatímco v jiných případech se může v různých částech obce významně odlišovat. Zákon proto umožňuje obcím obecně závaznou vyhláškou stanovit až 5 rozdílných cenových úrovní na svém území, přičemž poměr mezi nejbohatšími a nejchudšími částmi obce lze stanovit zhruba na trojnásobek. Za poslední léta se však cenové nůžky na realitním trhu rozevřely ještě mnohem více, rozdíl mezi hodnotou pozemků v různých částech obce může být podstatně vyšší, například v Praze určitě i dvacetinásobný. Tento vývoj lze nicméně do novelizovaného textu být s určitými obtížemi promítnout. Kýženého přechodu od jednotkového k hodnotovému základu by bylo možné dosáhnout například tak, že by byl základ daně nastaven ve výši průměrné ceny stavebních pozemků v dané obci. Obce by mohly tak jako dosud průměrnou cenu v různých částech svého správního území variovat pomocí koeficientu, který by osciloval na obě strany kolem hodnoty 1, ale v širším spektru. Koeficient by mohl tak jako dnes dosahovat až 5 hodnot, jmenovitě například 0.25 nebo 0.5 nebo 1.0 nebo 2.0 nebo 4.0. Pokud by tedy například průměrná cena pozemků v Praze činila 12.000 Kč/m<sup>2</sup>, mohla by se v jednotlivých částech lišit od 3.000 Kč/m<sup>2</sup> do 48.000 Kč/m<sup>2</sup>. Menší města by ceny variovala méně, k dispozici by měla jen 3 hodnoty, tedy 0.5 nebo 1.0 nebo 2.0. Takže okresní město o velikosti 25.000 obyvatel s průměrnou cenou pozemků 1.500 Kč/m<sup>2</sup> by pro určité například odloučené části stanovilo hodnotu  $0.5 \times 1.500 \text{ Kč/m}^2 = 750 \text{ Kč/m}^2$  a naopak pro centrum a nejlepší

rezidenční čtvrti hodnotu  $2.0 \times 1.500 \text{ Kč/m}^2 = 3.000 \text{ Kč/m}^2$ . Nejmenší a turisticky neatraktivní obce by vystačily pouze s jednou hodnotou daňového základu, který by se rovnal stanovené průměrné ceně. Současně s přechodem od jednotkového k hodnotovému základu by došlo k přechodu od pevné k poměrné sazbě daně. Sazba daně by byla stanovena jako procentuální hodnota, jejíž výše by v zájmu hladkého zavedení reformy mohla být v prvním roce účinnosti zákona poměrně nízká s tím, že by v dalších letech postupně rostla, až do dosažení cílové výše inkasa. Redefinicí daňového základu a daňových sazeb v rámci stávajícího zákona by tedy bylo možné v případě daně z pozemků dosáhnout kýženého zvýšení inkasa a současně spravedlivěji zachytit jak rozdíly mezi jednotlivými obcemi, tak rozdíly mezi jednotlivými částmi dané obce. Novela by však musela být značně obsáhlá.

Obdobný závěr platí i pro daň z jednotek, kde se ceny napříč republikou liší, pomineme-li extrémní, od zhruba  $5.000 \text{ Kč/m}^2$  podlahové plochy bytů ve strukturálně postižených regionech až po zhruba  $250.000 \text{ Kč/m}^2$  podlahové plochy bytů na nejlepších adresách v Praze. Také v tomto případě zdánlivě nic nebrání tomu, navázat ve stávajícím zákoně koeficient definovaný v §11 odstavec (3) na daňový základ, sazbu stanovit procentuálně a jednotky tak zdaňovat spravedlivěji *ad valorem*. Také v tomto případě by však novelizace legislativního textu byla poněkud razantní.

Rovněž daň ze staveb by bylo jistě možné normativně zrušit pouhou novelizací stávajícího zákona. Muselo by dojít k rozšíření definice stavebního pozemku o plochy zastavěné stavbami. Pozemky zastavěné dosud zdanitelnými stavbami by se tak po novele staly předmětem daně z pozemků. Mezi stavební pozemky by bylo třeba zařadit také nezastavěné proluky uvnitř intravilánu obcí. Tím by bylo dosaženo dalšího kýženého cíle, totiž přesměrování tlaku současné urbánní civilizace od záboru greenfieldů směrem k přestavbě brownfieldů. Úprava stávajícího paragrafovaného znění by však nebyla vůbec triviální.

Nejvíce problematické by při pouhé novelizaci zákona bylo vymezení nových vzájemných rolí státu a obcí. Je zcela zřejmé, že inkaso ve výši 3,5 % HDP lze jen obtížně pojmout jako výlučnou místní daň. Nejde o to, že by obce dohromady nedokázaly na příjmové a výdajové stránce svých rozpočtů absorbovat 3,5 % HDP, ale o to, že výnos daně v různých částech republiky by byl natolik rozdílný, že by došlo zcela k potlačení jednoho z hlavních cílů rekonstrukce DNV, tzn. eliminovat narůstající rozdíly mezi regiony. Prosperující obce by na dani nastavené *ad valorem* vybíraly velké částky, postižené obce by ve stejném systému paběrkovaly. Bohatá města by dále bohatla a chudé oblasti by ještě více chudly. Je tedy evidentní, že inkaso DNV musí přejít pod zákon o rozpočtovém určení daní. V důsledku toho se ale samosprávná role obcí při určování koeficientů stává problematickou. Určitá obec by totiž svými obecně závaznými vyhláškami upravujícími koeficienty DNV na svém území rozhodovala nejen o příjmech svého rozpočtu ale

také o příjmech státního rozpočtu, resp. rozpočtu jiných obcí. Prostor obcí pro variování daňového základu pomocí koeficientů polohy a pro ovlivňování výsledné výše inkasa pomocí místního koeficientu se tedy drasticky zužuje. Jinými slovy, filosofie stávajícího zákona akcentující samosprávnou úlohu obcí je jen obtížně slučitelná s tak razantním navýšením daňového inkasa a potažmo s jeho nezbytným přerozdělováním.

Lze tedy uzavřít, že přechod na novou koncepci DNV je sice teoreticky možné odehrát pouhou novelizací stávajícího zákona, avšak prakticky je to vyloučené. Na půdorysu nynější legislativní úpravy nelze reformu se ctí provést minimálně ze dvou důvodů. Za prvé, novela by byla značně rozsáhlá, počet nových paragrafů by jistě přesáhnul počet paragrafů původních, které by navíc byly z větší části zcela přepsány. Struktura právního textu by se stala nepřehlednou, terminologie by byla v některých případech nesourodá nebo nepřesná či zavádějící. To by komplikovalo jazykový a systematický výklad právního textu. Za druhé, DNV vznikla v 90. letech minulého století jako výlučná místní daň a jako taková umožňuje obcím rozhodovat nebo přinejmenším spolurozhodovat o výši daňové zátěže. Po novele by zákon musel naopak akcentovat požadavek na stabilitu daně a přerozdělování daňového inkasa mezi obce a státní rozpočet. Filosofie původního zákona a filosofie jeho novely by se dostaly do rozporu. To by znesnadňovalo teleologický a historický výklad novelizovaného textu. Jinak řečeno, po takto rozsáhlé změně terminologie, struktury, účelu a soudobých okolností by byly předporozumění a jednotná interpretace a aplikace pozdějšího znění zákona v ohrožení.

### 3.2.2. Přechod na cenové mapy daňových základů

Ministerstvo financí zvažovalo zhruba před deseti lety možnost posílit valorický princip zdaňování nemovitostí přinejmenším v případě stavebních pozemků<sup>42</sup>. Záměrem bylo opustit polohové koeficienty pro určování daňových sazeb a nahradit je mapami daňových základů. Území obce mělo být na podkladu katastrální mapy rozděleno do barevně odlišených zón. Každé zóně měla být přiřazena určitá jednotková cena pozemku. Základ daně z pozemku měl být vypočítán jako součin jednotkové ceny a výměry pozemku. Takto měl být určován základ daně nejen u pozemků v zastavěném území<sup>43</sup>, ale také na zastavitelných plochách<sup>44</sup> uvnitř i vně zastavěného území. Mapu daňových základů měla pro své území nechat zpracovat obec ve své samosprávné působnosti, MF mělo obcím poskytnout metodiku a vykonávat dozor.

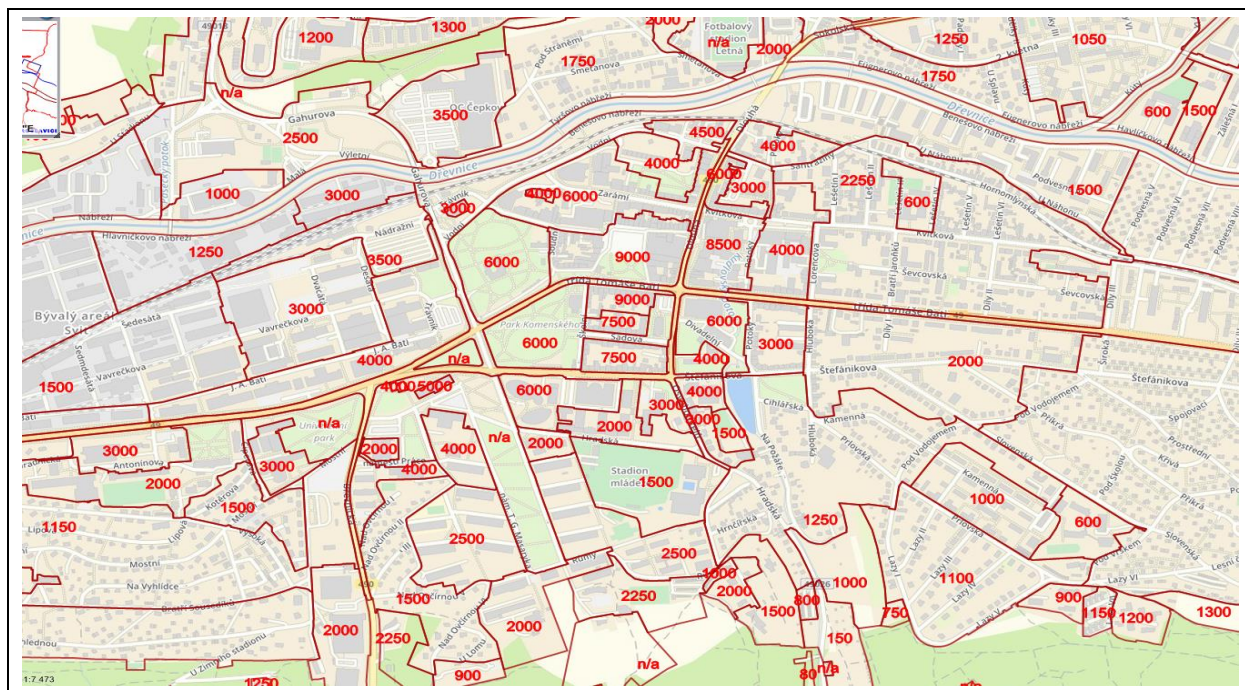
---

<sup>42</sup> RADVAN, Michal. *Zdanění pozemků ad valorem*. In BOHÁČ, Radim. Aktuální otázky financí a finančního práva z hlediska fiskální a monetární podpory hospodářského růstu v zemích střední a východní Evropy po roce 2010. 1. vyd. Praha: Leges, 2011, od s. 571–585, 888 s. ISBN 978-80-87212-57-8.

<sup>43</sup> Viz § 2 odst. (1) písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozd. předpisů

<sup>44</sup> Viz § 2 odst. (1) písm. j) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozd. předpisů

Obdobným způsobem by bylo možné využívat pro stanovení základu daně stávající cenové mapy stavebních pozemků<sup>45</sup>. Cenová mapa znázorňuje pozemky na území obce v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším. Každému stavebnímu pozemku<sup>46</sup> nebo skupině stavebních pozemků je v mapě přiřazena jednotková cena (viz Obr. 13).



**Obr. 13: Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Zlín (Zdroj: www.zlin.eu)**

Stavební pozemky se v cenové mapě oceňují skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách nebo se jejich ceny určí na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny. Skupiny obcí měla stanovit prováděcí vyhláška<sup>47</sup>. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci, ze shodné stavební vybavenosti pozemku (možnost napojení na inženýrské sítě a dopravní infrastrukturu). Cenovou mapu vydává obec formou obecně závazné vyhlášky. Návrh cenové mapy nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření. Pořízení a pravidelná aktualizace cenové mapy stavebních pozemků je však poměrně nákladná záležitost. Proto k jejich většímu rozšíření mezi obce nikdy nedošlo<sup>48</sup>.

<sup>45</sup> Viz §§ 10 a násl. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>46</sup> Viz § 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů; za stavební pozemek nejsou podle zákonné definice považovány pozemky v prolukách uvnitř zastavěného území ani pozemky na zastavitelných plochách vně zastavěného území.

<sup>47</sup> Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů, která však definuje skupiny obcí jen podle okresů a počtu obyvatel.

<sup>48</sup> Podle údajů MF cenovou mapu stavebních pozemků v období od 1.9.1992 do 31.3.2019 vydalo jen 55 ze zhruba 6250 obcí; v současnosti je cenová mapa platná a řádně zaktualizovaná pouze v Praze, Olomouci a Ostravě; platné ale neaktualizované mapy mají v Mostu a Zlíně a také ve středočeských Horoměřicích a Doubravčicích.

### 3.2.3. Nepřímé zdanění nemovitého majetku

Jinou možností, jak u nemovitých věcí aplikovat valorický základ daně, je zatížit nemovitostní daní jejich pronájmy. Jinak řečeno, každá platba sjednaná mezi pronajímatelem a nájemcem za pronájem pozemku či jednotky by byla navýšena o stanovenou sazbu DNV. Plátcem daně by byl pronajímatel, daň by však nepřímo hradil nájemce. Například pronajímatel zemědělských pozemků o výměře 25 ha by k nájmu ve výši 4.000 Kč/ha/rok připočítal daň z pozemků ve výši například 10 %. Nájemce by tedy zaplatil  $25 \times 4.000 \times 1,10 \text{ Kč} = 100.000 \times 1,10 \text{ Kč} = 110.000 \text{ Kč}$ , pronajímatel by 10.000 Kč odvedl správci daně. Obdobně pronajímatel bytové jednotky o podlahové ploše 100 m<sup>2</sup> by k nájmu 300 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc připočítal daň z jednotek ve výši například 2,5 %. Nájemce by tedy zaplatil  $100 \times 300 \times 1,025 \text{ Kč} = 30.000 \times 1,025 \text{ Kč} = 30.750 \text{ Kč}$ , pronajímatel by 750 Kč odvedl správci daně. Za rok by daň z jednotek v daném případě činila  $12 \times 750 \text{ Kč} = 9.000 \text{ Kč}$ .

Jedná se o typické schéma nepřímé daně, které známe například u daně z přidané hodnoty, ovšem s tím rozdílem, že plátcem daně z nemovitých věcí by byl každý pronajímatel pozemků či bytů a nebytových prostorů bez ohledu na výši nájemného, nikoliv jen významnější pronajímatelé. V tomto ohledu lze hovořit spíše o podobnosti se spotřební daní. Srovnání je zcela na místě, protože i v případě bytů a pozemků by cílem regulace mělo být jejich hospodárné užívání (podobnost s minerálními oleji).

Nastíněná koncepce DNV má obrovskou přednost v tom, že tržní nájemné samo o sobě elegantně generuje přesnou a aktuální výši hodnotového daňového základu. Nedostatkem tohoto přístupu je skutečnost, že jen menšina pozemků a jednotek se pronajímá a pokud ano, nájemné může být za účelem nezákonné optimalizace daně dohodnuto mezi stranami nájemního vztahu jen naoko, v nižší než obvyklé hodnotě. V případě nepronajatých pozemků a v případě vlastnického bydlení by proto muselo být předmětem daně tzv. imputované nájemné<sup>49</sup>, tedy jakási směrná výše nájmu nebo znalecky zjištěná cena nájmu v daném místě a čase, které by současně tvořilo minimální daňový základ jako pojistka proti daňovým únikům. Na obdobném principu je dnes koncipována DNNV, která postihuje transfer majetku. Základ daně z nabytí nemovitých věcí tvoří zjednodušeně řečeno buď cena sjednaná nebo cena zjištěná soudním znalcem nebo srovnávací daňová hodnota<sup>50</sup>. Tím je však ke škodě věci elegantní tržní mechanismus při určování daňového základu do značné míry zase vyřazen ze hry.

---

<sup>49</sup> Jedná se o **hypotetické nájemné**, které by vlastníci pozemků nebo jednotek inkasovali, pokud by je sami neužívali ale pronajímali druhým osobám. Anebo naopak, je to hypotetické nájemné, které by vlastníci museli platit, pokud by pozemky nebo jednotky nevlastnili, ale měli je v pronájmu.

<sup>50</sup> Viz § 11 zákona č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

### 3.2.4. Indexace historických kupních cen

Tržní cenu nemovité věci jako valorický základ daně by bylo možné odvodit přímo z kupních smluv technikou indexace. Výhodou indexace je, že umí pracovat i s velmi prastarými smlouvami. Podstatou této metodiky je dlouhodobé sledování vývoje cen jednotlivých druhů nemovitých věcí, a to na celostátní úrovni, na úrovni krajů a na úrovni větších měst, popřípadě i na úrovni menších měst nebo dokonce všech obcí. V ČR je využití indexace problematické, protože u nás minimálně po dobu padesáti z posledních sta let neexistoval svobodný realitní trh a nepanovaly zde tržní vztahy.

V současné době sleduje systémově vývoj cen nemovitostí především ČSÚ<sup>51</sup> a také Hypotéční banka<sup>52</sup>. ČSÚ čerpá data z daňových přiznání k DNNV. Hypotéční banka čerpá data z odhadů cen nemovitostí, na které poskytuje hypoteční úvěry. ČSÚ sleduje vývoj cen u rodinných domů, bytů, bytových domů a stavebních pozemků, Hypotéční banka sleduje vývoj cen bytů, rodinných domů a pozemků. ČSÚ sleduje cenový vývoj od roku 1998, Hypotéční banka od roku 2010. V obou případech se tedy jedná o příliš krátké časové řady na to, aby dokázaly pokrýt většinu pozemků a většinu bytů a nebytových prostorů.

Indexace se nicméně úspěšně uplatňuje při tvorbě cenových map a může být vhodným doplňkem výše uvedených alternativ.

### 3.3. Vyhodnocení alternativ, výběr optimálního řešení

De lege lata je DNV z fiskálního hlediska nepříliš podstatnou místní daní, jejíž inkaso dosahuje výše jen zhruba okolo 0,2 % HDP. De lege ferenda vykazuje DNV potenciál stát se důležitou položkou daňové soustavy v ČR, jejíž podíl na složené daňové kvótě může dosáhnout úrovně okolo 10 %. Přechod od marginální k významné roli není u DNV možný bez zohlednění tržní hodnoty zdaňovaných nemovitých věcí.

Tržní hodnota nemovité věci se v zásadě rovná kupní ceně, které bylo dosaženo při prodeji této nemovité věci, a to za předpokladu, že se do ceny nepromítly mimořádné okolnosti, osobní poměry prodávajícího a kupujícího ani vliv zvláštní obliby<sup>53</sup>. Pokud kupní cena nemovitosti není

---

<sup>51</sup> ČSÚ: Ceny sledovaných druhů nemovitostí

Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-uahtxd9pq>

<sup>52</sup> HB INDEX (property index Hypotéční banky). Dostupné z <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/zvysovani-cen-bytu-zpomaluje-v-prvnim-letosnim-ctv/>

<sup>53</sup> Viz odst. (1) § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

k dispozici nebo pokud od uzavření prodeje uplynulo příliš mnoho času, je třeba tržní hodnotu nemovitosti odborně odhadnout neboli nemovitost tržně ocenit. Při tržním oceňování nemovitých věcí<sup>54</sup> se uplatňují tři hlavní přístupy. Jedná se o metodu nákladovou (přístup na bázi věcné hodnoty, který vychází ze známých nákladů potřebných na pořízení předmětu ocenění), metodu porovnávací (přístup na bázi porovnání, který vychází ze známé ceny stejného nebo obdobného předmětu) a metodu výnosovou (přístup na bázi kapitalizace výnosu, který vychází ze známých příjmů generovaných předmětem ocenění a z odpovídající úrokové míry). Jednotlivé oceňovací přístupy se často kombinují.

Alternativní návrhy představené v předchozí kapitole 3.2. více méně vyčerpávají všechny oceňovací přístupy. Stávající zákon je postaven na premise, že hodnota nemovité věci je přímo úměrná velikosti obce (na pořízení pozemku nebo stavby je třeba vynaložit menší náklady na venkově, větší ve městech a největší v hlavním městě). Cenové mapy vycházejí z dostupných kupních cen a z jejich interpolace a extrapolace na porovnatelné nemovité věci (cena pozemku nebo stavby dosažená v daném místě a čase může být s velkou pravděpodobností dosažena rovněž u pozemku či stavby v téže ulici nebo v jiné obdobně situované ulici se stejnou nebo obdobnou dopravní a technickou infrastrukturou). Nepřímé zdanění nemovitých věcí využívá skutečnost, že obvyklé nájemné je přímo úměrné hodnotě nemovité věci (tržní cenu pozemku nebo stavby lze vypočítat jako součin ročního čistého výnosu z pronájmu a převrácené hodnoty výnosové míry). Indexace v minulosti sjednaných kupních cen není ničím jiným, než valorizací tržní hodnoty nemovité věci v čase (ceny pozemků a staveb jsou více méně odrazem inflace, kupní síly a vývoje nabídky a poptávky na realitním trhu).

V předchozí kapitole nebyla ani jedna ze čtyř v úvahu přicházejících alternativ shledána za optimální. Je tedy zřejmé, že koncept DNV de lege ferenda nelze vystavět výlučně ani na jedné z těchto čtyř možností. Z toho plyne, že nová koncepce postavená na zdaňování nemovitých věcí *ad valorem* musí při stanovení hodnotového základu daně vycházet z kombinace všech předestřených metodických přístupů k oceňování nemovitostí.

Před zvolením správného řešení je třeba najít odpovědi na několik fundamentálních otázek. Jaké druhy nemovitých věcí je vhodné učinit předmětem daně? Je vhodné stanovit základy daně a daňové sazby jednotlivě pro každou obec zvlášť nebo společně pro všechny obce obdobné velikosti a obdobného významu? Jinými slovy, je vhodné cenové spektrum daňových základů rozdělit do několika cenových kategorií? Kolik takových cenových kategorií je únosné stanovit?

---

<sup>54</sup> ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha, CEDUK, 1996, 173 s. ISBN 80-902109-0-2.

Jakou gradaci mezi cenovými kategoriemi je třeba nastavit? Lineární nebo kvadratickou nebo dokonce exponenciální gradaci? Nebo je vhodnější cenové kategorie vůbec nezavádět a cenové spektrum daňových základů ponechat kontinuální? A je v dané obci vhodné oceňovat nemovité věci paušální jednotkovou cenou shodnou pro celé území obce nebo rozlišovat jednotlivé části obce, skupiny sousedících nemovitých věcí nebo dokonce individuální nemovité věci? Kdo má být za rozčleňování obcí do menších částí pro účely DNV zodpovědný? Stát nebo obce? A pokud obce, má to být výsledek jejich samostatné nebo přenesené působnosti? A pokud přenesené působnosti, mají k ní mít kompetenci všechny obce nebo jen pověřené obce nebo jen obce s rozšířenou působností?<sup>55</sup>

Při hledání odpovědí na výše položené otázky se lze na malou chvíli nechat unést představou robustního hardwaru, který by například zapojením satelitů nebo s využitím dronů dokázal během krátké doby pomocí laserových paprsků, termokamery nebo jiné vyspělé techniky zaměřit exteriéry a interiéry všech domů a budov v ČR. Potažmo si lze představit výkonný software založený na pokročilém stupni umělé inteligence, který by dokázal vykreslit věrné třírozměrné virtuální modely takto zaměřených domů a budov, a rychle a spravedlivě stanovit míru fyzického i morálního opotřebení a tržní cenu jejich reálných předobrazů. V takovém světě by určení objektivního hodnotového daňového základu nečinilo sebemenší překážku. Bylo by snadné zdaňovat *ad valorem* nejen jakékoliv pozemky, ale také jakékoliv stavby, a to s využitím zcela exaktního daňového základu každé jedné individuální nemovité věci. Naštěstí ale v takovém světě nežijeme. Naštěstí proto, že takové představy vyvolávají celou řadu lidskoprávních otázek, především otázku nepřípustného zasahování do soukromí. Naštěstí proto, že zdaňování staveb na hodnotovém principu by nestálo nic v cestě, přestože se jedná o morální ekonomický hazard poškozující dobré hospodáře, tj. vlastníky kteří na svých pozemcích vystavěli hodnotné stavby a udržují je v dobrém stavebně technickém stavu. Tento krátký exkurs do neradostné budoucnosti lze v každém případě uzavřít tak, že záměr zdaňovat *ad valorem* stavby je z technického, administrativního, ekonomického a právního hlediska sporný a neuskutečnitelný. DNV se proto *de lege ferenda* omezí jen na zdaňování pozemků. Výjimku z tohoto pravidla budou tvořit jednotky, ať již jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů nebo podle občanského zákoníku. V případě jednotek, stejně jako je tomu u pozemků, je hodnota nemovitosti dostatečně přesně určitelná z pouhé výměry a polohy nemovité věci. Výjimečnost jednotek spočívá v tom, že se zpravidla nacházejí ve vícepodlažních bytových domech, takže je logické učinit základem daně podlahovou plochu bytů, resp. nebytových prostorů, nikoliv plochu pozemku zastavěnou bytovým

---

<sup>55</sup> Zákon č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností



domem. A v neposlední řadě platí, že jedině zdaňováním plochy bytů lze dosáhnout některých vytčených cílů spojených s novou koncepcí DNV, například zvýšit dostupnost bydlení pro mladé generace, podpořit rodinnou politiku státu či ochránit osoby ve starobním či invalidním důchodu před neúnosnou tíží daně. To ovšem vyvolává potřebu rozšířit výjimku z omezení zdaňovaných nemovitých věcí také na bytové domy, ve kterých byty a nebytové prostory nejsou vymezené ani podle zákona o vlastnictví bytů ani podle občanského zákoníku. V opačném případě by totiž byli vlastníci a nájemníci bytových jednotek zvýhodněni či naopak znevýhodněni oproti vlastníkům a nájemníkům bytových a nebytových prostor v bytových domech bez vymezených jednotek. Lze tedy uzavřít, že předmětem nové DNV budou pozemky a byty a nebytové prostory (a to bez ohledu na to, zdali se jedná o byty a nebytové prostory v bytových domech s vymezenými jednotkami nebo bez vymezených jednotek).

Pokud jde o zohlednění ceny nemovitých věcí v jednotlivých obcích, nabízejí se v zásadě dva možné přístupy, přičemž v obou případech je třeba sledovat a statisticky vyhodnocovat kupní ceny při úplatných převodech nemovitého majetku a na základě toho stanovit a průběžně aktualizovat průměrnou jednotkovou cenu pozemků a bytů v každé jednotlivé obci. Průměrná jednotková cena může být využita přímo k výpočtu daňového základu nebo může sloužit k zařazení obce do některé z předdefinovaných cenových kategorií. Autor této práce se přiklání ke druhému řešení, které je méně závislé na statistické chybě, takto méně volatilní, a proto fiskálně stabilnější. Jinými slovy, pro účely DNV je třeba definovat několik daňových pásem a jednotlivé obce do nich rozřadit.

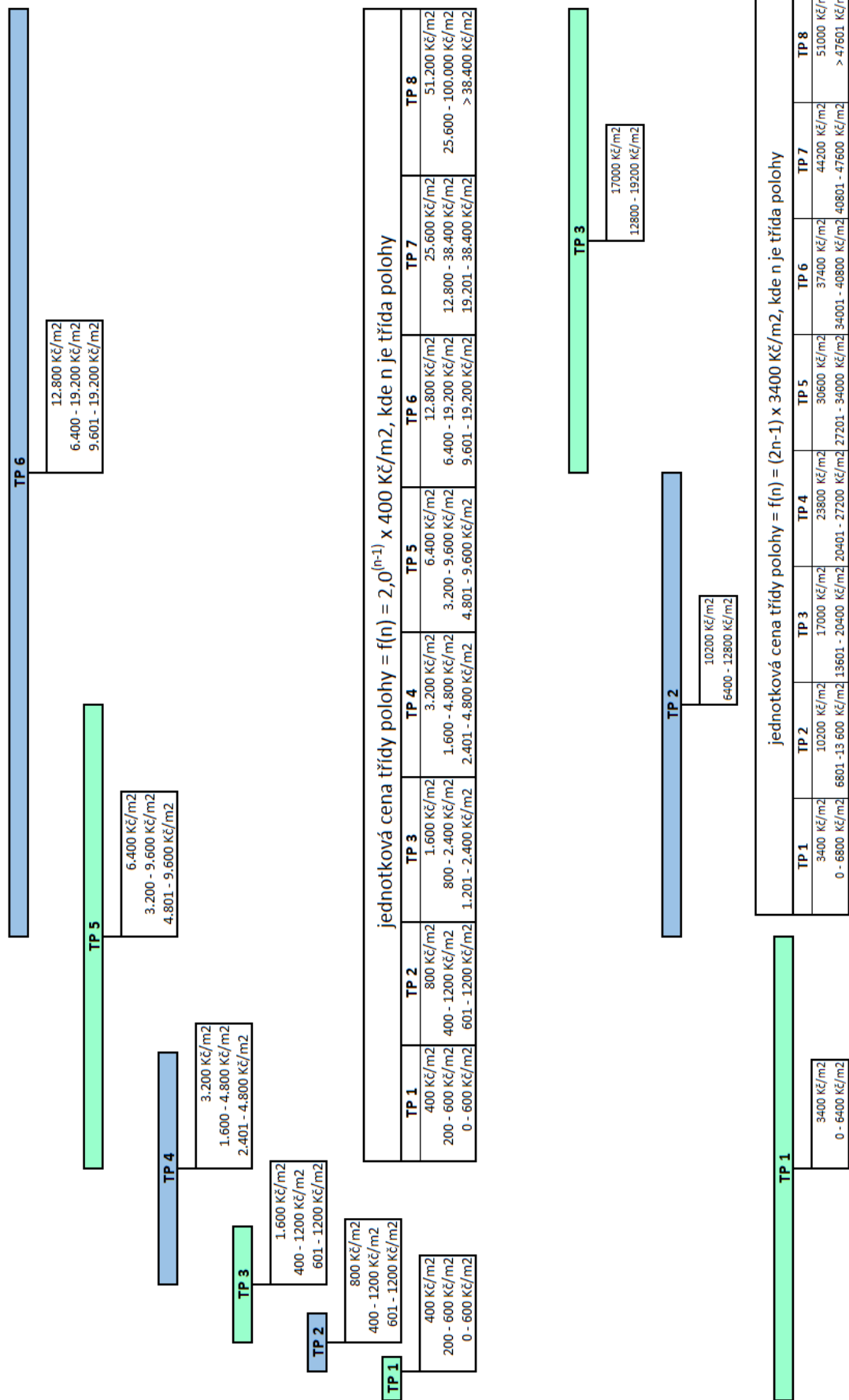
Současný zákon o DNV stanovuje pro stavební pozemky a jednotky velmi úzké cenové spektrum, které pomocí koeficientů rozděluje do 8 pásem, a to v zásadě lineárním způsobem (koeficienty 1.0, 1.4, 1.6, 2.0, 2.5, 3.5, 4.5, 5.0). Realita je dosti odlišná. Poměr mezi nejděšnějšími a nejdražšími byty dosahuje řádově desetinásobků, ceny pozemků se liší dokonce až tisícinásobně! Konkrétně, ceny stavebních pozemků se pohybují od 100 Kč/m do 250.000 Kč/m<sup>2</sup>, byty se prodávají za ceny od 5.000 Kč/m<sup>2</sup> do 250.000 Kč/m<sup>2</sup>. Takto široká cenová spektra lze teoreticky rozdělit buď lineárně do většího počtu cenových pásem nebo exponenciálně do menšího počtu cenových pásem. Prakticky je ale uskutečnitelný pouze druhý přístup. Při lineární gradaci cenového spektra by v případě bytů bylo potřeba definovat zhruba 51 pásem (cenové pásmo 1 – 5.000 Kč/m<sup>2</sup>, 5.001 – 10.000 Kč/m<sup>2</sup>, a tak dále, až cenové pásmo 245.001 – 250.000 Kč/m<sup>2</sup> a cenové pásmo 250.001 Kč/m<sup>2</sup> a více) a v případě pozemků dokonce 251 pásem (cenové pásmo 1 – 1.000 Kč/m<sup>2</sup>, 1.001 – 2.000 Kč/m<sup>2</sup>, a tak dále, až cenové pásmo 249.001 – 250.000 Kč/m<sup>2</sup> a cenové pásmo 250.001 Kč/m<sup>2</sup> a více)! To je samozřejmě zcela nemyslitelné. Autor se přiklání k tomu, zůstat sice u osmi cenových pásem, což odpovídá teorii o osmi třídách polohy nemovitých

věcí<sup>56</sup>, ale přejít od lineární k exponenciální gradaci. V případě pozemků bude praktické cenové spektrum zúžit na interval zhruba od 400 Kč/m<sup>2</sup> do zhruba 50.000 Kč/m<sup>2</sup>. Rozdělení spektra na 8 tříd polohy potom odpovídá exponenciální funkce  $F(n) = 2^{(n-1)} \times 400 \text{ Kč/m}^2$ , kde  $F(n)$  je jednotková cena pozemků dané třídy polohy a  $n$  je pořadové číslo dané třídy polohy. Pokud bychom cenové spektrum rozdělili mezi 8 tříd polohy lineárně, potom by se naprostá většina pozemků na území ČR zařadila do první a druhé třídy polohy, čímž by DNV zcela ztratila schopnost přispívat k vyrovnávání rozdílů mezi městy a venkovem (viz Obr. 14). V případě bytů je vhodné cenové spektrum zúžit na interval zhruba 12.000 Kč/m<sup>2</sup> – 200.000 Kč/m<sup>2</sup>. Rozdělení spektra na 8 tříd polohy potom odpovídá exponenciální funkci  $F(n) = 1,5^{(n-1)} \times 12.000 \text{ Kč/m}^2$ , kde  $F(n)$  je jednotková cena bytů dané třídy polohy a  $n$  je pořadové číslo dané třídy polohy (viz Obr. 15). Třídy polohy je třeba vnímat nikoliv jako ostře oddělené podmnožiny cenového spektra zdaňovaných nemovitých věcí, ale jako podmnožiny, které se navzájem překrývají. V této souvislosti je třeba rozlišovat zúžené a rozšířené meze třídy polohy. Pokud se cena určité nemovité věci v dané obci pohybuje v oblasti přechodu od nižší do vyšší třídy polohy, bude moci být zařazena do obou těchto tříd.

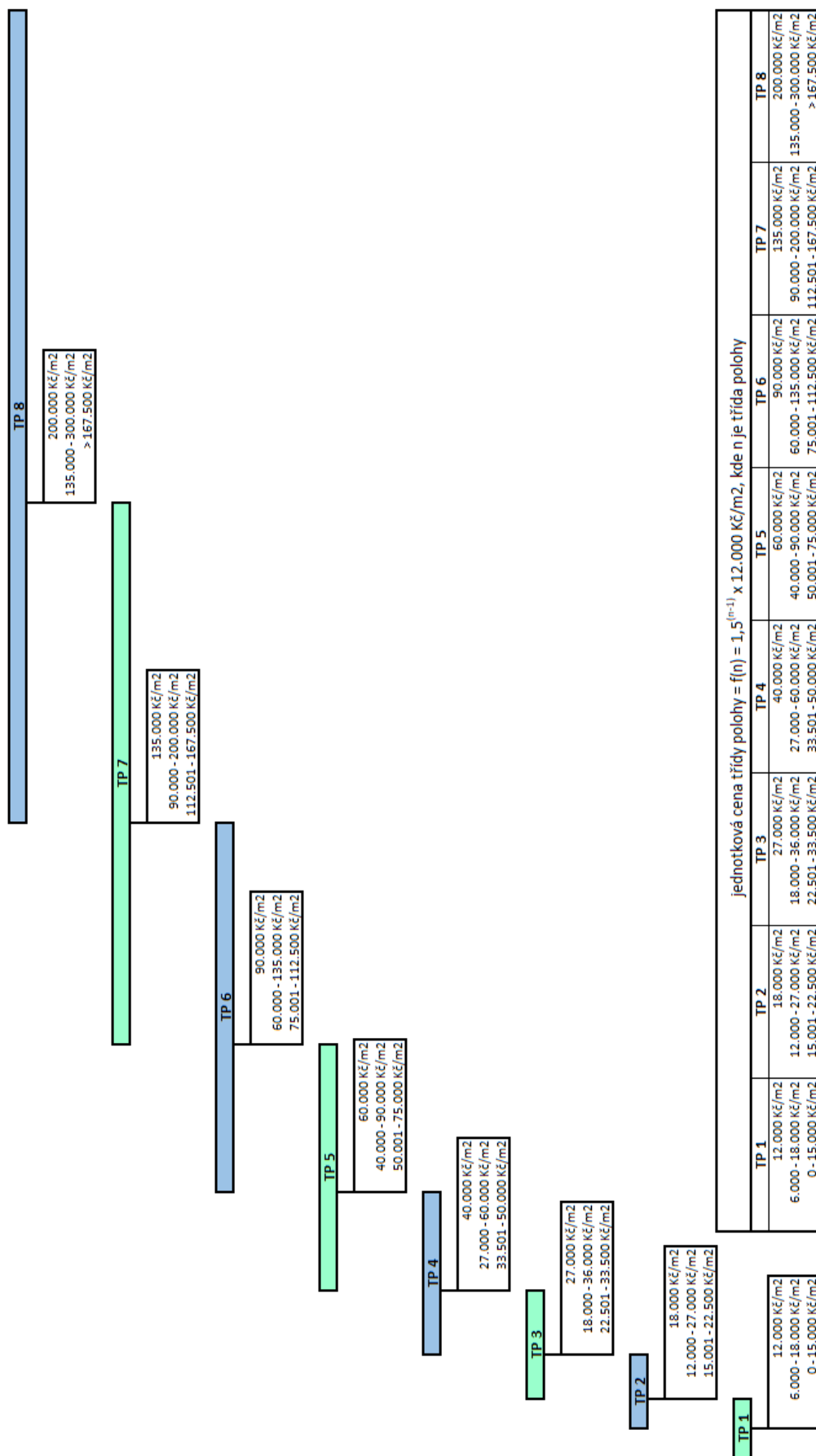
V zájmu daňové spravedlnosti je nezbytné, aby zejména větší obce byly vzhledem k proměnlivosti cen pozemků a bytů v různých částech obce dále rozčleňovány na menší území (na městské části, městské obvody, ulice, náměstí, skupiny sousedících pozemků či bytových domů, popřípadě na jednotlivé pozemky či bytové domy), aby tyto obce vytvářely mapy daňových tříd. Jako nejlepší řešení se nabízí, aby každé obci byla přiřazena základní třída polohy platná pro rozhodující část území obce s tím, že ve specifických částech bude možné předepsat jiné třídy polohy, tu nižší tam vyšší. Jedná se o odbornou úlohu, která nicméně v sobě skrývá nemalý politický náboj. Je to obdobné, jako v případě pořizování a schvalování ÚPO. Logicky se proto nabízí, aby k cenovému mapování došlo v rámci procesu územního plánování. To znamená, že odbornou stránku věci bude obstarávat pořizovatel územního plánu (útvár územního plánování obce s rozšířenou působností) a dotčené orgány státní správy (útvary MF, popřípadě MMR). Demokratickou stránku pokryje jednak účast veřejnosti při projednávání ÚPO a jednak volené zastupitelstvo obce při schvalování ÚPO. Územní plány se vydávají formou opatření obecné povahy, která poskytuje dotčeným vlastníkům možnost soudního přezkumu<sup>57</sup> pro případ, že zařazení jejich majetku do určité třídy polohy bude extrémně vybočovat ze skutečných poměrů.

<sup>56</sup> ROSS, Franz Wilhelm; BRACHMANN, Rolf; HOLZNER, Peter. *Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí*. Praha, Consultinvest, 1993. 598 s. ISBN 80-901486-0-3.

<sup>57</sup> HENDRYCH, Dušan, a kol., *Správní právo. Obecná část*. 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, 599 s., ISBN 978-80-7400-624-1 a



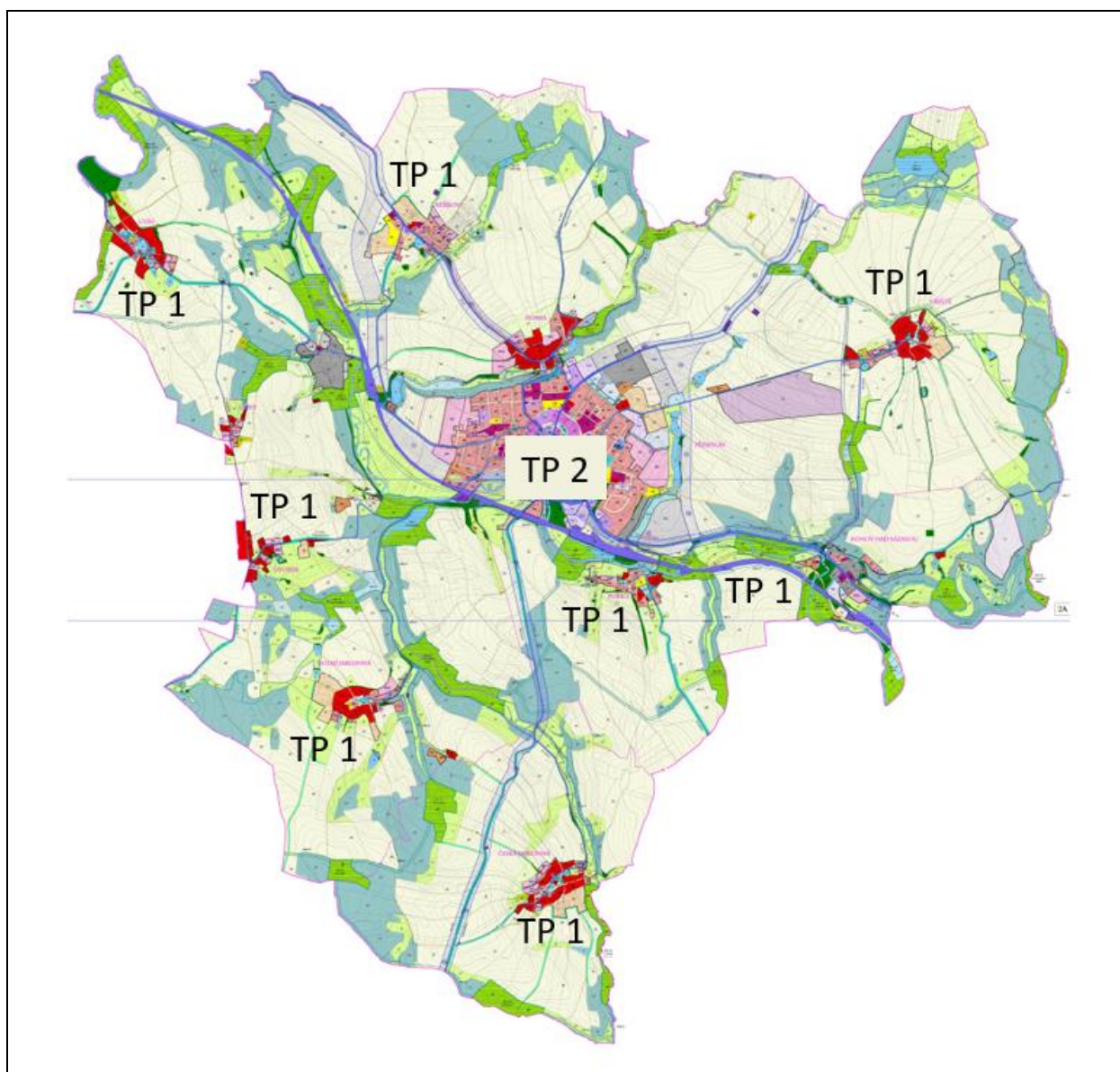
Obr. 14: Srovnání lineární a exponenciální gradace daňových tříd u stavebních pozemků (Zdroj: autor)



Obr. 15: Návrh exponenciální gradace daňových tříd u bytů (Zdroj: autor)

V České republice je celkem asi 6250 obcí. Z tohoto hlediska se jeví rozčleňování jejich území do cenových kategorií pro účely DNV jako nezvládnutelný úkol. Naštěstí, 5550 obcí má méně než 2 tis. obyvatel a není u nich v drtivé většině případů zaznamenána zásadní proměnlivost v cenách pozemků a bytů, cenové rozčleňování těchto obcí je nadbytečné, všechny nemovité věci se cenově vejdou do základní třídy polohy.

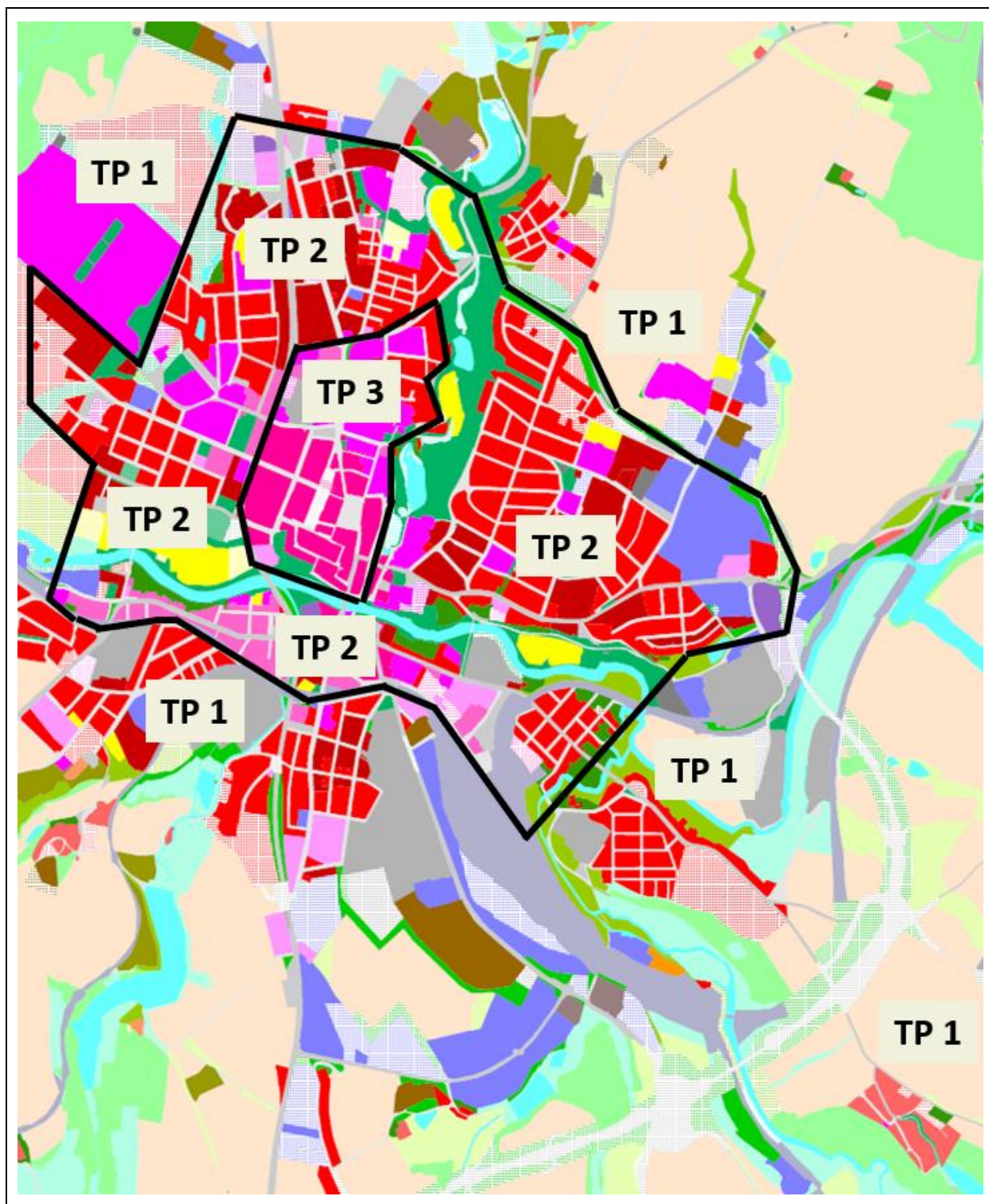
Dalších zhruba 420 obcí má více než 2 tis. obyvatel ale méně než 5 tisíc obyvatel. V případě těchto obcí má smysl uvažovat maximálně dvě daňové třídy. Obvykle se jedná o městyse a malá města, se kterými byly sloučeny okolní vesnice (viz Obr. 16). Lze tedy hovořit o vlastním území spádové obce (základní třída polohy) a území jejích odloučených částí (nižší třída polohy).



Obr. 16: Typické urbánní členění a vzor mapy daňových tříd obce od 2 tis. do 5 tis. obyvatel (Zdroj: [www.pribyslav.cz](http://www.pribyslav.cz), autor)



V dalších zhruba 250 městech žije od 5 tis. do 35 tis. obyvatel. V jejich případě lze již hovořit nejen o základní třídě polohy vlastního území města a nižší třídě polohy jejich odloučených částí, ale také o vyšší třídě polohy historického centra, území hypermarketů, pozemků čerpacích stanic a podobně. Celkem se tedy uplatní tři daňové třídy (viz Obr. 17).



Obr. 17: Typické urbánní členění a vzor mapy daňových tříd obce od 5 tis. do 35 tis. obyvatel (Zdroj: [www.muhb.cz](http://www.muhb.cz), autor)

Pouze 30 obcí v ČR má více než 35 tis. obyvatel (Praha a dalších 26 statutárních měst, Česká Lípa, Třebíč a Tábor). V těchto městech bude cenová stratifikace složitější. Lze u nich vysledovat nejen užší historické jádro, ale také vedlejší nákupní ulice, vyhlášené rezidenční čtvrti nebo naopak vyloučené oblasti. Velkou cenotvornou roli zde hrají trasy a zastávky místní veřejné dopravy, v Praze zvláště stanice metra. Proto je tato města nutné rozčlenit na čtyři pásma (základní třída polohy, dvě pásma nad a jedno pásmo pod základní třídou polohy – viz Tab. 6).

Třída polohy	n-1	n	n+1	n+2
statutární města	•	•	•	•
obce od 10 tis. do 50 tis. obyvatel	•	•	•	
obce od 2 tis. do 10 tis. obyvatel	•	•		
obce do 2 tis. obyvatel		•		

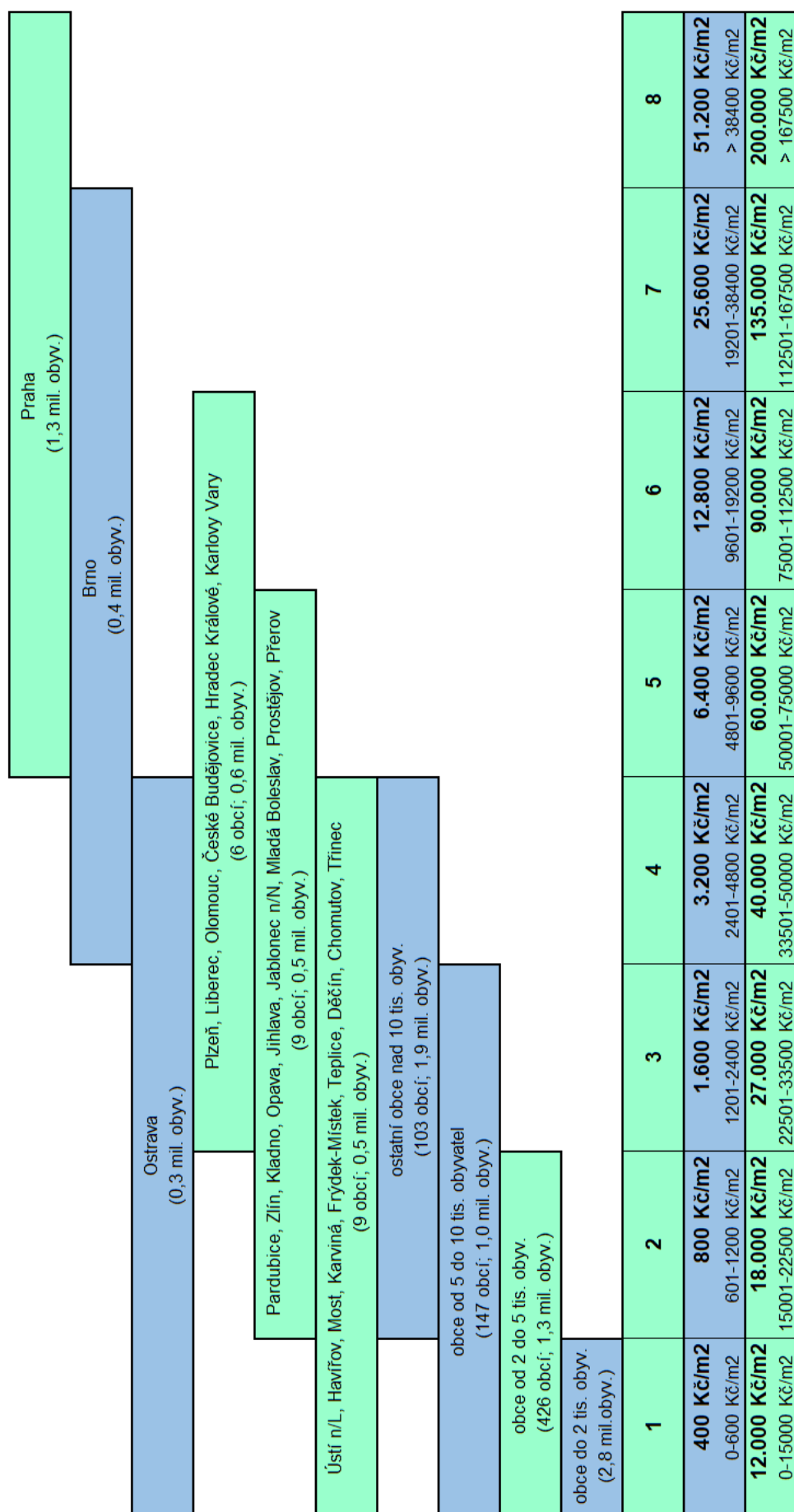
**Tab. 6: Předepsaný počet tříd polohy v obci v závislosti na počtu obyvatel (Zdroj: autor)**

Na tomto místě je třeba zdůraznit, že citlivější dělení území se nemusí týkat jen statutárních, popřípadě středně velkých měst. Počet obyvatel totiž není jediným cenotvorným faktorem, byť se jedná o faktor významný. Důležitou roli hrají také například hospodářská prosperita nebo naopak strukturální poruchy regionu, lokace v užším či širším okolí velkých měst, lázeňský věhlas, rekreační potenciál či turistický ruch (viz Obr. 18 a Obr. 19).

Problematiku cenového rozčleňování obcí je možné zjednodušit u pozemků pro výrobu a skladování. Cenu těchto pozemků totiž ovlivňují poněkud jiné faktory, například nadmístní dopravní infrastruktura nebo dostupnost pracovní síly, a jejich ceny se proto od sebe tolik neliší, a to ani v určité širší lokalitě. Současně platí, že pozemky pro výrobu a skladování jsou v dané lokalitě levnější než pozemky pro bydlení, administrativu a obchod. Třídou polohy těchto pozemků lze proto navázat například na základní třídu polohy obce s rozšířenou působností, ale její hodnotu stanovit na úrovni o jeden stupeň nižší s tím, že tato třída polohy bude platit na celém správním území obce s rozšířenou působností (viz Tab. 7).

	Třída polohy
Základní třída polohy pozemků pro bydlení, administrativu, obchod a rekreaci v obci s rozšířenou působností	n
Třída polohy pozemků pro infrastrukturu, výrobu a skladování ve správním obvodu obce s rozšířenou působností	n-1

**Tab. 7: Určení třídy polohy u pozemků pro výrobu a skladování (Zdroj: autor)**



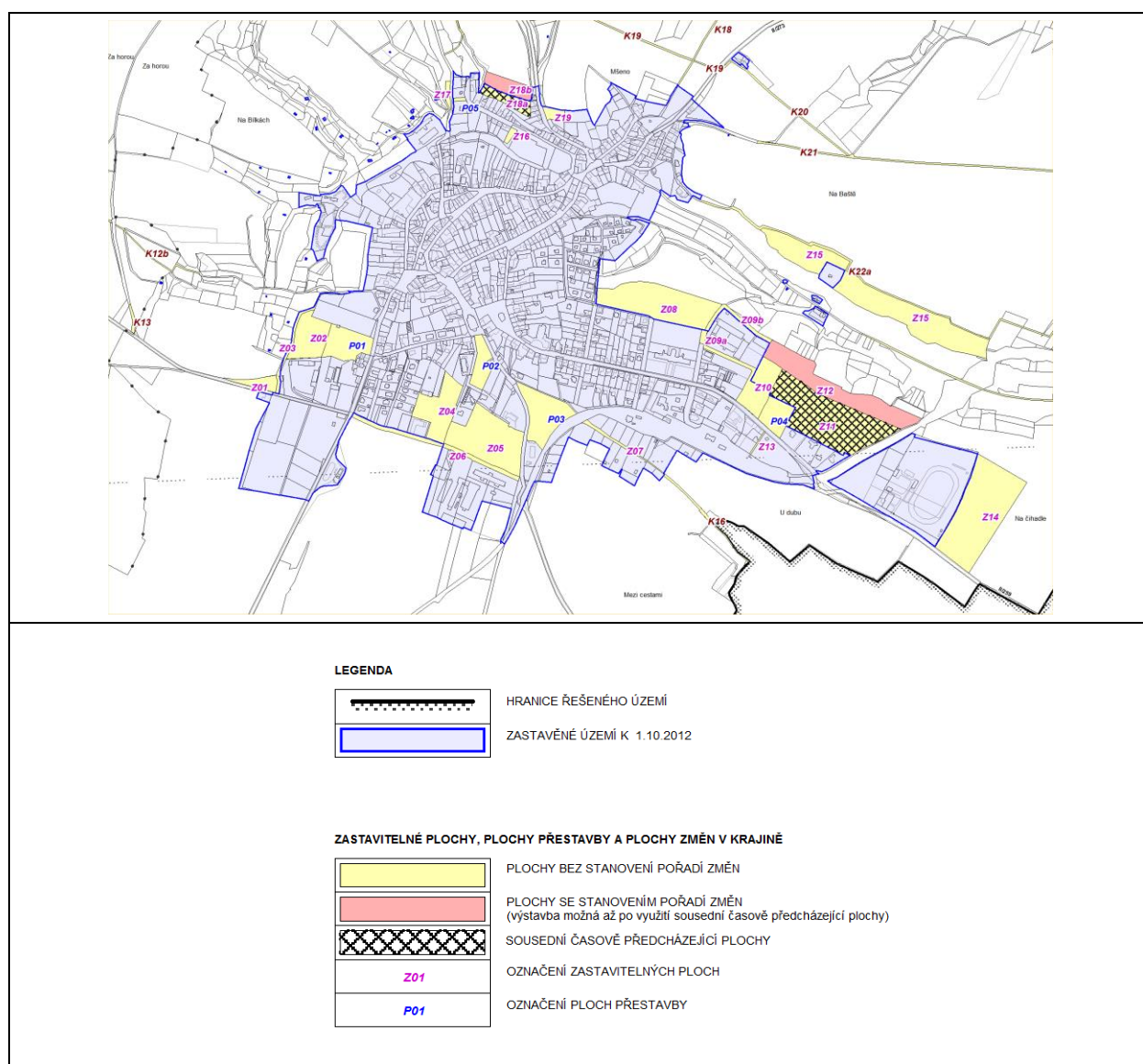
Obr. 18: Třídy polohy v závislosti na počtu obyvatel a hospodářské prosperitě obce (Zdroj: autor)



1	400 Kč/m <sup>2</sup> 0-600 Kč/m <sup>2</sup>	800 Kč/m <sup>2</sup> 601-1200 Kč/m <sup>2</sup>	1.600 Kč/m <sup>2</sup> 1201-2400 Kč/m <sup>2</sup>	3.200 Kč/m <sup>2</sup> 2401-4800 Kč/m <sup>2</sup>	6.400 Kč/m <sup>2</sup> 4801-9600 Kč/m <sup>2</sup>	12.800 Kč/m <sup>2</sup> 9601-19200 Kč/m <sup>2</sup>	25.600 Kč/m <sup>2</sup> 19201-38400 Kč/m <sup>2</sup>	51.200 Kč/m <sup>2</sup> > 38400 Kč/m <sup>2</sup>
	12.000 Kč/m <sup>2</sup> 0-15000 Kč/m <sup>2</sup>	18.000 Kč/m <sup>2</sup> 15001-22500 Kč/m <sup>2</sup>	27.000 Kč/m <sup>2</sup> 22501-33500 Kč/m <sup>2</sup>	40.000 Kč/m <sup>2</sup> 33501-50000 Kč/m <sup>2</sup>	60.000 Kč/m <sup>2</sup> 50001-75000 Kč/m <sup>2</sup>	90.000 Kč/m <sup>2</sup> 75001-112500 Kč/m <sup>2</sup>	135.000 Kč/m <sup>2</sup> 112501-167500 Kč/m <sup>2</sup>	200.000 Kč/m <sup>2</sup> > 167500 Kč/m <sup>2</sup>
	malé obce v dojezdné vzdálenosti od Plzně							
	malé obce v dojezdné vzdálenosti od Brna							
	malé obce v dojezdné vzdálenosti od Prahy							
	obce v okrese Brno-venkov							
	obce v okresech Praha-východ a Praha-západ							
	Františkovy Lázně							
	Marianské Lázně							
	Luhačovice							
	Poděbrady							
	Pálava, Lipno a další oblíbená letoviška							
	ostatní oblíbená zimní střediska							
	Špindlerův Mlýn							

Obr. 19: Třídy polohy v závislosti na blízkosti velkých měst a na lázeňském, turistickém a rekreačním významu obce (Zdroj: autor)

Další fundamentální otázka se týká toho, jaký pozemek je třeba zdaňovat jako stavební parcelu a jaký pozemek jen jako zemědělskou či lesní půdu. Na cenu pozemku má zásadní význam jeho vymezení v územně plánovací dokumentaci. V rámci procesu územního plánování se území obce rozděluje v zásadě do pěti kategorií, jmenovitě na stabilizované plochy zastavěného území, plochy zastavěného území určené k přestavbě, zastavitelné plochy, plochy územní rezervy a plochy nezastavitelného území<sup>58</sup> (viz Obr. 20). V případě zastavitelných ploch má na cenu pozemků významný dopad časová etapizace zástavby, jindy je zástavba podmíněna uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu<sup>59</sup>.



**Obr. 20: Stabilizované plochy, zastavitelné plochy a plochy přestavby v ÚPO (Zdroj: ÚÚR<sup>60</sup>)**

<sup>58</sup> Viz § 41 odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále také jen stavební zákon)

<sup>59</sup> Viz § 41 odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále také jen stavební zákon)

<sup>60</sup> Ústav územního rozvoje: Územní plán podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Dostupné z [www.ur.cz/default.asp?ID=4631](http://www.ur.cz/default.asp?ID=4631)

Jednotkové tržní ceny pozemků se mohou v důsledku toho pohybovat na široké škále různých hodnot. Při ocenění pozemků mimo stabilizované plochy je typické, že jejich současná výnosová hodnota je mnohem nižší než jejich prodejní cena. Například zastavitelný pozemek druhu orná půda na území hlavního města může být pronajat k zemědělským účelům za nájemné ve výši 0,50 Kč/m<sup>2</sup>, což odpovídá výnosové ceně pozemku řádově okolo 20,-Kč/m<sup>2</sup>. Jako stavební parcelu jej ale lze pořídit vzhledem k možnostem zástavby za cenu kolem 20.000 Kč/m<sup>2</sup>. Jako vhodné rozmezí pro určení toho, zdali pozemky zdaňovat jako stavební parcely nebo jen jako zemědělskou půdu, se nabízí hranice zastavěného území. Pozemky uvnitř zastavěného území by měly mít základ daně odvozený od limitů jejich možné zástavby, zatímco pozemky vně zastavěného území by měly mít daňový základ odvozený od způsobu jejich možného zemědělského využití. To znamená, že pozemky na zastavitelných plochách mimo zastavěné území by měly být zdaněny se stejně nízkou intenzitou jako pozemky nezastavitelné. Pokud by totiž byly pozemky na zastavitelných plochách mimo zastavěné území zdaňovány jako stavební parcely, vytvářelo by to nemalý tlak na zabor greenfieldů. Cíl nové koncepce DNV je přesně opačný, totiž vyvolat tlak na intenzivnější využívání brownfieldů. Nicméně, za předpokladu souhlasného vyjádření dotčených správních orgánů, by obce měly mít možnost definici stavebních pozemků s přihlédnutím k místním podmínkám rozšiřovat, například na všechny plochy vně zastavěného území, které jsou zastavitelné v první časové etapě po schválení územního plánu. To je praktické ve městech, kde je nutné podpořit bytovou výstavbu, tak jako tomu je v současné době v Praze. V jiných městech by zastavitelné pozemky nacházející se mimo zastavěné území měly být zdaňovány jako stavební parcely až po vydání stavebního povolení.

Zemědělské pozemky, lesní pozemky a vodní plochy mimo zastavěné území obce jsou již dnes zdaňovány na valorickém principu. V případě lesních pozemků a rybníků je základ daně předepsán přímo v zákoně ve výši 3,80 Kč/m<sup>2</sup>. V případě zemědělských pozemků jsou základem daně administrativní ceny stanovené ve vyhlášce MZe pro jednotlivá katastrální území. Tržní hodnota zemědělské půdy je však v současné době ovlivňována především tzv. nárokovými plošnými dotacemi, které hospodařící zemědělci čerpají na hektar jimi obhospodařované půdy ve stejné výši bez ohledu na katastrální území, druh pozemku či bonitu půdy<sup>61</sup>. Tržní cena půdy je v důsledku toho po celé zemi více méně obdobná. Z hlediska stanovení spravedlivého daňového základu proto nemá větší význam rozlišovat jednotlivá katastrální území ani to, jestli se jedná o ornou půdu či louku nebo jiný druh pozemku. Pro účely DNV je zcela dostatečné stanovit jako daňový základ paušální jednotkovou tržní cenu ve stejné výši pro všechna katastrální území, tedy jednotně pro celé území ČR, tak jako je tomu dnes u lesních pozemků a rybníků.

---

<sup>61</sup> Tzv. sazba pro jednotnou platbu na plochu zemědělské půdy (SAPS) pro rok 2018 činila 3 388,15 Kč/ha

Další fundamentální otázky se týkají daňových sazeb. Jaké daňové sazby stanovit pro pozemky a jaké pro byty a nebytové prostory? Mělo by se jednat o jednotné nebo proměnlivé sazby? Odpovědi souvisejí s vytčenými cíli daňové reformy. Sazby by především měly být nastaveny v takové výši, aby generovaly cílové roční daňové inkaso okolo 3,5 % HDP. Zdanění stometrového bytu v rodinném domě by mělo být vzhledem k relativní velikosti zastavěných pozemků vyšší než zdanění stometrového bytu v bytovém domě. Na trvalé travní porosty, lesní pozemky a rybníky by měly být tak jako dosud uvaleny nižší sazby než na intenzivně obdělávanou a chemicky ošetřovanou ornou půdu, chmelnici či vinici. Daňovými sazbami by mohly být zvýhodněny i garáže a obchodní prostory v bytových domech.

Rozloha české republiky činí 78.870 km<sup>2</sup>. Z této výměry tvoří zhruba polovinu zemědělská půda, zhruba třetinu lesní půda a zhruba šestinu urbanizované území. Zemědělská půda se dnes prodává za zhruba 20,-Kč/m<sup>2</sup>, lesní pozemky za zhruba 5,-Kč/m<sup>2</sup>. Tržní hodnota zemědělské půdy tedy činí zhruba  $78.870 \times 10^6 \text{ m}^2 \times 1/2 \times 20 \text{ Kč/m}^2 = 788$  miliard Kč. Při zachování stávající sazby 0,75 % pro ornou půdu (cca 3/4 zemědělské půdy) a 0,25 % pro trvalý travní porost (cca 1/4 zemědělské půdy) by inkaso ze zemědělských pozemků dosahovalo okolo 4,9 mld Kč. Hodnota lesní půdy bez lesních porostů činí přibližně  $78.870 \times 10^6 \text{ m}^2 \times 1/3 \times 5 \text{ Kč/m}^2 = 131$  miliard Kč. Při zachování stávající sazby 0,25 % a při uvážení, že zhruba jen 40 % výměry tvoří nestátní hospodářské lesy, by inkaso z lesních pozemků dosahovalo okolo 0,3 mld Kč. Je tedy zřejmé, že daňový výnos se musí rekrutovat především z urbanizovaného území. Tady ale musíme počítat s tím, že zhruba polovina intravilánu obcí bude od daně osvobozena jako veřejná prostranství či veřejné komunikace. Pokud budeme předpokládat, že velikost urbanizované plochy je přímo úměrná počtu obyvatel v obci a pokud uvážíme počty obyvatel v Praze, Brně, Ostravě, ostatních statutárním městech, v ostatních středně velkých městech, v městysích a malých městech a v ostatních obcích a základní jednotkové ceny pozemků v těchto obcích (viz údaje na Obr. 18) a celkový počet obyvatel ČR ve výši 10,6 milionů, potom můžeme vypočítat průměrnou jednotkovou cenu stavebních pozemků na území ČR jako vážený průměr takto:  $(1,3 \times 12.800 + 0,4 \times 6.400 + 0,3 \times 800 + 0,6 \times 3.200 + 0,5 \times 1.600 + 0,5 \times 800 + 1,9 \times 1.600 + 1,0 \times 1.600 + 1,3 \times 800 + 2,8 \times 400) / 10,6 = 2.600 \text{ Kč/m}^2$  po zaokrouhlení. Potom hodnota stavebních parcel činí přibližně  $78.870 \times 10^6 \text{ m}^2 \times 1/6 \times 1/2 \times 2.600 \text{ Kč/m}^2 = 17.089$  miliard Kč. To znamená, že při daňové sazbě ve výši 1 % by se na dani z pozemků v urbanizovaném území vybralo každoročně kolem 170 mld Kč. Ovšem, je obtížné odhadovat, jaký podíl zastavěného území tvoří plochy pro bydlení, administrativu a obchod (vyšší než průměrné ceny), respektive plochy pro výrobu a skladování (nižší než průměrné ceny), kolik procent ploch pro bydlení nebude podléhat dani z pozemků, ale

dani z bytů a nebytových prostorů (vyšší relativní intenzita zdanění plochy vzhledem k vyšší podlažnosti) a v jaké procentuální výši budou vlastníkům pozemků ve funkčním celku s rodinnými domy, respektive vlastníkům jednotek a bytových domů, poskytnuty daňové úlevy ve spojení s ochranou trvalého bydlení. V každém případě k dosažení celostátního inkasa na úrovni 3,5 % HDP bude muset být sazba daně pro pozemky nacházející se v intravilánech obcí o dost vyšší než 1 %. Lze uzavřít, že sazbu daně z orné půdy, vinic, chmelnic, zahrad a ovocných sadů je vhodné ponechat na stávající hodnotě 0,75 %. Stejně tak sazbu daně z trvalého travního porostu, lesních pozemků a rybníků je vhodné ponechat na současné úrovni 0,25 %. Daňová sazba ze stavebních pozemků by měla hrubým odhadem oscilovat kolem 1,5 %. Sazba daně z bytů by mohla být poloviční a sazba daně z nebytových prostor ještě nižší.

Daňové sazby by měly být pokud možno jednotné. Tak tomu může být bezesporu v případě bytů a nebytových prostor. Avšak sazba daně u pozemků musí být diferencovaná v závislosti na třídě polohy. Důvodem je skutečnost, že ve vyšší třídě polohy tvoří pozemek větší podíl na ceně funkčního celku (funkční celek tvoří normativní stavba, pozemek druhu zastavěná plocha a nádvoří a nezastavěné pozemky druhu zahrada či ostatní plocha užívané spolu se stavbou), což vede u pozemků k nadměrně progresivní gradaci daňových základů oproti daňovým základům u bytů a nebytových prostor. Ve zdanění podlahové plochy bytů a nebytových prostorů se totiž přirozeně odráží hodnota nejen pozemků ale i náklady na výstavbu bytového domu. Proto není progresse daňových základů u bytů a nebytových prostor s každou vyšší třídou polohy tak enormní jako je tomu u pozemků. Pro srovnání, rozdíl mezi tržními jednotkovými cenami v nejvíce lukrativní poloze a nejméně lukrativní poloze je u pozemků více než stonásobný, zatímco u bytů jen asi dvacetinásobný. Aby se intenzita zdanění pozemků na jedné straně a intenzita zdanění bytů a nebytových prostor na druhé straně ve vyšších třídách polohy srovnaly, musí sazby daně u pozemků s rostoucí třídou polohy postupně klesat. Toho lze dosáhnout tak, že sazbu daně z pozemků odvodíme jako ekvivalent sazby důchodové daně za příjmy plynoucí z funkčního celku, tj. z pozemků a stavby (viz Tab. 8).

Ve skutečnosti tedy nebude předmětem daně z pozemků jen holý pozemek, ale pozemek ve funkčním celku s fiktivní normativní stavbou. Požadované průměrné sazby DNV okolo 1,5 % odpovídají zhruba 3 % sazby daně z příjmů. Sazba DNV je proto ve svém výsledku u stavebních pozemků degresivní a po zaokrouhlení dosahuje hodnot od 3,5 % do 0,5 %. V důsledku toho se rozdíl mezi jednotkovými cenami v nejnižší a nejvyšší třídě polohy dostane i u stavebních pozemků na řádově dvacetinásobek, tak jako je tomu u bytů. Intenzita zdanění je i při stanovení degresivních sazeb stále progresivní, ale stupeň progresse je takto přijatelný.

Třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
jednotková cena pozemku	400 Kč/m <sup>2</sup>	800 Kč/m <sup>2</sup>	1 600 Kč/m <sup>2</sup>	3 200 Kč/m <sup>2</sup>	6 400 Kč/m <sup>2</sup>	12 800 Kč/m <sup>2</sup>	25 600 Kč/m <sup>2</sup>	51 200 Kč/m <sup>2</sup>
srovnávací výměra funkčního celku	1 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>
podíl pozemku na ceně NV	3,0 %	4,0 %	5,3 %	7,1 %	9,4 %	12,5 %	16,6 %	22,1 %
podíl normativní stavby na ceně NV	97,0 %	96,0 %	94,7 %	92,9 %	90,6 %	87,5 %	83,4 %	77,9 %
hodnota pozemku bez stavby	400 000 Kč	800 000 Kč	1 600 000 Kč	3 200 000 Kč	6 400 000 Kč	12 800 000 Kč	25 600 000 Kč	51 200 000 Kč
hodnota normativní stavby	12 933 333 Kč	19 250 125 Kč	28 550 564 Kč	42 139 195 Kč	61 779 240 Kč	89 725 173 Kč	128 573 192 Kč	180 639 387 Kč
hodnota pozemku a normativní stavby	13 333 333 Kč	20 050 125 Kč	30 150 564 Kč	45 339 195 Kč	68 179 240 Kč	102 525 173 Kč	154 173 192 Kč	231 839 387 Kč
výnosová míra	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
roční hrubý výnos	666 667 Kč/rok	1 002 506 Kč/rok	1 507 528 Kč/rok	2 266 960 Kč/rok	3 408 962 Kč/rok	5 126 259 Kč/rok	7 708 660 Kč/rok	11 591 969 Kč/rok
nákladový paušál	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %
roční čistý výnos	466 667 Kč/rok	701 754 Kč/rok	1 055 270 Kč/rok	1 586 872 Kč/rok	2 386 273 Kč/rok	3 588 381 Kč/rok	5 396 062 Kč/rok	8 114 379 Kč/rok
srovnávací sazba daně z příjmu	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
srovnávací dan z příjmu	14 000 Kč	21 053 Kč	31 658 Kč	47 606 Kč	71 588 Kč	107 651 Kč	161 882 Kč	243 431 Kč
<b>Sazba daně z pozemku</b>	<b>3,50 %</b>	<b>2,63 %</b>	<b>1,98 %</b>	<b>1,49 %</b>	<b>1,12 %</b>	<b>0,84 %</b>	<b>0,63 %</b>	<b>0,48 %</b>

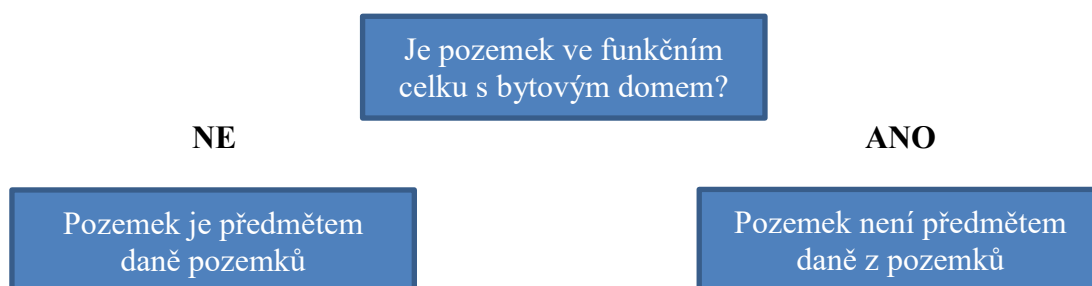
**Tab. 8: Výpočet regresivních sazeb daně u stavebních pozemků**

Poslední zamyšlení je nutné věnovat otázce únosnosti daňového břemene. Razantní zvýšení daně nesmí dopadnout na vlastníky zdaňovaných nemovitých věcí najednou, v jednom kroku, hned v prvním zdaňovacím období po nabytí účinnosti nového zákona. Především vlastníci proluk a nevyužívaných brownfieldů musí dostat čas k tomu, aby se přizpůsobili novým okolnostem, aby zvážili všechny možnosti, jak se svým vlastnictvím naložit. Jako optimální se proto nabízí navázat účinnost zákona alespoň na dvouletou legisvakanci lhůtu a tu spojit s následným osmiletým náběhovým obdobím. V prvním zdaňovacím období po účinnosti zákona by daň tvořila jen 20 % cílového stavu. V dalších letech by se daňová zátěž postupně každý rok o deset procentních bodů zvyšovala, a teprve po uplynutí osmi let by dosáhla úrovně 100 %. K cílovému stavu lze dojít buď postupným zvyšováním daňových sazeb nebo postupným snižováním daňových slev. Ze stejných důvodů bude nutné po určité období šetřit také vlastníky pozemků, bytů a nebytových prostorů, kteří budou v budoucnu dotčeni rozšířením hranic zastavěného území nebo schválením přestavby zastavěného území. Také těmto vlastníkům by měl být poskytnut dostatečný časový prostor k tomu, aby své vlastnictví buď sami zvelebili nebo výhodně odprodali. Nezbytné budou také daňové úlevy poskytované v určitých mezních situacích, například vlastníkům nemovitostí postižených povodněmi a jinými živelními pohromami. Zcela klíčové pro pozitivní přijetí reformy širokou veřejností budou úlevy poskytované domácnostem jako předpoklad udržení jejich vlastnického či nájemního bydlení.

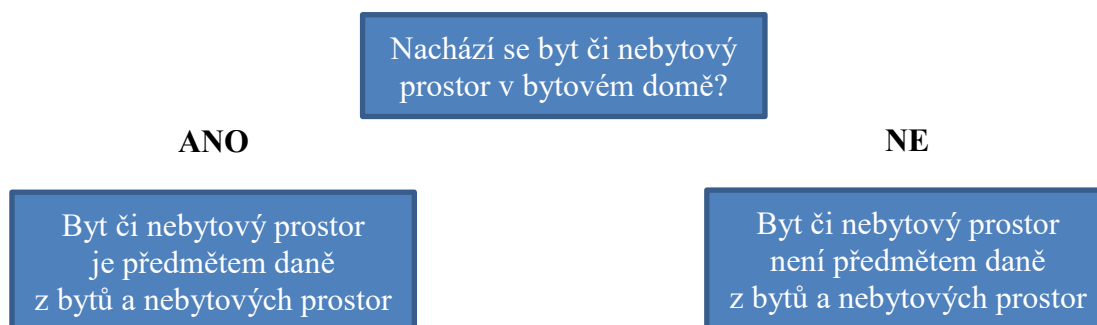
#### 4. Věcný návrh nové legislativní úpravy

Nová daň z nemovitých věcí bude koncipována jako syntetická daň sestávající ze dvou složek: (i) daně z pozemků a (ii) daně z bytů a nebytových prostorů. Věcná práva včetně práva stavby, podzemní stavby se samostatným účelovým určením, inženýrské stavby, domy, budovy či haly ani jiné nadzemní stavby nebudou samostatně předmětem daně.

Pro účely zákona bude třeba definovat některé specifické právní pojmy, mimo jiné pojem „samostatný pozemek“ a pojem „pozemek ve funkčním celku se stavbou“. Pozemek je ve funkčním celku se stavbou, pokud je touto stavbou zastavěný nebo pokud je výlučně s touto stavbou užíván. Pokud tomu tak není, jedná se o samostatný pozemek. To, zdali pozemek podléhá dani z pozemků či nikoliv, závisí na tom, zdali se jedná o pozemek ve funkčním celku s bytovým domem nebo naopak o samostatný pozemek, popřípadě o pozemek ve funkčním celku s jinou stavbou než bytovým domem (viz Obr. 21). To, zdali byt či nebytový prostor podléhá dani z bytů a nebytových prostor či nikoliv závisí na tom, zdali se jedná o byt či nebytový prostor v bytovém domě či naopak v jiné stavbě (viz Obr. 22). Ani v případě pozemků ani v případě bytů a nebytových prostor nezáleží na tom, zdali v bytovém domě jsou či nejsou vymezeny jednotky.



**Obr. 21: Kritérium pro daň z pozemků (Zdroj: autor)**



**Obr. 22 Kritérium pro daň z bytů a nebytových prostor (Zdroj: autor)**

## **4.1. Daň z pozemků**

Daň z pozemků bude koncipována tak, aby ji bylo možné vyměřit správcem daně až na výjimky bez součinnosti poplatníka, a současně bez nutnosti místního šetření či zpracování znaleckých posudků. Podkladem pro vyměření daně budou základní informace evidované v katastru nemovitostí v záhlaví a částech A a B listů vlastnictví (obec, katastrální území, vlastník, číslo parcely, výměra, druh pozemku, stávající způsob využití, typ stavby, způsob využití stavby) doplněné o nově sledované údaje (druh území podle ÚPO, druh plochy podle ÚPO, způsob využití plochy, třída polohy, pozemky ve funkčním celku se stavbou).

### **4.1.1. Předmět daně z pozemků**

Předmětem daně z pozemků budou generálně všechny zastavěné i nezastavěné pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí, s výjimkou za (i) pozemků ve funkčním celku s bytovým domem, za (ii) lesních pozemků, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení (zdanění budou podléhat pouze lesy hospodářské), dále za (iii) pozemků, které jsou vodní plochou (pokud neslouží k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb) a konečně za (iv) pozemků určených pro obranu České republiky.

### **4.1.2. Poplatníci daně z pozemků**

Poplatníkem daně z pozemků bude vlastník pozemku zapsaný v katastru nemovitostí k prvnímu dni daného zdaňovacího období. Jde-li o pozemek ve vlastnictví České republiky, bude tak jako dosud poplatníkem daně organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní podnik nebo jiná státní organizace příslušná hospodařit s majetkem státu nebo příslušná právnická osoba, která užívá pozemek na základě výpůjčky podle příslušného zákona. Půjde-li o pozemek ve svěřenském fondu, v podílovém fondu nebo ve fondu obhospodařovaném penzijní společností, bude poplatníkem příslušný fond. Půjde-li o pozemek zatížený právem stavby, bude poplatníkem stavebník zapsaný v katastru nemovitostí, jinak vlastník pozemku. V ojedinělých zákonom stanovených případech bude poplatníkem nájemce nebo pachtýř (například u pronajatého nebo propachtovaného pozemku, který je v KN dosud evidovaný zjednodušeným způsobem) nebo uživatel (pokud vlastník pozemku není znám). Pokud se na pozemku nachází stavba jiného vlastníka zapsaná v katastru nemovitostí, bude poplatníkem vlastník stavby<sup>62</sup>.

---

<sup>62</sup> Pro zjednodušení bude v dalším textu jako poplatník daně uvažován pouze vlastník pozemku.



### 4.1.3. Osвобоzení od daně z pozemků

Nový předpis bude po vzoru stávající úpravy DNV normovat četná osvobození na věcném základě (pozemky ve funkčním celku s kulturní památkou, pozemky ve funkčním celku se stavbami odpadového hospodářství, pohřebiště, některé pozemky zvláště chráněných území, meze, remízky, háje a větrolamy, hospodářské lesy pod vlivem imisí, veřejná prostranství<sup>63</sup>, pozemky pod dálnicemi, silnicemi, místními komunikacemi a veřejnými účelovými komunikacemi, drahami, leteckou stavbou, stavbou vodních cest a přístavů, pokud jsou užívány k veřejné dopravě apod.). Vzhledem k odlišné filosofii nové koncepce daně nebudou platit četná osvobození založená na osobě poplatníka (Česká republika ve vztahu k pozemkům, které nejsou užívány, pronajímány či propachtovány za účelem podnikání, obce a kraje ve vztahu k pozemkům na jejich území, nositelé diplomatických a konzulárních výsad, dále církve a náboženské společnosti, ústavy, veřejné výzkumné instituce, veřejné vysoké školy, fundace, obecně prospěšné společnosti, spolky, odborové organizace, organizace zaměstnavatelů ve vztahu k pozemkům tvořící funkční celek s jimi užívanými budovami). Cílem je motivovat i tyto subjekty k co nejhospodárnějšímu využívání pozemků nebo k jejich prodeji. Nová legislativní úprava nepočítá vzhledem k odlišné filosofii ani s převzetím tři důvodů osvobození od daně, které stávající zákon ponechává v dispozicích obcí (obec může osvobodit obecně závaznou vyhláškou od daně za prvé zcela pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů, za druhé zcela nebo částečně pozemky ve vládou schválených průmyslových zónách podle zákona o investičních pobídkách a za třetí zcela nebo částečně pozemky dotčené živelní pohromou)<sup>64</sup>.

### 4.1.4. Základ daně z pozemků

Základ daně z pozemků bude odrážet přibližnou hodnotu pozemku, přesněji přibližnou průměrnou tržní cenu srovnatelných pozemků v dané lokalitě. Pozemky budou za účelem jejich zařazení do určité skupiny srovnatelných pozemků nově rozlišovány na dva základní typy, a to na pozemky uvnitř zastavěného území (urbanizované pozemky nebo také stavební pozemky) a na pozemky vně zastavěného území (neurbanizované pozemky nebo také půda). Pozemky vně zastavěného území budou dále rozřazeny do podskupin podle svého druhu a stávajícího využití (tak jako dosud budou rozlišovány pozemky druhu orná půda, trvalý travní porost, vinice,

---

<sup>63</sup> Viz § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů (všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky, bezplatně přístupná sportoviště a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru).

<sup>64</sup> Obec však bude moci v rámci samostatné působnosti v určitých případech, včetně případu živelné pohromy, poskytovat daňové slevy (viz další kapitoly).

chmelnice, zahrada, ovocný sad, lesní pozemek, vodní plocha a ostatní plocha). Pozemky uvnitř zastavěného území budou posuzovány nikoliv pouze podle svého druhu a stávajícího využití, ale také podle svého navrhovaného způsobu využití, tj. možného stavebního využití ve vazbě na prostorové a funkční limity zástavby v platném územním plánu obce. V souladu s příslušnou vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj<sup>65</sup> budou pozemky rozlišovány podle toho, na jaké ploše s rozdílným způsobem využití se nacházejí. Jmenovitě budou rozlišovány dvě podskupiny urbanizovaných pozemků, a to pozemky pro bydlení, rekreaci, administrativu a obchod (plochy pro bydlení, plochy rekreace, plochy občanského vybavení a plochy smíšené obytné), respektive pozemky pro infrastrukturu, výrobu a skladování (plochy dopravní infrastruktury, plochy technické infrastruktury, plochy výroby a skladování, plochy smíšené výrobní, plochy těžby nerostů a plochy specifické). Pokud budou v ÚPO vymezeny plochy s jiným způsobem využití<sup>66</sup>, bude v textové části ÚPO určeno, zdali pozemky na takto vymezené ploše patří svým převládajícím charakterem z hlediska vyměření DNV do skupiny neurbanizovaných či urbanizovaných pozemků, případně zdali patří do první či druhé podskupiny urbanizovaných pozemků.

Základ daně u neurbanizovaných pozemků bude vycházet z přibližné průměrné tržní ceny pozemků stejného druhu bez rozdílu polohy. Základ daně z urbanizovaných pozemků bude vycházet z přibližné průměrné tržní ceny pozemků stejné třídy polohy bez rozdílu jejich druhu. Jak v případě neurbanizovaných, tak v případě urbanizovaných pozemků, budou rozhodující normativní průměrné jednotkové tržní ceny pozemků, tedy jednotkové ceny stanovené zákonem (viz Obr. 23). Základem daně pozemků vně urbanizovaného území bude bez ohledu na polohu pozemku cena pozemku zjištěná vynásobením výměry pozemku normativní jednotkovou cenou půdy pro daný druh pozemku. Základem daně pozemků uvnitř urbanizovaného území bude bez ohledu na druh pozemku cena pozemku zjištěná vynásobením výměry pozemku normativní cenou stavebních pozemků v dané třídě polohy.

Pro ilustraci jednoduchý příklad. Pozemek druhu orná půda nacházející se mimo zastavěné území bude zdaněn podle průměrné ceny orné půdy v ČR. Při výměře okolo 1000 m<sup>2</sup> se bude jednat řádově o stokoruny. Pokud se však bude pozemek druhu orná půda nacházet uvnitř zastavěného území, bude zdaněn podle průměrné ceny stavebních pozemků v dané třídě polohy. Při výměře okolo 1000 m<sup>2</sup> se může v závislosti na poloze pozemku daň činit tisíce až desetitisíce korun.

---

<sup>65</sup> Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

<sup>66</sup> Viz §3, odst. (4) vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů



**Obr. 23: Algoritmus výpočtu základu daně z pozemků (zdroj: autor)**

Pojem *druh pozemku* jako základní identifikátor renty v případě pozemků mimo urbanizované území nevyžaduje žádný komentář. Tak jako dosud budou u neurbanizovaných pozemků rozlišovány pozemky druhu orná půda, trvalý travní porost, chmelnice, vinice, ovocný sad a zahrada, lesní pozemek, rybníky. Důraz bude kladen na to, aby normativní jednotkové ceny přibližně odrážely tržní ceny, kterých je v ČR dosahováno při úplatných převodech majetku. Prakticky budou normativní jednotkové ceny určeny na základě statistických údajů o obvyklých cenách pozemků sjednaných v uplynulých letech v kupních smlouvách. Vzhledem k velmi malým rozdílům mezi cenami nestavebních pozemků v různých částech země budou jednotkové ceny stanoveny jednotně pro celé území ČR (návrh viz Tab. 9).

Druh pozemku	orná půda	trvalý travní porost	chmel.	vinice	ovocný sad	zahrada	lesní poz.	rybník
Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	20	20	20	20	20	20	5	5

**Tab. 9: Druhy a normativní jednotkové ceny zemědělských pozemků (Zdroj: autor)**

Zcela novým právním institutem navrhované legislativní úpravy bude *třída polohy* coby identifikátor polohy u pozemků uvnitř urbanizovaného území. V souladu s odbornou literaturou<sup>67</sup> je navrženo 8 tříd polohy (8 daňových tříd). Třída polohy je vymezena krajními hodnotami širšího cenového intervalu a užšího cenového intervalu a asymetrickým středem cenového intervalu. Asymetrický střed cenového intervalu dané třídy polohy představuje normativní jednotkovou cenou stavebních pozemků zařazených do této třídy polohy. Za účelem zmírnění daňové zátěže je střed cenového intervalu vychýlen vždy směrem dolů (návrh viz Tab. 10).

Třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
Širší cenový interval [Kč/m <sup>2</sup> ]	0 -	400 -	800 -	1600 -	3200 -	6400 -	12800 -	25600 -
	600	1600	3200	6400	12800	25600	51200	∞
Užší cenový interval [Kč/m <sup>2</sup> ]	0 -	601 -	1201 -	2401 -	4801 -	9601 -	19201 -	38401 -
	600	1200	2400	4800	9600	19200	38400	∞
Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	400	800	1600	3200	6400	12800	25600	51200

**Tab. 10: Třídy polohy a jednotkové ceny stavebních pozemků (Zdroj: autor)**

Zařazení pozemku do určité daňové třídy bude odviset v první řadě od obce, na jejímž území se pozemek nachází. Na základě statistických údajů o obvyklých cenách pozemků<sup>68</sup> bude v každé obci zjištěna průměrná cena stavebních pozemků (pozemků uvnitř urbanizovaného území) a urbanizované území obce bude na základě toho zařazeno do odpovídající třídy polohy. Pokud bude například v obci A zjištěna průměrná cena stavebních parcel ve výši 1.234 Kč/m<sup>2</sup>, bude urbanizované území obce zařazeno do třetí třídy polohy (užší cenový interval 1.201 – 2400 Kč/m<sup>2</sup>) s normativní jednotkovou cenou 1.600 Kč/m<sup>2</sup>. Takto určená třída polohy bude označována jako základní třída polohy. Vzhledem k ústavním souvislostem budou základní třídy polohy přiřazovány obcím přímo zákonem, přesněji v příloze zákona.

Obce budou povolány v rámci procesu územního plánování zařazovat vyjmenované nebo jinak vymezené pozemky *na plochách pro bydlení, plochách rekreace, plochách občanského vybavení, plochách smíšených obytných, popřípadě plochách s jiným obdobným způsobem využití* do třídy polohy oproti základní třídě vyšší či nižší. Statutární města budou moci přiřazovat odlišné

<sup>67</sup> WENGER, Heinz, WENGER, Marc, NAEGELI, Wolfgang. *Der Liegenschaftsbewerter*, Schulthess Verlag, 2009, 129 s. ISBN 978-3-7255-5657-1

<sup>68</sup> ČSÚ: Ceny sledovaných druhů nemovitostí

Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-uahtxd9pq>

třídy polohy celým městským částem či městským obvodům. Všechny obce budou moci přiřazovat odlišné třídy polohy celým katastrálním územím. Nadto budou všechny obce povolány zařazovat do vyšší či nižší třídy polohy pozemky sdružené do ještě menších podskupin podle adresy (například „*všechny pozemky ve funkčních celcích se stavbami přiléhajícími k Masarykově třídě*“) nebo podle parcelních čísel (například „*pozemky p. č. 100/1, p. č. 100/2, ..., p. č. 110/5*“). Možná bude i kombinace všech výše popsanych způsobů.

Lze předpokládat, že obce by nebyly v rozdělování pozemků do odlišných daňových tříd příliš aktivní. Proto je třeba obcím povinnost vytvářet daňové mapy zákonem uložit, a to v závislosti na jejich velikosti a významu. Například Praha a ostatní statutární města budou ze zákona povinny rozdělit pozemky pro bydlení, administrativu, obchod a rekreaci do čtyř různých tříd polohy, zatímco nejmenší obce vystačí pouze s jednou jedinou základní třídou polohy. Počet obyvatel však není dostatečným kritériem, proto bude povinnost k rozčleňování uložena jednotlivým obcím individuálně v příloze zákona spolu se základní třídou polohy (viz Tab. 11).

Třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
Abertamy		800	•					
...								
Praha					•	12.800	•	•
...								
Županovice	400							

**Tab. 11: Vzor přílohy zákona (Zdroj: autor)**

Odlišný režim bude platit pro pozemky vymezené územním plánem jako *plochy dopravní infrastruktury, plochy technické infrastruktury, plochy výroby a skladování, plochy smíšené výrobní, plochy těžby nerostů a plochy specifické, popřípadě plochy s jiným obdobným způsobem využití*. Třída polohy pozemků na těchto plochách bude odviset od základní třídy polohy v obci s rozšířenou působností, na jejímž správním území se pozemek nachází. Přesněji, třída polohy se bude u těchto pozemků na celém správním území obce s rozšířenou působností rovnat základní třídě polohy platné na vlastním území obce s rozšířenou působností snížené o jeden stupeň. Jinými slovy, normativní jednotková cena těchto pozemků bude ve všech obcích spadajících pod danou obec s rozšířenou působností shodná. Pokud byla například obci B přiřazena jako základní první třída polohy a obci C byla přiřazena jako základní druhá třída polohy, přičemž obě obce se nacházejí na správním území obce A s rozšířenou působností, které byla přiřazena jako základní

třetí třída polohy, potom na území všech tří obcí bez rozdílu bude platit pro pozemky na plochách výroby a skladování jednotková normativní cena 800,-Kč/m<sup>2</sup> platná pro druhou třídu polohy.

Výpočet daně z pozemků bude ze strany poplatníků snadno kontrolovatelný. Druh území podle územního plánu, druh pozemku, resp. třída polohy, a výměra pozemku budou evidované v KN. Normativní jednotkové ceny budou s ohledem na ústavní souvislosti stanoveny přímo v zákoně. Daňové slevy budou vyplývat ze zákona (slevy v náběhovém období, slevy za trvale hlášené osoby), popřípadě z obecně závazné vyhlášky obcí (slevy pro jednotky a bytové domy v území dotčeném rozšířením nebo přestavbou zastavěného území, slevy pro jednotky a bytové domy postižené živelní pohromou, specifické slevy za trvale hlášené osoby).

#### **4.1.5. Sazba daně z pozemků**

Sazba daně bude stanovena jako poměrná daňová sazba vztažená k hodnotovému daňovému základu. Stejně jako v případě daňového základu bude i v případě daňové sazby rozhodující, zdali se jedná o pozemek vně nebo uvnitř zastavěného území.

Daňová sazba u pozemků vně zastavěného území bude činit

- 0,75 % u pozemků druhu orná půda, vinice, chmelnice, zahrada, ovocný sad,
- 0,25 % u pozemků druhu trvalý travní porost, lesní pozemek (hospodářské lesy), vodní plocha (rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb),

Daňová sazba u pozemků uvnitř zastavěného území bude činit

- 3,50 % u pozemků v první třídě polohy,
- 2,65 % u pozemků ve druhé třídě polohy,
- 2,00 % u pozemků ve třetí třídě polohy,
- 1,50 % u pozemků ve čtvrté třídě polohy,
- 1,15 % u pozemků v páté třídě polohy,
- 0,85 % u pozemků v šesté třídě polohy,
- 0,65 % u pozemků v sedmé třídě polohy,
- 0,50 % u pozemků v osmé třídě polohy.

Rozdílné sazby jsou odrazem základních požadavků kladených na konstrukci a působení daně. Konkrétně se jedná o požadavek pozitivního vlivu daně na chování daňových subjektů a požadavek daňové spravedlnosti. Nižší sazby pro trvalé travní porosty, lesní porosty a vodní plochy podporují šetrný způsob využívání půdy. Degresivní sazby u stavebních parcel korigují nepřiměřeně progresivní daňové základy v jednotlivých třídách polohy.

## **4.2. Daň z bytů a nebytových prostorů**

Daň z bytů a nebytových prostorů bude koncipována tak, aby ji bylo možné vyměřit správcem daně až na výjimky bez součinnosti poplatníka, a současně bez nutnosti místního šetření či zpracování znaleckých posudků. Podkladem pro vyměření daně budou základní informace evidované v katastru nemovitostí pro bytový dům (obec, katastrální území, vlastník, typ stavby, způsob využití stavby, číslo a výměra podlahové plochy bytů, číslo a výměra podlahové plochy a způsob využití nebytových prostorů, třída polohy, pozemky ve funkčním celku s bytovým domem), respektive pro jednotku (obec, katastrální území, vlastník, typ jednotky, číslo jednotky, výměra podlahové plochy jednotky, způsob využití jednotky, třída polohy, pozemky ve funkčním celku s jednotkou).

### **4.2.1. Předmět daně z bytů a nebytových prostorů**

Předmětem daně budou (i) byty a nebytové prostory na území České republiky evidované v katastru nemovitostí jako jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů<sup>69</sup>, resp. jednotky vymezené podle občanského zákoníku<sup>70</sup>, (ii) byty a nebytové prostory na území České republiky ve stavbách evidovaných v katastru nemovitostí jako bytový dům<sup>71</sup>, ve kterém nejsou vymezené jednotky. Na byt či nebytový prostor v bytovém domě bez vymezených jednotek se pro účely daně z nemovitých věcí hledí jako na samostatnou nemovitou věc, jejímž vlastníkem je ten, kdo vlastní bytový dům.

### **4.2.2. Poplatníci daně z bytů a nebytových prostorů**

Poplatníkem daně z bytů a nebytových prostorů bude vlastník jednotky, respektive vlastník bytového domu, zapsaný v katastru nemovitostí k prvnímu dni daného zdaňovacího období. Jde-li o jednotku nebo bytový dům ve vlastnictví České republiky, bude poplatníkem daně organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní podnik nebo jiná státní organizace příslušná hospodařit s majetkem státu nebo příslušná právnická osoba, která užívá jednotku nebo bytový dům na základě výpůjčky podle zvláštního zákona. Jde-li o jednotku nebo bytový dům ve

---

<sup>69</sup> podle §2 písm. h) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, je jednotkou byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu, který je ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona

<sup>70</sup> podle § 1158 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, jednotka zahrnuje byt (nebo nebytový prostor) jako prostorově oddělenou část domu (alespoň se dvěma byty) a podíl na společných částech (vždy pozemek a stavební části podstatné pro zachování domu)

<sup>71</sup> podle §2 písm. a) bod 1 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, je bytový dům stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena

svěřenském fondu, v podílovém fondu nebo ve fondu obhospodařovaném penzijní společností, bude poplatníkem daně příslušný fond. V ojedinělých zákonem stanovených případech bude poplatníkem daně nájemce nebo pachtýř (například u pronájmu či pachtu od Státního pozemkového úřadu či od Správy státních hmotných rezerv)<sup>72</sup>.

#### 4.2.3. Osvobození od daně z bytů a nebytových prostorů

Návrh zákona nepřipouští žádná osvobození založená na osobě poplatníka ani osvobození na věcném základě. Cílem je motivovat vlastníky jednotek a bytových domů včetně státu, krajů a obcí k co nejhospodárnějšímu využívání bytového fondu.

#### 4.2.4. Základ daně z bytů a nebytových prostorů

Základ daně z bytů a nebytových prostorů bude vycházet z přibližné tržní ceny bytů v dané lokalitě, přesněji z přibližné tržní ceny bytů zařazených do stejné třídy polohy. Základem daně bude cena bytu nebo nebytového prostoru zjištěná vynásobením výměry podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru normativní jednotkovou cenou bytů v dané třídě polohy.

Třída polohy je vymezena krajními hodnotami užšího a rozšířeného cenového intervalu a asymetrickým středem cenového intervalu. Asymetrický střed cenového intervalu dané třídy polohy představuje normativní jednotkovou cenou bytů zařazených do této třídy polohy. Cenové intervaly se částečně překrývají za účelem snazšího rozčleňování území obce do jednotlivých tříd polohy. Střed cenového intervalu je za účelem zmírnění daňové zátěže vychýlen vždy směrem dolů (návrh viz Tab. 12).

Třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
Širší cenový interval [Kč/m <sup>2</sup> ]	0 - 18000	12000 - 27000	18000 - 40000	27000 - 60000	40000 - 90000	60000 - 135000	90000 - 200000	135000 - ∞
Užší cenový interval [Kč/m <sup>2</sup> ]	0 - 15000	15001 - 22500	22501 - 33500	33501 - 50000	50001 - 75000	75001 - 112500	112501 - 167500	167501 - ∞
Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	12000	18000	27000	40000	60000	90000	135000	200000

**Tab. 12: Třídy polohy a jednotkové ceny bytů a nebytových prostorů (Zdroj: autor)**

<sup>72</sup> Pro zjednodušení bude v dalším textu jako poplatník daně uvažován pouze vlastník jednotky nebo bytového domu.



Zařazení bytu či nebytového prostoru do určité třídy polohy bude odviset v první řadě od obce, na jejímž území se jednotka nebo bytový dům nachází. Na základě statistických údajů o obvyklých cenách bytů<sup>73</sup> bude v každé obci zjištěna průměrná cena bytů. Na základě toho bude obec zařazena do odpovídající třídy polohy. Pokud bude například v obci A zjištěna průměrná jednotková cena bytů ve výši 56.789 Kč/m<sup>2</sup>, bude urbanizované území obce zařazeno do páté třídy polohy (cenový interval 50.001 – 75.000 Kč/m<sup>2</sup>) s jednotkovou cenou 60.000 Kč/m<sup>2</sup>. Takto určená třída polohy bude označována jako základní třída polohy. Vzhledem k ústavním souvislostem budou základní třídy polohy přiřazovány obcím přímo zákonem, přesněji v příloze zákona.

Obce budou povolány v rámci procesu územního plánování zařazovat obecně závaznou vyhláškou jimi určená území s bytovými domy do jiné třídy polohy. Statutární města budou moci přiřazovat odlišné třídy polohy celým městským částem či městským obvodům. Všechny obce budou moci přiřazovat odlišné třídy polohy celým katastrálním územím. Nadto budou všechny obce povolány zařazovat do vyšší či nižší třídy polohy větší či menší skupiny bytových domů, a to buď podle názvu ulice či náměstí (například „všechny bytové domy na Masarykově třídě“) nebo podle popisných čísel (například „bytové domy č. p. 1937, č. p. 1938, ..., č. p. 2000“). Možná bude také kombinace všech výše popsanych způsobů.

Lze předpokládat, že obce by nebyly v rozdělování bytových domů a jednotek do odlišných tříd příliš aktivní. Proto je třeba obcím tuto povinnost uložit, a to v rozsahu úměrném jejich velikosti a významu. Například Praha a ostatní statutární města budou ze zákona povinny přiřadit pozemkům na své území čtyři různé třídy polohy, zatímco nejmenší obce vystačí pouze s jednou jedinou základní třídou polohy. Počet obyvatel však není dostatečným kritériem, proto bude povinnost k rozčleňování jejich území uložena jednotlivým obcím individuálně v příloze zákona spolu se základní třídou polohy (viz Tab. 13).

Třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
Abertamy		800	•					
...								
Praha					•	12.800	•	•
...								
Županovice	400							

**Tab. 13: Vzor přílohy zákona (Zdroj: autor)**

<sup>73</sup> ČSÚ: Ceny sledovaných druhů nemovitostí

Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-uahtxd9pq>

Výpočet daně z bytů a nebytových prostorů bude ze strany poplatníků snadno kontrolovatelný. Třída polohy a výměra podlahové plochy bytů a nebytových prostorů budou evidovány v KN. Normativní jednotkové ceny budou s ohledem na ústavní souvislosti stanoveny přímo v zákoně. Daňové slevy budou vyplývat ze zákona (slevy v náběhovém období, slevy za trvale hlášené osoby), popřípadě z obecně závazné vyhlášky obcí (slevy pro jednotky a bytové domy v území dotčeném rozšířením nebo přestavbou zastavěného území, slevy pro jednotky a bytové domy postižené živelní pohromou, specifické slevy za trvale hlášené osoby).

#### **4.2.5. Sazba daně z bytů a nebytových prostorů**

Sazba daně bude stanovena jako poměrná daňová sazba vztažená k hodnotovému daňovému základu. Sazba bude v závislosti na jednotlivých způsobech využití podlahové plochy bytových a nebytových prostorů činit

- 0,75 % v případě bytu a ateliéru,
- 0,50 % v případě dílny nebo provozovny,
- 0,25 % v případě garáže a jiného nebytového prostoru.

### **4.3. Společná ustanovení**

#### **4.3.1. Místní koeficient**

Nová legislativní úprava DNV převezme stávající institut místního koeficientu. Ze zákona bude místní koeficient nastaven na hodnotu 1. Obec bude moci jeho výši změnit obecně závaznou vyhláškou v rozmezí 0,9 až 1,4. Na rozdíl od stávající právní úpravy bude tedy obec moci místní koeficient nejen zvýšit, ale také snížit. Kromě toho bude obec moci stanovit místní koeficient různě pro různé nemovité věci v obci, takto zvlášť pro pozemky a zvlášť pro byty a nebytové prostory. Zvýšení i snížení inkasa jako důsledek úpravy místního koeficientu půjde zcela na účet obce. Pro ilustraci uvažujme obec, ve které by inkaso na dani z nemovitých věcí při základní hodnotě místního koeficientu činilo 100 mil. Kč. Dále uvažujme, že zákon o rozpočtovém určení daní přisuzuje místním rozpočtům podíl na DNV ve výši 10 % a státnímu rozpočtu podíl na DNV ve výši 90 %. Inkaso činí 100 mil. Kč, podle rozpočtového určení má jít 90 mil. Kč do státního rozpočtu a 10 mil. Kč do rozpočtu obce. Pokud by obec zvýšila místní koeficient pro všechny nemovité věci v obci na hodnotu 1,1 a roční inkaso daně z nemovitých věcí na území obce by činilo 110 mil. Kč, potom 10 mil. Kč vybraných navíc by bylo v plné výši příjmem rozpočtu obce, takže obci by připadlo celkem 20 mil. Kč. Naopak, pokud by obec místní koeficient snížila na hodnotu 0,95 a inkaso daně z nemovitých věcí na území obce by se snížilo ze 100 mil. Kč na 95 mil. Kč, potom by se rozpočtový podíl obce na dani z DNV snížil z 10 mil. Kč na 5 mil. Kč.

### 4.3.2. Slevy na dani

Zavedení vysoké majetkové daně se může dostat do rozporu s principem platební schopnosti daňových poplatníků. Na našem území to platí dvojnásob. V průběhu 20. století se přes Českou republiku přehnal dva totalitní režimy, došlo zde k dlouhodobému narušení a posléze přetržení přirozeného tržního vývoje. Majetkové křivdy byly po návratu k tržnímu hospodářství zmírněny restitučními zákony. Majitelem lukrativních nemovitostí se v restitucích mohli stát potomci původního vlastníka, kteří však dnes vůbec nemusí dosahovat jeho tehdejších příjmů. K obdobným stavům dochází u nás i v jiných zemích při nabytí většího nemovitého majetku v rámci dědictví. Z tohoto důvodu hodnota nemovitého majetku často neodpovídá příjmové stránce jejich vlastníků. Přirozený nesoulad mezi vlastnictvím a příjmy nastává také při odchodu ekonomicky aktivních osob do starobního či invalidního důchodu. Jindy se takový nesoulad může vytvořit při rozpinání urbanizovaného území nebo při asanaci urbanizovaného území, kdy cena dosud málo hodnotných pozemků i staveb může skokově vzrůst naprosto bez přičinění a investic jejich vlastníka (například v důsledku veřejných výdajů do technické a dopravní infrastruktury nebo v důsledku soukromých investic developerů do rozvoje sousedních nemovitostí). Ztráta platební schopnosti může souviset rovněž s živelní pohromou nebo ztrátou zaměstnání. Platební neschopnost postihuje také méně úspěšné podnikatele, ať již právnické osoby nebo podnikající fyzické osoby. Návrh nové legislativní úpravy DNV některé výše popsané situace reflektuje a vlastníky pozemků, bytových domů a jednotek v takovém případě od pro ně neúnosného daňového břemene do značné míry chrání systémem daňových slev. Návrh přináší slevy několika druhů.

Především, všichni vlastníci zdaňovaných pozemků a bytů a nebytových prostor bez rozdílu budou chráněni proti šokovému vzrůstu daně po dobu 8 let od nabytí účinnosti zákona, přičemž ochrana v průběhu tohoto období bude postupně slábnout. Konkrétně, v prvním roce účinnosti nového zákona o DNV se všem vlastníkům poskytuje sleva ve výši 80 %, ve druhém roce sleva ve výši 70 %, a tak dále, až v osmém roce účinnosti zákona činí sleva již jen 10 %. To znamená, že teprve devátý rok po nabytí účinnosti zákona uhradí poplatník daň v plné výši.

Obdobný systém ochrany nová úprava zavádí pro případy rozšíření či přestavby urbanizovaného území. Tento druh slev se z podstaty věci týká jen vlastníků pozemků, jednotek a bytových domů v území dotčeném změnou. Slevy nejsou určeny vlastníkům pozemků ve funkčním celku se stavbami, které byly uvedeny do užívání během ochranného období. Obdobně se slevy nevztahují na vlastníky nově zkolaudovaných jednotek a bytových domů. Ochranná lhůta v tomto případě běží od zdaňovacího období následujícího po kalendářním roce, ve kterém došlo ke změně hranic zastavěného území obce nebo ke schválení přestavby části zastavěného území.

Ze zákona je ochranná lhůta nastavena stejně jako v předchozím případě na 8 let a intenzita ochrany na 80 %. Obec může v rámci své samostatné působnosti délku a intenzitu ochrany přizpůsobit místním podmínkám v rozmezí intervalu 0 až 8 let, respektive 0 až 80 %. Obec například může po rozšíření hranic zastavěného území stanovit dotčeným vlastníkům ochrannou lhůtu na dobu 4 let, s tím, že v prvním roce se poskytuje sleva ve výši 80 %, ve druhém roce sleva ve výši 60 %, ve třetí sleva 40 % a ve čtvrtém roce po rozšíření zastavěného území bude sleva činit 20 %. Potom teprve následný pátý rok po rozšíření uhradí dotčený poplatník daň v plné výši. Obec může zvolit i jiné alternativy, například ponechat čtyřletou délku ochranné lhůty, ale intenzitu slevy omezit na 50 %, tzn. v prvním roce poskytnout slevu 50 %, ve druhém slevu 37,5 %, ve třetím 25 % a ve čtvrtém roce slevu ve výši 12,5 %.

Obce budou moci v rámci samostatné působnosti poskytovat slevy také vlastníkům pozemků, jednotek a bytových domů v územích postižených živelní pohromou. Vymezení území, intenzitu ochrany a délku ochranné lhůty stanoví obec vyhláškou. Slevy nesmí překročit hranici 80 %, ochranná lhůta nesmí být delší než 8 let.

Výše uvedené slevy nelze kombinovat, při časovém souběhu těchto tří typů slev platí sleva pro poplatníka nejvýhodnější.

Poslední, ale neméně důležité slevy chrání trvalé bydlení v bytech, rodinných domech, zemědělských usedlostech, chatách a chalupách. Takto jsou slevy navázány na institut trvalého pobytu<sup>74</sup>. Slevy jsou určeny jen vlastníkům bytových domů (stavba se způsobem využití jako bytový dům), vlastníkům bytových jednotek (jednotky se způsobem využití jako byt), a také pozemků ve funkčním celku s vyjmenovanými stavbami (stavby se způsobem využití jako rodinný dům, zemědělská usedlost nebo stavba pro rodinnou rekreaci). Sleva je těmto vlastníkům poskytnuta za podmínky, že tyto jednotky a stavby trvale sami užívají nebo je pronajímají, tzn. že buď sami tito vlastníci nebo jejich nájemci jsou zde hlášeni k trvalému pobytu. Chráněni nejsou vlastníci, kteří byt, objekt rodinného domu, zemědělskou usedlost, chalupu či chatu sami užívají jen k přechodnému či příležitostnému pobytu nebo je pronajímají druhým osobám k rekreačnímu či turistickému účelu. Konstrukce slevy vychází z potřeby zachovat výhody vlastnického bydlení a nezhoršit podmínky nájemního bydlení, z nutnosti poskytnout ochranu osobám zdravotně

---

<sup>74</sup> Viz odst. (1) § 10 zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, ve znění pozdějších předpisů: „*Místem trvalého pobytu se rozumí adresa pobytu občana v České republice, která je vedena v základním registru obyvatel ve formě referenční vazby (kódu adresního místa) na referenční údaj o adrese v základním registru územní identifikace, adres a nemovitostí, kterou si občan zvolí zpravidla v místě, kde má rodinu, rodiče, byt nebo zaměstnání. Občan může mít jen jedno místo trvalého pobytu, a to v objektu, který je podle zvláštního právního předpisu označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním číslem a který je určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci. V případech stanovených zákonem může být místem trvalého pobytu sídlo ohlašovny nebo sídlo zvláštní matriky, které je v informačním systému označeno jako adresa úřadu.*“

postiženým a osobám v důchodovém věku a ze snahy podpořit rodinnou politiku státu. Slevy se budou poskytovat ve formě daňového ekvivalentu procentuálně určené výměry normativního bytu, (přesněji normativní výměry bytu), respektive normativního pozemku (přesněji normativní výměry pozemků ve funkčním celku s vyjmenovanými stavbami). Normativní podlahová plocha bytu se stanovuje ve výši 80 m<sup>2</sup>, normativní výměra pozemků se stanovuje ve výši 3200 m<sup>2</sup> pro pozemky ve funkčním celku se zemědělskou usedlostí, respektive ve výši 1600 m<sup>2</sup> pro pozemky ve funkčním celku s chalupou, respektive ve výši 800 m<sup>2</sup> pro pozemky ve funkčním celku s rodinným domem nebo rekreačním domkem, respektive ve výši 400 m<sup>2</sup> pro pozemky ve funkčním celku s chatou. Pokud jde o procentuální výši slevy, navrhuje se základní sleva ve výši 30 %, pokud je v bytě hlášena k trvalému pobytu alespoň jedna dospělá osoba (podpora trvalého vlastnického a nájemního bydlení), penzijní sleva ve výši 50 %, pokud je tato osoba pobíratelem starobního nebo invalidního důchodu (ochrana ekonomicky méně aktivních občanů), rodinná sleva ve výši 60 %, pokud je spolu s dospělou osobou v bytě hlášeno k trvalému pobytu alespoň jedno nezaopatřené dítě (podpora rodičovství) a zvýšená rodinná sleva ve výši 80 %, pokud jsou v bytě spolu s dospělou osobou hlášeny k trvalému pobytu alespoň dvě nezaopatřené děti (zvýšená podpora rodičovství).

Procentuální sleva se nevztahuje na nadměrné metry bytů, respektive pozemků ve funkčním celku se stavbou, pokud jejich skutečná výměra přesahuje normativní výměru. Naopak, pokud skutečná výměra bytů, respektive pozemků, nedosahuje normativní výměry, nesmí sleva přesáhnout úroveň 80 %. Například tříčlenná rodina obývající rodinný dům má nárok na slevu 60 % z výměry 800 m<sup>2</sup>, tedy na plošný ekvivalent odpovídající výměře maximálně 480 m<sup>2</sup>. Pokud pozemky ve funkčním celku dosahují v součtu výměry právě 800 m<sup>2</sup>, bude daň po slevě odpovídat dani z pozemku o výměře 800 m<sup>2</sup> – 480 m<sup>2</sup> = 320 m<sup>2</sup>. Pokud však výměra pozemků ve funkčním celku s rodinným domem činí například 1000 m<sup>2</sup>, bude tříčlenná rodina hradit po slevě daň odpovídající dani z pozemku o výměře 320 m<sup>2</sup> + 1000 m<sup>2</sup> – 800 m<sup>2</sup> = 520 m<sup>2</sup>. Naopak, pokud žije tříčlenná rodina ve skromnějších poměrech, například pokud pozemky ve funkčním celku s rodinným domem dosahují jen výměry 600 m<sup>2</sup>, bude mít nárok na slevu ve výši nikoliv 60 % z 800 m<sup>2</sup>, ale jen 60 % z 600 m<sup>2</sup>, tedy na plošný ekvivalent odpovídající výměře 360 m<sup>2</sup>; daň po slevě bude odpovídat v tomto případě pozemku o výměře 600 m<sup>2</sup> – 360 m<sup>2</sup> = 240 m<sup>2</sup>.

Obce budou moci s odůvodněním k místním podmínkám modifikovat normativní výměry a předpoklady pro poskytování slev spojených s trvalým bydlením v bytech, rodinných domech, zemědělských usedlostech a rekreačních objektech obecně závaznou vyhláškou. Intenzita ochrany nesmí překročit úroveň 80 %. Zvýšená intenzita ochrany rezultující v nižší výběr daně půjde na vrub podílu obce na daňovém inkasu a naopak.

Slevy spojené s institutem trvalého pobytu nejsou omezeny časovou lhůtou a lze je kombinovat s ostatními druhy slev.

Z důvodů zachování konformity navržené legislativní úpravy s právem Evropské unie a s mezinárodními závazky ČR budou slevy poskytovány nejen státním občanům ČR při splnění podmínky přihlášení k trvalému pobytu, ale také všem cizincům vedeným v registru obyvatel<sup>75</sup>

- cizinci, kteří pobývají na území České republiky v rámci trvalého pobytu anebo na základě dlouhodobého víza nebo povolení k dlouhodobému pobytu,
- občané jiných členských států Evropské unie, občané států, které jsou vázány mezinárodní smlouvou sjednanou s Evropským společenstvím<sup>76</sup>, a občané států, které jsou vázány smlouvou o Evropském hospodářském prostoru<sup>77</sup>, a jejich rodinní příslušníci, kteří pobývají na území České republiky v rámci trvalého pobytu nebo kterým byl vydán doklad o přechodném pobytu na území České republiky delším než 3 měsíce,
- cizinci, kterým byla na území České republiky udělena mezinárodní ochrana formou azylu nebo doplňkové ochrany<sup>78</sup>,
- jiné fyzické osoby, u nichž jiný právní předpis vyžaduje agendový identifikátor fyzické osoby a stanoví, že tyto fyzické osoby budou vedeny v registru obyvatel.

#### **4.3.3. Indexace**

Normativní jednotkové ceny zemědělské půdy, respektive normativní jednotkové ceny lesních pozemků a vodních ploch, respektive krajní meze rozšířených a zúžených cenových intervalů a normativní jednotkové ceny pro jednotlivé třídy polohy stavebních pozemků, respektive krajní meze rozšířených a zúžených cenových intervalů a normativní jednotkové ceny pro jednotlivé třídy polohy bytů a nebytových prostor budou pravidelně na roční bázi navyšovány, a to s účinností od 1.1. běžného kalendářního roku, indexem v konstantní výši 1,04 (tzn. navýšení hodnot o 4 % oproti hodnotám roku předchozího). Lze předpokládat, že indexace v této výši bude přibližně kopírovat vývoj na realitním trhu. Ministerstvo financí bude vývoj v jednotlivých segmentech trhu monitorovat a v případě potřeby navrhne úpravu jednotkových cen a krajních mezí cenových intervalů pro jednotlivé třídy polohy formou novelizace zákona. Zákon bude novelizován také tehdy, pokud průměrná cena pozemků nebo průměrná cena bytů vybočí po tři po sobě následující kalendářní roky z rozšířených mezí obci přidělené základní třídy polohy.

---

<sup>75</sup> Viz § 17 zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů

<sup>76</sup> Například Dohoda o volném pohybu osob mezi Evropským společenstvím a jeho členskými státy na jedné straně a Švýcarskou konfederací na druhé straně.

<sup>77</sup> Přílohy V a VIII Dohody o Evropském hospodářském prostoru.

<sup>78</sup> Zákon č. 325/1999 Sb., o azylu, ve znění pozdějších předpisů.

## **4.4. Správa daně**

### **4.4.1. Zdaňovací období**

Inkaso DNV rozpočtově určené do státního rozpočtu bude dosahovat úrovně okolo 3,5 % HDP, což při složené daňové kvótě okolo 35 % představuje podíl na příjmech veřejných rozpočtů okolo 10 %. Vzhledem k tak velkému fiskálnímu významu DNV pro veřejné rozpočty se jako zdaňovací období nově navrhuje nikoliv kalendářní rok ale kalendářní měsíc. Rozhodným dnem pro stanovení daně z nemovitých věcí bude 1. den zdaňovacího období.

### **4.4.2. Daňový výměr**

Poplatník nebude povinen podávat daňové přiznání. Výpočet daňové povinnosti, která bude součtem daně z jednotlivých pozemků a daně z jednotlivých bytů a nebytových prostorů, bude prováděn automaticky k 1. dni zdaňovacího období na základě dat dostupných v katastru nemovitostí (výměra pozemku, druh území podle ÚPO, druh pozemku nebo třída polohy pozemku, výměra podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru, způsob využití nebytového prostoru, třída polohy bytu nebo nebytového prostoru), z registru obyvatel (osoby hlášené k trvalému pobytu v rodinném domě, zemědělské usedlosti, chalupě, chatě či bytu), ze zákona (jednotkové ceny půdy, stavebních pozemků, bytů a nebytových prostorů, slevy v náběhovém období) a z obecně závazných vyhlášek obcí (slevy po rozšíření území, slevy na ploše přestavby, slevy spojené s živelní pohromou, specifické slevy spojené s trvalým pobytem). Daňový výměr bude poplatníkům zaslán v první dekádě prvního měsíce po nabytí účinnosti zákona a poté pouze v případě změny daňové povinnosti. Vzhledem k tomu, že bude vždy s účinností od 1. ledna běžného kalendářního roku provedena indexace normativních jednotkových ceny půdy, stavebních pozemků a bytů a nebytových prostorů, bude daňový výměr rozesílán vlastníkům nejméně jedenkrát za rok, takto v první lednové dekádě.

### **4.4.3. Daňová povinnost spoluvlastníků nemovité věci**

Spoluvlastníci budou hradit daň každý za sebe ve výši svého podílu na celkové dani odpovídající jejich podílu na nemovité věci, dle evidence v KN.

### **4.4.4. Splatnost daně**

Daň z nemovitých věcí bude splatná do konce daného zdaňovacího období.

## **4.5. Změny souvisejících předpisů**

### **4.5.1. Zákon o rozpočtovém určení daní**

Vzhledem k velkému fiskálnímu významu navrhované koncepce DNV bude nezbytné promítnout výnos daně do novely zákona o rozpočtovém určení daní. Z hlediska místních rozpočtů by se mělo jednat o rozpočtově neutrální řešení.

Nabízejí se dva z krajní přístupy. První možností je snížit podíly obcí na DNV a ponechat jim stávající podíly na celostátním výnosu DPH a na celostátním výnosu jednotlivých druhů DPFO a DPPO. Druhou možností je obcím ponechat 100 % podíl na DNV a přizpůsobit jejich podíly na dani z přidané hodnoty a na daních z příjmů. V prvním případě se do obce vrátí jen přibližně taková část inkasa z DNV, jakou činí příjem obce ze stávající výlučné DNV. Budou vytvořeny nové koeficienty vyjadřující podíly obcí na DNV, zatímco ostatní koeficienty v zákoně o rozpočtovém určení daní se nezmění. Ve druhém případě budou koeficienty vyjadřující podíly na DPH a DPPO pro jednotlivé obce určovány nejen v závislosti na počtu obyvatel, počtu dětí a žáků, podle výměry katastrálního území obce a podle tzv. poměru násobku postupných přechodů, ale také s přihlédnutím k vyšší či nižší atraktivitě obce a z toho plynoucím hodnotám nemovitostí na území obce. Jinak řečeno, čím vyšší bude výnos na DNV v dané obci, tím víc se obci zkrátí podíly na celostátním výnosu z ostatních daní.

Obě varianty mají svá pro a proti. Model přesměrování většiny inkasa DNV do státního rozpočtu oslabí stávající význam daně jako místní daně. Model ponechání veškerého inkasa DNV v obcích oslabí žádoucí stabilizační vliv daně na státní rozpočet v období hospodářského útlumu. Věcný návrh zákona se přiklání spíše k první variantě. Vhodné bude zvolit rozpočtové určení například v poměru 90:10, tj. 90 % DNV vybrané na území obce přisoudit státnímu rozpočtu a 10 % DNV vybrané na území obce ponechat místnímu rozpočtu.

### **4.5.2. Zákon o pojistném na sociální zabezpečení**

Z důvodu zachování stávající úrovně složené daňové kvóty a za účelem snížení hodnoty daňového klínu budou ruku v ruce se zvýšením DNV sníženy odvody na sociální zabezpečení. Zdanění majetku sestávající ze současné DNV a DNNV vzroste přijetím nové koncepce DNV a zrušením DNNV z 0,5 % HDP na 3,5 % HDP, tedy zhruba o 150 mld. Kč. O tuto sumu je třeba snížit inkaso z pojistného na důchodové pojištění. Na tomto pojistném se v současnosti vybere asi 450 mld Kč. Z toho vyplývá, že pojistné je třeba snížit asi o jednu třetinu. Sazby pojistného v § 7 zákona č. 589/1992 Sb., o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, ve znění pozdějších předpisů, je tedy třeba snížit z 28 % na zhruba 18,5 %, tedy celkem o 9,5 procentních bodů, z toho



- u zaměstnavatele z 21,5 % na 18,5 % z vyměřovacího základu,
- u zaměstnance z 6,5 % na 0,0 % z vyměřovacího základu,
- u osoby samostatně výdělečně činné z 28,0 % na 18,5 % z vyměřovacího základu,
- u osoby dobrovolně účastné na důch. poj. 28 % na 18,5 % z vyměřovacího základu.

#### 4.5.3. Zákon o základních registrech a zákona o evidenci obyvatel

Pro účely vyměření DNV za jednotky nebo byty v bytovém domě bude třeba doplnit příslušná ustanovení v zákoně č.133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, a v zákoně č. 111/2009 Sb., o základních registrech, která umožní zpřesnit adresu místa pobytu u občanů a cizinců žijících v bytových domech. Adresa bude sestávat z adresního místa (obec, ulice, číslo popisné/číslo orientační bytového domu) a z podadresního místa (číslo jednotky nebo číslo bytu).

#### 4.5.4. Katastrální zákon a prováděcí vyhláška

V katastru nemovitostí bude třeba evidovat pro účely nové DNV rozšířený počet údajů. Proto bude třeba novelizovat katastrální zákon č.256/2013 Sb. a katastrální vyhlášku č. 357/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Údaje nově evidované u bytových domů, respektive u rodinných domů, zemědělských usedlostí a staveb pro rodinnou rekreaci, respektive u pozemků, jsou barevně označené v následujících třech tabulkách (viz Tab. 14, Tab. 15 a Tab. 16).

typ stavby	budova s číslem popisným	
způsob využití stavby	bytový dům s jednotkami	bytový dům bez jednotek
označení prostoru	jednotka	prostor v bytovém domě
číslo	např. 1921.1	např. 1921.1
výměra	např. 80 m <sup>2</sup>	např. 80 m <sup>2</sup>
způsob využití prostoru	byt ateliér garáž dílna nebo provozovna jiný nebytový prostor	byt ateliér garáž dílna nebo provozovna jiný nebytový prostor
třída polohy	1 až 8	1 až 8
pozemky ve funkčním celku se stavbou	např. st. 106, st. 107, p. č. 110/5	

**Tab. 14: Údaje evidované v KN u bytových domů (Zdroj: autor)**

typ stavby	budova s číslem popisným	budova s číslem evidenčním
způsob využití stavby	zemědělská usedlost rodinný dům	chalupa rekreační domek rekreační chata zahrádkářská chata
pozemky ve funkčním celku se stavbou	např. st. 106, st. 107, p. č. 110/5	

**Tab. 15: Údaje evidované v KN u dalších vyjmenovaných staveb (Zdroj: autor)**

parcelní číslo	např. p. č. 50/2	např. p. č. 66/1
výměra	např. 150 m <sup>2</sup>	např. 10580 m <sup>2</sup>
druh pozemku	ostatní plocha	orná půda
způsob využití	manipulační plocha	
druh území	zastavěné	nezastavěné
druh plochy	stabilizovaná plocha plocha přestavby zastavitelná plocha	zastavitelná plocha plocha rezervy nezastavitelná plocha
způsob využití plochy	bydlení občanského vybavení rekreace smíšené obytné dopravní infrastruktury technické infrastruktury výroby a skladování smíšené výrobní těžby nerostů specifické využití jiné využití	
třída polohy	1 až 8	

**Tab. 16: Údaje evidované v KN u pozemků (Zdroj: autor)**

#### 4.5.5. Stavební zákon a prováděcí vyhlášky

Dále bude třeba doplnit příslušná ustanovení do stavebního zákona a prováděcích vyhlášek, aby se v rámci procesu územního plánování začaly vytvářet mapy daňových tříd.

#### 4.5.6. Občanský zákoník

V zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku, bude třeba novelizovat zvláštní ustanovení věnovaná nájmu bytu a domu, jmenovitě pozměnit §§ 2246 a násl. zákoníku. Ve stávajícím znění příslušný paragraf předepisuje, aby nájemné bylo mezi stranami nájemního vztahu ujednáno pevnou částkou. V souvislosti s předkládanou koncepcí nemovitostní daně bude třeba požadovat, aby nájemné sestávalo z pevné a pohyblivé složky. Pevnou složku bude představovat příjem pronajímatele, pohyblivou složku DNV. Tento regulatorní zásah do autonomní sféry soukromoprávních vztahů je nezbytný vzhledem k automaticky poskytovaným úlevám na nemovitostní dani z titulu trvalého pobytu. Musí být zajištěno, aby beneficentem daňové úlevy byl její skutečný adresát, obecně trvale přihlášený uživatel bytu, tzn. v případě nájemního bydlení nikoliv pronajímatel bytu, ale nájemce bytu. Vzhledem k tomu, že intenzita daňových slev se bude v průběhu nájemního vztahu čas od času měnit (narození dítěte, přiznání invalidní penze, odchod do starobní penze apod.), bude třeba pohyblivou složku hradit zálohovými platbami a provádět vyúčtování DNV po vzoru rozúčtování záloh na služby a jiná plnění spojená s užíváním bytu. Proto musí být mezi zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu doplněna také povinnost pronajímatele po skončení kalendářního roku nebo po ukončení nájemního vztahu předložit nájemci doklad o daňových výměrech a uhrazených platbách na DNV za uplynulé období a vyúčtování poskytnutých záloh na DNV. V případě pronájmů bytů a rodinných domů se tak *de facto* promění pronajímatel bytu z poplatníka na plátce DNV a nájemce bytu se v důsledku toho stane anonymním poplatníkem DNV, tak jako je tomu u nepřímých daní, tedy například u DPH nebo spotřební daně. Přenést daňovou zátěž na nájemce přímo zákonem o DNV není možné, neboť v KN není osoba nájemce v drtivé většině případů evidována.

#### 4.6. Zrušovací ustanovení

Nabytím účinnosti nového zákona o dani z nemovitých věcí se zruší jak stávající zákon o DNV, tak stávající zákon o DNNV:

- Zákon České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

Nová koncepce zdaňování nemovitostí tedy sníží počet předpisů.

#### 4.7. Předpokládaná účinnost

Zákon nabude účinnosti 1.1.2023.

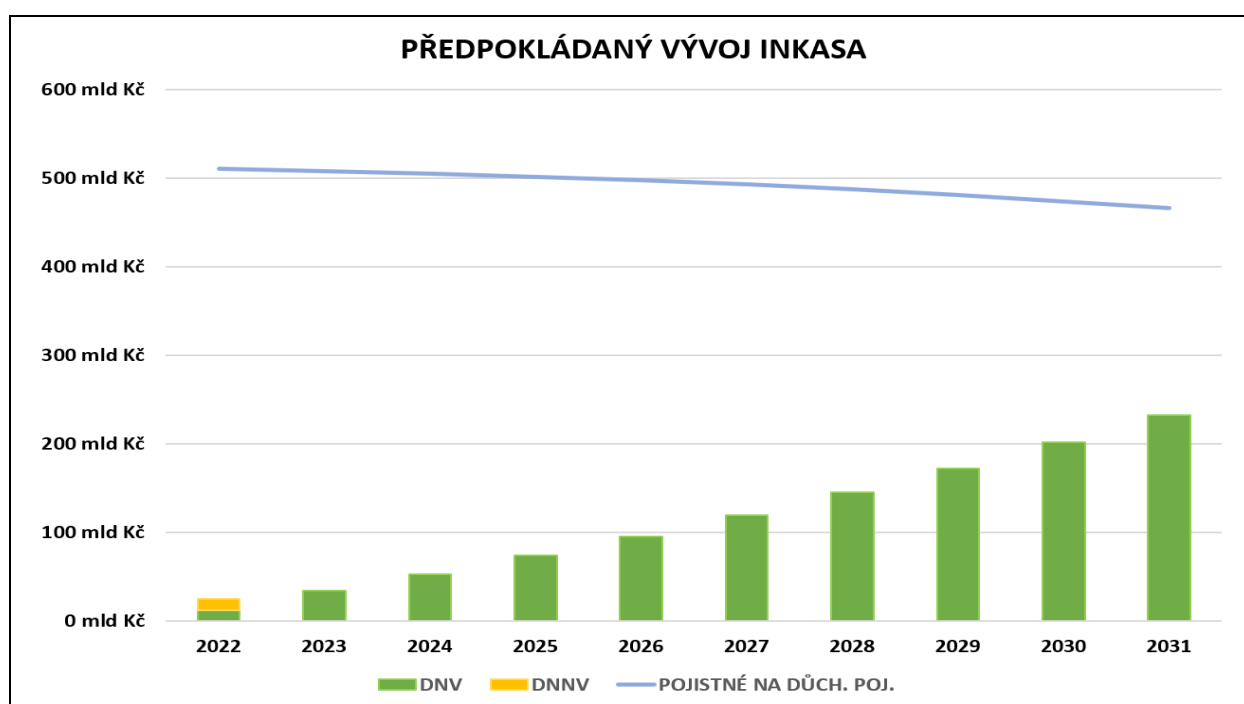
## 4.8. Předpokládané projevy nové právní úpravy v praxi

### 4.8.1. Předpokládaný vývoj inkasa daně z nemovitých věcí

Předpokládaný vývoj výběru daní a odvodů na důchodové pojištění je zachycen v Tab. 17 a na Obr. 24. V prvním roce účinnosti zákona se uplatní slevy ve výši 80 % vztažené na všechny poplatníky a na dani bude vybráno pouze 20 % ze zhruba 170 mld Kč. I tak inkaso DNV v tomto roce více než vyrovná výpadek zrušené DNNV (inkaso z DNV v roce 2023 bezpečně přesáhne součet inkasa z DNV a DNNV v roce 2022). Poté se bude inkaso z DNV každým rokem pravidelně zvyšovat jednak v důsledku poklesu slev, jednak v důsledku čtyřprocentní indexace. Oproti tomu odvody pojistného na důchodové pojištění se budou postupně snižovat v důsledku poklesu pojistných sazeb, a to i přesto, že proti tomuto trendu bude působit nominální růst platů a mezd. V roce 2031 bude dosaženo cílového stavu, kdy inkaso na DNV bude činit zhruba polovinu odvodů na důchodové pojištění. Obrovskou výhodou postupného zvyšování daňové zátěže v průběhu osmi let je možnost legislativně usměrňovat vývoj inkasa úpravou sazeb.

ROK	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
DNV	12	34	53	74	96	119	145	172	201	233
DNNV	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0
POJDUCH	510	508	505	502	497	493	487	481	474	466

Tab. 17: Předpokládaný vývoj inkasa do roku 2031 v mld Kč (Zdroj: výpočet autora)



Obr. 24: Předpokládaný vývoj inkasa do roku 2031 (Zdroj: výpočet autora)

#### 4.8.2. Dopad na rozpočty obcí

Návrh nové koncepce DNV počítá s reálným vzrůstem inkasa ze současných řádově 0,20 % HDP na cílových řádově 3,50 % HDP. Současně nová koncepce mění rozpočtové určení daně. Inkaso nebude tak jako dosud výlučným příjmem místních rozpočtů, obcím bude určena jen každá desátá vybraná koruna. Z toho vyplývá, že význam DNV pro příjmovou stránku obecních rozpočtů relativně vzroste v poměru 0,35 ku 0,20. Obcím však budou upraveny koeficienty ovlivňující podíly obcí na celostátním výnosu DPH a na celostátním výnosu jednotlivých druhů DPFO a DPPO, takže celkový absolutní dopad nové koncepce DNV na rozpočty obcí bude příjmově neutrální. Tak jako dosud budou obce schopny výši daně plynoucí do jejich rozpočtů navýšit pomocí místního koeficientu až na pětinasobek.

#### 4.8.3. Předpokládané složení daňového inkasa podle typu nemovitosti

Rozlohu České republiky pokrývají z jedné poloviny zemědělské pozemky, z jedné třetiny lesní pozemky a z jedné šestiny urbanizovaná území vesnic a měst<sup>79</sup>. Nová koncepce daně fiskální význam jednotlivých druhů pozemků zcela převrací. Takřka veškerá daň se bude rekrutovat z urbanizovaného území, jen malá část z orné půdy a ostatních druhů zemědělské půdy a jen malý zlomek z lesních pozemků. Významnou část inkasa odvedou na DNV vlastníci jednotek a bytových domů (viz Tab. 18).

	výměra	podíl	osvob.	předmět daně	základ daně	sazba	daň před slev.	slevy	daň po slevách
orná půda	2 951 395 ha	37,42 %	5 %	2 803 825 ha	20 Kč/m <sup>2</sup>	0,75 %	4 206 mil.Kč	10 %	3 785 mil.Kč
chmelnice	9 899 ha	0,13 %	0 %	9 899 ha	20 Kč/m <sup>2</sup>	0,75 %	15 mil.Kč	10 %	13 mil.Kč
vinice	20 001 ha	0,25 %	0 %	20 001 ha	20 Kč/m <sup>2</sup>	0,75 %	30 mil.Kč	10 %	27 mil.Kč
ovocný sad	44 986 ha	0,57 %	0 %	44 986 ha	20 Kč/m <sup>2</sup>	0,75 %	67 mil.Kč	10 %	61 mil.Kč
trvalý travní porost	1 011 095 ha	12,82 %	5 %	960 540 ha	20 Kč/m <sup>2</sup>	0,25 %	480 mil.Kč	10 %	432 mil.Kč
lesní pozemek	2 673 392 ha	33,90 %	60 %	1 069 357 ha	5 Kč/m <sup>2</sup>	0,25 %	134 mil.Kč	10 %	120 mil.Kč
vodní plocha	166 526 ha	2,11 %	90 %	16 653 ha	5 Kč/m <sup>2</sup>	0,25 %	2 mil.Kč	10 %	2 mil.Kč
ostatní plocha	710 995 ha	9,01 %	67 %	234 628 ha	1600 Kč/m <sup>2</sup>	2,00 %	75 081 mil.Kč	0 %	75 081 mil.Kč
zast. plocha a nádv.	132 463 ha	1,68 %	33 %	88 750 ha	2600 Kč/m <sup>2</sup>	1,75 %	40 381 mil.Kč	25 %	30 286 mil.Kč
zahradka	166 350 ha	2,11 %	20 %	133 080 ha	3200 Kč/m <sup>2</sup>	1,50 %	63 878 mil.Kč	50 %	31 939 mil.Kč
<b>CELKEM POZEMKY</b>	<b>7 887 102 ha</b>	<b>100,00 %</b>		<b>5 381 719 ha</b>			<b>184 275 mil.Kč</b>		<b>141 747 mil.Kč</b>
<b>CELKEM BYTY</b>	<b>171 250 000 m<sup>2</sup></b>		<b>0 %</b>	<b>171 250 000 m<sup>2</sup></b>	<b>40000 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>0,75 %</b>	<b>51 375 mil.Kč</b>	<b>50 %</b>	<b>25 688 mil.Kč</b>
<b>CELKEM DNV</b>									<b>167 434 mil.Kč</b>

**Tab. 18: Odhad složení daňového inkasa podle druhů nemovitých věcí (Zdroj: autor)**

<sup>79</sup> ČÚZK: Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky.

Dostupné na <https://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu.aspx>

#### 4.8.4. Dopad na daňového poplatníka

Na výběru DNV budou nejméně participovat zemědělství a lesní hospodáři – na půdě odvedou částku mezi 4 až 5 miliardami Kč (viz Tab. 18), na budovách odhadem dalších 5 až 6 miliard, dohromady tedy pouze asi 6 % celostátního inkasa. Zbytek daně se bude vybírat především od průmyslových podniků a terciérní sféry a od domácností. Podíl domácností lze hrubě odhadnout z celkového počtu a průměrné výměry pozemků rodinných domů a průměrné podlahové plochy bytů<sup>80</sup>. Vlastníci rodinných domů tak odvedou státu na dani zhruba 33 mld Kč (viz Tab. 19), vlastníci bytů zhruba 25 mld korun (viz Tab. 20). Celkem tedy domácnosti uhradí cca 35 % z celkového budoucího inkasa DNV. Připočteme-li k tomu ještě daňový význam objektů určených k rekreaci (rekreačních domků, chat a chalup), odvedou domácnosti velmi hrubým odhadem asi necelou polovinu vybrané daně. Zhruba stejný podíl připadne na průmyslové podniky a terciérní sféru. Zvýšená daňová zátěž bude domácnostem i podnikům kompenzována nižšími odvody na důchodové pojištění.

počet bytů v RD	2 000 000 bytů
průměrná výměra bytu	109,1 m <sup>2</sup>
odhadovaná výměra pozemku	700 m <sup>2</sup>
průměrná cena pozemku	3 200 Kč/m <sup>2</sup>
daňová sazba	1,5 %
daň před slevou	67 200 000 000 Kč
průměrná sleva	50 %
daň po slevě	<b>33 600 000 000 Kč</b>
daň na byt	<b>16 800 Kč/rok</b>

Tab. 19: Odhad daňového inkasa odvedeného vlastníky rodinných domů (Zdroj: autor)

počet bytů v BD	2 500 000 bytů
průměrná výměra bytu	68,5 m <sup>2</sup>
průměrná cena	40 000 Kč/m <sup>2</sup>
daňová sazba	0,75 %
daň před slevou	51 375 000 000 Kč
průměrná sleva	50 %
daň po slevě	<b>25 687 500 000 Kč/m<sup>2</sup></b>
daň na byt	<b>10 275 Kč/rok</b>

Tab. 20: Odhad daňového inkasa odvedeného vlastníky bytů (Zdroj: autor)

Pro srovnání nové a stávající koncepce budou v další části této kapitoly na příkladech ilustrovány dopady zvýšené daně na poplatníky ve stejných životních situacích jako v kap. 2.6.4.

<sup>80</sup> MMR: Bydlení v České republice číslech (srpen 2017). Dostupné z [http://www.mmr.cz/getmedia/fbc2047b-dda3-4a21-b2d4-eebd3f3675e3/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-\(srpen-2017\).pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/fbc2047b-dda3-4a21-b2d4-eebd3f3675e3/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(srpen-2017).pdf)

**PŘÍKLAD 1: Rodinný dům v rezidenční čtvrti na Praze 8****ÚDAJE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

obec	Praha	
katastr	Libeň	
pozemky ve funkčním celku	p.č. 1085	p.č. 1086
výměra pozemku	200 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří	zahrada
způsob využití pozemku		
typ stavby	budova s číslem popisným	
způsob využití stavby	rodinný dům	
adresa	Jágrova 471/22, 182 00 Praha 8	
druh území podle ÚP	zastavěné území	
druh plochy	stabilizovaná plocha	
způsob využití území	všeobecné obytné plochy (plochy bydlení)	
třída polohy pozemku	<b>6</b>	
vlastníci pozemků	SJM Jan Novák a Iva Nováková	

**ÚDAJE Z REGISTRU OBYVATEL**

adresa	Jágrova 471.1/22, 182 00 Praha 8	
osoby hlášené k trvalému pobytu	jméno osoby	rodné číslo
	Novák Jan	654321/1234
	Nováková Iva	765432/5678
	Novák Adam	987654/9012
	Nováková Eva	098765/3456

**VÝPOČET DANĚ Z POZEMKŮ**

výměra pozemků ve funkčním celku	800 m <sup>2</sup>
jednotková cena pozemků	12 800 Kč/m <sup>2</sup>
základ daně	10 240 000 Kč
sazba daně	0,85 %
roční daň před slevou	<b>87 040 Kč/rok</b>
měsíční daň před slevou	<b>7 253 Kč/měsíc</b>
důvod ke slevě za trvale hlášené osoby	2 děti
percentuální sleva za trvale hlášené osoby	80 %
normativní výměra pozemků	800 m <sup>2</sup>
výměra nepodléhající slevě	0 m <sup>2</sup>
sleva za trvale hlášené osoby jako ekvivalent výměry	640 m <sup>2</sup>
sleva za trvale hlášené osoby jako korunový ekvivalent	69 632 Kč/rok
roční daň po slevě za trvale hlášené osoby	<b>17 408 Kč/rok</b>
měsíční daň po slevě za trvale hlášené osoby	<b>1 451 Kč/měsíc</b>
délka ochranné lhůty	8 roků
sleva za každý rok do konce ochranné lhůty	10 %
první rok ochranné lhůty	2023
poslední rok ochranné lhůty	2030
zdaňovací období	2023
počet roků do konce ochranné lhůty	8 roků
sleva za roky do konce ochranné lhůty	80 %
roční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	<b>3 482 Kč/rok</b>
měsíční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	<b>290 Kč/měsíc</b>

První příklad ilustruje daňové zatížení manželů Novákových coby vlastníků rodinného domu umístěného v běžné pražské rezidenční čtvrti. Pozemek zastavěný rodinným domem čítá 200m<sup>2</sup>, k domu patří zahrada o rozloze 600m<sup>2</sup>. Nemovitosti se nachází v šesté třídě polohy s jednotkovou cenou 12.800 Kč/m<sup>2</sup>, sazba daně činí v této třídě polohy 0,85 %. Pokud by Novákovi dům neobývali, nemohli by uplatnit žádné daňové slevy a na dani by museli odvádět ročně přes 87 tisíc Kč. Novákovi však v domě bydlí a vychovávají zde své dvě děti. Novákovi i jejich děti jsou v domě hlášeni k trvalému pobytu, takže se na ně automaticky vztahuje sleva ve výši 80 %. Dále se na tento případ automaticky uplatní osmileté ochranné období. V prvním roce po účinnosti zákona tak Novákovi na dani uhradí necelých tři a půl tisíce, potom se jejich daňová povinnost bude do roku 2031 postupně zvyšovat až na 17 tis. Kč/rok (bez započítání indexace).

**PŘÍKLAD 2: Rodinný dům na Vysočině**ÚDAJE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

obec  
katastr  
pozemky ve funkčním celku  
výměra pozemku  
druh pozemku  
způsob využití pozemku  
typ stavby  
způsob využití stavby  
adresa

Lhota		
Prostřední Lhota		
p.č. 106	p.č. 107	p.č. 110/5
150 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
zastavěná plocha a nádvoří	zastavěná plocha a nádvoří	zahrada
budova s číslem popisným	budova bez čísla	
rodinný dům	jiná stavba	
Lhota 65, 589 99 Lhota		

druh území podle ÚP  
druh plochy  
způsob využití území

zastavěné území		
stabilizovaná plocha		
bydlení v rodinných domech (plochy bydlení)		

třída polohy pozemku

<b>1</b>		
----------	--	--

vlastníci pozemků

SJM Jan Novák a Iva Nováková		
------------------------------	--	--

ÚDAJE Z REGISTRU OBYVATEL

adresa  
osoby hlášené k trvalému pobytu

Lhota 65, 589 99 Lhota	
jméno osoby	rodné číslo
Novák Jan	654321/1234
Nováková Iva	765432/5678
Novák Adam	987654/9012
Nováková Eva	098765/3456

VÝPOČET DANĚ Z POZEMKŮ

výměra pozemků ve funkčním celku  
jednotková cena pozemků  
základ daně  
sazba daně

800 m <sup>2</sup>
400 Kč/m <sup>2</sup>
320 000 Kč
3,5 %

roční daň před slevou  
měsíční daň před slevou

<b>11 200 Kč/rok</b>
<b>933 Kč/měsíc</b>

důvod ke slevě za trvale hlášené osoby  
percentuální sleva za trvale hlášené osoby  
normativní výměra pozemků  
výměra nepodléhající slevě  
sleva za trvale hlášené osoby jako ekvivalent výměry  
sleva za trvale hlášené osoby jako korunový ekvivalent

2 děti
80 %
800 m <sup>2</sup>
0 m <sup>2</sup>
640 m <sup>2</sup>
8 960 Kč/rok

roční daň po slevě za trvale hlášené osoby  
měsíční daň po slevě za trvale hlášené osoby

<b>2 240 Kč/rok</b>
<b>187 Kč/měsíc</b>

délka ochranné lhůty  
sleva za každý rok do konce ochranné lhůty  
první rok ochranné lhůty  
poslední rok ochranné lhůty  
zdaňovací období  
počet roků do konce ochranné lhůty  
sleva za roky do konce ochranné lhůty

8 roků
10 %
2023
2030
2023
8 roků
80 %

roční daň po slevě za trvání ochranné lhůty  
měsíční daň po slevě za trvání ochranné lhůty

<b>448 Kč/rok</b>
<b>37 Kč/měsíc</b>

Druhý příklad zastihuje manžele Novákovy po přestěhování do rodinného domu v malé obci na Vysočině. Rodinný dům stojí na pozemku o ploše 150 m<sup>2</sup>, k domu patří ještě vedlejší stavba o zastavěné ploše 50 m<sup>2</sup> a zahrada o rozloze 600 m<sup>2</sup>. Nemovitosti se nachází v první třídě polohy s jednotkovou cenou 400 Kč/m<sup>2</sup>, sazba daně v této třídě polohy činí 3,5 %. Pokud by Novákovy nebyli v domě hlášeni k trvalému pobytu, museli by odvádět ročně přes 11 tisíc Kč. Novákovy i jejich dvě děti však v domě k trvalému pobytu přihlášení jsou, takže se na ně automaticky vztahuje sleva ve výši 80 %. Současně se na ně vztahují také slevy platné v prvních osmi letech účinnosti zákona. V roce 2023 tak Novákovy na dani uhradí dohromady necelých pět set korun, potom se jejich roční daňová povinnost bude postupně zvyšovat až v roce 2030 o něco málo přesáhne 2 tis. Kč (bez započítání indexace).



**PŘÍKLAD 3: Byty v družstevním bytovém domě na Praze 10**ÚDAJE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

obec:	Praha		
katastr:	Libeň		
číslo jednotky	471.1	471.2	471.3
typ jednotky	dům bez vymezených jednotek		
způsob využití jednotky	byt	byt	byt
výměra podlahové plochy	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
třída polohy	6		
vlastníci jednotky:	Bytové družstvo Kominická		

ÚDAJE Z REGISTRU OBYVATEL

adresa	Kominická 1192/30, 100 00 Praha 10					
osoby hlášené k trvalému pobytu	1192.1		1192.2		1192.3	
	jméno osoby	rodné číslo	jméno osoby	rodné číslo	jméno osoby	rodné číslo
	Novák Jan	654321/1234	Dvořák Jan	654321/4321	Novotný Josef	488765/7777
	Nováková Iva	765432/5678	Kosová Lea	765432/8765		
	Novák Adam	987654/9012	Dvořák Adam	987654/2109		
Nováková Eva	098765/3456					

VÝPOČET DANĚ Z BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

výměra bytu	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
jednotková cena bytu	90 000 Kč/m <sup>2</sup>		
základ daně	7 200 000 Kč	7 200 000 Kč	7 200 000 Kč
sazba daně	0,75 %	0,75 %	0,75 %
roční daň před slevou	<b>54 000 Kč/rok</b>	<b>54 000 Kč/rok</b>	<b>54 000 Kč/rok</b>
měsíční daň před slevou	<b>4 500 Kč/měsíc</b>	<b>4 500 Kč/měsíc</b>	<b>4 500 Kč/měsíc</b>
důvod ke slevě za trvale hlášené osoby	2 děti	1 dítě	1 penzista
percentuální sleva za trvale hlášené osoby	80 %	60 %	50 %
normativní výměra bytu	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
výměra nepodléhající slevě	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
sleva za trvale hlášené osoby jako ekvivalent výměry	64 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
sleva za trvale hlášené osoby jako korunový ekvivalent	43 200 Kč/rok	32 400 Kč/rok	27 000 Kč/rok
roční daň po slevě za trvale hlášené osoby	<b>10 800 Kč/rok</b>	<b>21 600 Kč/rok</b>	<b>27 000 Kč/rok</b>
měsíční daň po slevě za trvale hlášené osoby	<b>900 Kč/měsíc</b>	<b>1 800 Kč/měsíc</b>	<b>2 250 Kč/měsíc</b>
délka ochranné lhůty	8 roků	8 roků	8 roků
sleva za každý rok do konce ochranné lhůty	10 %	10 %	10 %
první rok ochranné lhůty	2023	2023	2023
poslední rok ochranné lhůty	2030	2030	2030
zdaňovací období	2023	2023	2023
počet roků do konce ochranné lhůty	8 roků	8 roků	8 roků
sleva za roky do konce ochranné lhůty	80 %	80 %	80 %
roční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	<b>2 160 Kč/rok</b>	<b>4 320 Kč/rok</b>	<b>5 400 Kč/rok</b>
měsíční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	<b>180 Kč/měsíc</b>	<b>360 Kč/měsíc</b>	<b>450 Kč/měsíc</b>

Pokud by se Novákoví a jejich dvě děti přestěhovali a trvale přihlásili do družstevního bytu o podlahové ploše 80 m<sup>2</sup> v tradičním pražském družstevním domě například ve Strašnicích, odvedli by v roce 2023 na dani 2.150 Kč. Jejich daňová povinnost by v dalších letech postupně narůstala, až by v roce 2031 dosáhla částky 10.800 Kč/rok (byt se nachází v šesté třídě polohy s jednotkovou cenou 90.000 Kč/m<sup>2</sup>, sazba daně u bytů činí bez ohledu na třídu polohy jednotně 0,75 %). Až se starší z obou dětí, syn Adam, osamostatní a z bytu se odstěhuje, zvýší se daňová povinnost Novákových na 21.600 Kč/rok. Později paní Nováková zemře. Daňová povinnost se tím nezmění. Ještě později se odstěhuje z bytu i dcera Eva. Daňová povinnost pana Nováka v důsledku toho vzroste na 37.800 Kč/rok. Dosud jsou příjmy pana Nováka pro pokrytí daně více než dostatečné, ale přesto Pan Novák musí pomalu začít pomýšlet na dobu po odchodu do starobní

penze. Daň mu sice poté klesne na 27.000 Kč/rok, ale ani to si jako penzista nebude moci dovolit. Nabízí se mu hned několik možných řešení. Může si svůj byt vyměnit s mladou rodinou žijící ve stejném domě a užít si po zbytek života vysoké odstupné. Může si v bytě zřídit právo doživotního užívání a členský podíl přepsat na některé ze svých dětí. Může také využít některý z bankovních nebo pojistných produktů s tím, že banka nebo pojišťovna budou panu Novákovi poskytovat pravidelnou měsíční apanáž krytou hodnotou bytu, resp. členského podílu.

<b>PŘÍKLAD 4: Jednotky v panelovém domě na sídlišti v Mostě</b>						
<b>ÚDAJE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ</b>						
obec:	Most					
katastr:	Most II					
číslo jednotky	471.1	471.2	471.3			
typ jednotky	podle zákona o vlastnictví bytů					
způsob využití jednotky	byt	byt				byt
výměra podlahové plochy	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>			
třída polohy	<b>1</b>					
vlastníci jednotky:	SJM Jan Novák a Iva Nováková					
<b>ÚDAJE Z REGISTRU OBYVATEL</b>						
adresa	Jágrova 471.1/22, 182 00 Praha 8					
osoby hlášené k trvalému pobytu	471.1		471.2		471.3	
	jméno osoby	rodné číslo	jméno osoby	rodné číslo	jméno osoby	rodné číslo
	Novák Jan	654321/1234	Dvořák Jan	654321/4321	Novotný Josef	488765/7777
	Nováková Iva	765432/5678	Kosová Lea	765432/8765		
	Novák Adam	987654/9012	Dvořák Adam	987654/2109		
	Nováková Eva	098765/3456				
<b>VÝPOČET DANĚ Z BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTORŮ</b>						
výměra bytu	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>			
jednotková cena bytu	12 000 Kč/m <sup>2</sup>					
základ daně	960 000 Kč	960 000 Kč	960 000 Kč			
sazba daně	0,75 %	0,75 %	0,75 %			
roční daň před slevou	<b>7 200 Kč/rok</b>	<b>7 200 Kč/rok</b>	<b>7 200 Kč/rok</b>			
měsíční daň před slevou	<b>600 Kč/měsíc</b>	<b>600 Kč/měsíc</b>	<b>600 Kč/měsíc</b>			
důvod ke slevě za trvale hlášené osoby	2 děti	1 dítě	1 penzista			
percentuální sleva za trvale hlášené osoby	80 %	60 %	50 %			
normativní výměra bytu	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>			
výměra nepodléhající slevě	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>			
sleva za trvale hlášené osoby jako ekvivalent výměry	64 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>			
sleva za trvale hlášené osoby jako korunový ekvivalent	5 760 Kč/rok	4 320 Kč/rok	3 600 Kč/rok			
roční daň po slevě za trvale hlášené osoby	<b>1 440 Kč/rok</b>	<b>2 880 Kč/rok</b>	<b>3 600 Kč/rok</b>			
měsíční daň po slevě za trvale hlášené osoby	<b>120 Kč/měsíc</b>	<b>240 Kč/měsíc</b>	<b>300 Kč/měsíc</b>			
délka ochranné lhůty	8 roků	8 roků	8 roků			
sleva za každý rok do konce ochranné lhůty	10 %	10 %	10 %			
první rok ochranné lhůty	2023	2023	2023			
poslední rok ochranné lhůty	2030	2030	2030			
zdaňovací období	2023	2023	2023			
počet roků do konce ochranné lhůty	8 roků	8 roků	8 roků			
sleva za roky do konce ochranné lhůty	80 %	80 %	80 %			
roční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	<b>288 Kč/rok</b>	<b>576 Kč/rok</b>	<b>720 Kč/rok</b>			
měsíční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	<b>24 Kč/měsíc</b>	<b>48 Kč/měsíc</b>	<b>60 Kč/měsíc</b>			

Čtvrtý příklad přináší pro porovnání daňovou povinnost rodiny Novákových obývajících stejně velký byt nikoliv v Praze Strašnicích, ale na sídlišti v Mostě (třída polohy 1, jednotková cena 12.000 Kč/m<sup>2</sup>, daňová sazba 0,75 %). Daňové břemeno doléhá na Novákovy v Mostě ve všech situacích s osmkrát nižší intenzitou, než tomu bylo v Praze. Pan Novák bude i v důchodovém věku schopen daň ve výši 300 Kč/měsíc hradit a ponechá si velký byt.

**PŘÍKLAD 5: Zemědělská usedlost na Vysočině**ÚDAJE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

obec	Losenice		
katastr	Prostřední Losenice		
pozemky ve funkčním celku	p.č. 1/1	p.č. 1/2	p.č. 1/3
výměra pozemku	2000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří	zastavěná plocha a nádvoří	zahrada
způsob využití pozemku			
typ stavby	budova s číslem popisným	budova bez čísla	
způsob využití stavby	zemědělská usedlost	jiná stavba	
adresa	Lhota 1, 589 99 Lhota		
druh území podle ÚP	zastavěné území		
druh plochy	stabilizovaná plocha		
způsob využití území	bydlení v rodinných domech (plochy bydlení)		
třída polohy pozemku	<b>1</b>		
vlastníci pozemků	SJM Jan Novák a Iva Nováková		

ÚDAJE Z REGISTRU OBYVATEL

adresa	Lhota 1, 589 99 Lhota										
osoby hlášené k trvalému pobytu	<table border="1"> <tr><th>jméno osoby</th><th>rodné číslo</th></tr> <tr><td>Novák Jan</td><td>654321/1234</td></tr> <tr><td>Nováková Iva</td><td>765432/5678</td></tr> <tr><td>Novák Adam</td><td>987654/9012</td></tr> <tr><td>Nováková Eva</td><td>098765/3456</td></tr> </table>	jméno osoby	rodné číslo	Novák Jan	654321/1234	Nováková Iva	765432/5678	Novák Adam	987654/9012	Nováková Eva	098765/3456
jméno osoby	rodné číslo										
Novák Jan	654321/1234										
Nováková Iva	765432/5678										
Novák Adam	987654/9012										
Nováková Eva	098765/3456										

VÝPOČET DANĚ Z POZEMKŮ

výměra pozemků ve funkčním celku	3200 m <sup>2</sup>
jednotková cena pozemků	400 Kč/m <sup>2</sup>
základ daně	1 280 000 Kč
sazba daně	3,5 %
roční daň před slevou	<b>44 800 Kč/rok</b>
měsíční daň před slevou	<b>3 733 Kč/měsíc</b>
důvod ke slevě za trvale hlášené osoby	2 děti
percentuální sleva za trvale hlášené osoby	80 %
normativní výměra pozemků	3000 m <sup>2</sup>
výměra nepodléhající slevě	200 m <sup>2</sup>
sleva za trvale hlášené osoby jako ekvivalent výměry	2400 m <sup>2</sup>
sleva za trvale hlášené osoby jako korunový ekvivalent	33 600 Kč/rok
roční daň po slevě za trvale hlášené osoby	<b>11 200 Kč/rok</b>
měsíční daň po slevě za trvale hlášené osoby	<b>933 Kč/měsíc</b>
délka ochranné lhůty	8 roků
sleva za každý rok do konce ochranné lhůty	10 %
první rok ochranné lhůty	2023
poslední rok ochranné lhůty	2030
zdaňovací období	2023
počet roků do konce ochranné lhůty	8 roků
sleva za roky do konce ochranné lhůty	80 %
roční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	<b>2 240 Kč/rok</b>
měsíční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	<b>187 Kč/měsíc</b>

Pátý příklad zastihuje Novákové opět na Vysočině. Pan Novák je soukromě hospodařící zemědělec. Paní Nováková pracuje na zemědělské farmě se svým manželem. Rodina žije na původní zemědělské usedlosti, kterou pan Novák získal v 90. letech minulého století zpět do rodinného jmění v restituci podle zákona o půdě. Jedná se rozlehlý soubor staveb atriového tvaru sestávající z obytné části, chlévů a stodoly. Uprostřed budov je rozlehlý dvůr, za humny k budovám přiléhá velká zahrada. Statek se nachází v odloučené části malého města (třída polohy 1, jednotková cena 400 Kč/m<sup>2</sup>, daňová sazba 3,5 %). Novákové vychovávají na statku 2 děti a

proto se na ně vztahují nejvyšší daňové slevy. V roce 2023 tak Novákovi na dani uhradí pouhých 2.240 Kč/rok. Do roku 2030 se jim bude daň postupně navyšovat a v roce 2031 bude činit 11.200 Kč/rok (bez započítání indexace).

<b>PŘÍKLAD 6: Zemědělské a lesní pozemky na Vysočině</b>			
<b>ÚDAJE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ</b>			
obec	Losenice		
katastr	Prostřední Losenice		
pozemky ve funkčním celku	p.č. 1/4	p.č. 1/5	p.č. 1/6
výměra pozemku	200000 m <sup>2</sup>	40000 m <sup>2</sup>	80000 m <sup>2</sup>
druh pozemku	orná půda	trvalý travní porost	lesní pozemek
způsob využití pozemku			
typ stavby			
způsob využití stavby			
adresa			
druh území podle ÚP	nezastavitelné území		
druh plochy			
způsob využití území			
třída polohy pozemku	<b>0</b>		
vlastníci pozemků	SJM Jan Novák a Iva Nováková		
<b>VÝPOČET DANĚ Z POZEMKŮ</b>			
výměra pozemků ve funkčním celku	200000 m <sup>2</sup>	40000 m <sup>2</sup>	80000 m <sup>2</sup>
jednotková cena pozemků	20 Kč/m <sup>2</sup>	20 Kč/m <sup>2</sup>	5 Kč/m <sup>2</sup>
základ daně	4 000 000 Kč	800 000 Kč	400 000 Kč
sazba daně	0,75 %	0,25 %	0,25 %
roční daň před slevou	<b>30 000 Kč/rok</b>	<b>2 000 Kč/rok</b>	<b>1 000 Kč/rok</b>
měsíční daň před slevou	<b>2 500 Kč/měsíc</b>	<b>167 Kč/měsíc</b>	<b>83 Kč/měsíc</b>
důvod ke slevě za trvale hlášené osoby	2 děti		
percentuální sleva za trvale hlášené osoby	80 %		
normativní výměra pozemků	200000 m <sup>2</sup>	40000 m <sup>2</sup>	80000 m <sup>2</sup>
výměra nepodléhající slevě	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
sleva za trvale hlášené osoby jako ekvivalent výměry	160000 m <sup>2</sup>	32000 m <sup>2</sup>	64000 m <sup>2</sup>
sleva za trvale hlášené osoby jako korunový ekvivalent	24 000 Kč/rok	1 600 Kč/rok	800 Kč/rok
roční daň po slevě za trvale hlášené osoby	<b>6 000 Kč/rok</b>	<b>400 Kč/rok</b>	<b>200 Kč/rok</b>
měsíční daň po slevě za trvale hlášené osoby	<b>500 Kč/měsíc</b>	<b>33 Kč/měsíc</b>	<b>17 Kč/měsíc</b>
délka ochranné lhůty	8 roků		
sleva za každý rok do konce ochranné lhůty	10 %		
první rok ochranné lhůty	2023		
poslední rok ochranné lhůty	2030		
zdaňovací období	2023		
počet roků do konce ochranné lhůty	8 roků		
sleva za roky do konce ochranné lhůty	80 %		
roční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	<b>1 200 Kč/rok</b>	<b>80 Kč/rok</b>	<b>40 Kč/rok</b>
měsíční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	<b>100 Kč/měsíc</b>	<b>7 Kč/měsíc</b>	<b>3 Kč/měsíc</b>

Pan Novák musí odvádět daň také ze zemědělských a lesních pozemků. Jedná se o 20 ha orné půdy, 4 ha luk a pastvin a 8 ha lesa. Daň činí 33 tis. Kč/rok. Nový koncept DNV by se mohl stát vhodným doplňkem státní podpory mladých farmářů. Příklad počítá se slevovým schématem navázaným na příslušnost pozemků k původní zemědělské usedlosti. Po započítání slevy by se daňová zátěž za pole, louky a les snížila na pouhých 6.600 Kč/rok. Vnímavý čtenář si jistě snadno domyslí, že nastíněné slevové schéma zvýhodňuje malé farmy oproti gigantickým agrokomplexům.

**PŘÍKLAD 7: Truhlářství v malé obci na Vysočině**ÚDAJE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

obec	Losenice	
katastr	Dolní Losenice	
pozemky ve funkčním celku	p.č. 1000/1	p.č. 1000/2
výměra pozemku	800 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>
druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří	ostatní plocha
způsob využití pozemku		manipulační plocha
typ stavby	budova bez čísla	
způsob využití stavby	stavba pro výrobu a skladování	
adresa		
druh území podle ÚP	zastavěné území	
druh plochy	stabilizovaná plocha	
způsob využití území	drobná výroba (plochy výroby a skladování)	
třída polohy pozemku	<b>2</b>	
vlastníci pozemků	Jan Novák	

VÝPOČET DANĚ Z POZEMKŮ

výměra pozemků ve funkčním celku	2000 m <sup>2</sup>
jednotková cena pozemků	800 Kč/m <sup>2</sup>
základ daně	1 600 000 Kč
sazba daně	2,65 %
roční daň před slevou	<b>42 400 Kč/rok</b>
měsíční daň před slevou	<b>3 533 Kč/měsíc</b>
délka ochranné lhůty	8 roků
sleva za každý rok do konce ochranné lhůty	10 %
první rok ochranné lhůty	2023
poslední rok ochranné lhůty	2030
zdaňovací období	2023
počet roků do konce ochranné lhůty	8 roků
sleva za roky do konce ochranné lhůty	80 %
roční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	<b>8 480 Kč/rok</b>
měsíční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	<b>707 Kč/měsíc</b>

Další příklad zachycuje výpočet daně z pozemků ve funkčním celku s malým závodem na výrobu dřevěného nábytku. Truhlárna je postavena na pozemku o rozloze 800 m<sup>2</sup>, vstupní suroviny a finální výrobky jsou skladovány na přilehlém manipulační dvoře o rozloze 1200 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemky v zastavěném území obce, na ploše vymezené v územním plánu jako stabilizovaná plocha pro výrobu a skladování. Truhlárna se nachází v malé obci poblíž okresního města, které je po reformě státní správy obcí s rozšířenou působností. Město bylo vzhledem ke statisticky zjištěným obvyklým cenám dosahovaných v uplynulých letech při převodech stavebních pozemků zákonem zařazeno do třetí třídy polohy. Pozemky pro výrobu a skladování ve správním území okresního města proto spadají do druhé daňové třídy. Pan Novák jako podnikající fyzická osoba uhradí na dani z nemovitých věcí v roce 2023 za pozemky ve funkčním celku s truhlárnou 8.480 Kč. Do roku 2031 se mu daňová povinnost postupně navýší až na 42.400 Kč/rok (bez započítání indexace). Pan Novák ale nemusí truchlit. Jako osoba samostatně výdělečně činná i jako zaměstnavatel několika zaměstnanců ušetří pan Novák ročně řádově desetitisíce korun díky sníženým odvodům na sociální zabezpečení.

**PŘÍKLAD 8: Automobilový závod na Kolínsku**ÚDAJE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

obec	Ovčáry		
katastr	Ovčáry		
pozemky ve funkčním celku	p.č. 1060	p.č. 107/1	p.č. 107/2
výměra pozemku	400000 m <sup>2</sup>	600000 m <sup>2</sup>	1000000 m <sup>2</sup>
druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří	ostatní plocha	ostatní plocha
způsob využití pozemku		manipulační plocha	jiná plocha
typ stavby	budova bez čísla		
způsob využití stavby	stavba pro výrobu a skladování		
adresa			
druh území podle ÚP	zastavěné území		
druh plochy	stabilizovaná plocha		
způsob využití území	průmyslová výroba a skladování (plochy pro výrobu a skladování)		
třída polohy pozemku	<b>3</b>		
vlastníci pozemků	ABCD s.r.o.		

VÝPOČET DANĚ Z POZEMKŮ

výměra pozemků ve funkčním celku	2000000 m <sup>2</sup>
jednotková cena pozemků	1 600 Kč/m <sup>2</sup>
základ daně	3 200 000 000 Kč
sazba daně	2,00 %
roční daň před slevou	<b>64 000 000 Kč/rok</b>
měsíční daň před slevou	<b>5 333 333 Kč/měsíc</b>
délka ochranné lhůty	8 roků
sleva za každý rok do konce ochranné lhůty	10 %
první rok ochranné lhůty	2023
poslední rok ochranné lhůty	2030
zdaňovací období	2023
počet roků do konce ochranné lhůty	8 roků
sleva za roky do konce ochranné lhůty	80 %
roční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	<b>12 800 000 Kč/rok</b>
měsíční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	<b>1 066 667 Kč/měsíc</b>

Další příklad zachycuje pro srovnání s malou truhlárnou výpočet daně z pozemků ve funkčním celku s nadnárodním závodem na výrobu automobilů. Továrna sestává z několika moderních výrobních a skladovacích hal s částečně robotizovaným procesem. Budovy zabírají pozemky o celkové rozloze 40 ha. Vyroběné automobily jsou skladovány na přilehlém parkovišti o rozloze o rozloze 100 ha. K továrně patří ještě dalších 100 ha pro budoucím expanzi závodu. Pozemky pro expanzi jsou evidované v KN jako ostatní plocha. Menší část areálu je situovaná v zastavěném území okresního města, větší část na území malé sousední samostatné obce. Všechny pozemky se nacházejí na plochách vymezených v ÚPO jako stabilizovaná plocha pro výrobu a skladování. Okresní město je obcí s rozšířenou působností. Město bylo vzhledem ke statisticky zjištěným obvyklým cenám dosahovaných v uplynulých letech při převodech stavebních pozemků zákonem zařazeno do čtvrté třídy polohy. Pozemky pro výrobu a skladování ve správním území obce s rozšířenou působností proto spadají do třetí daňové třídy. Automobilka uhradí na dani z pozemků v roce 2023 12,8 mil. Kč. Do roku 2031 se jí daňová povinnost postupně navýší až na 64 mil. Kč/rok (bez započítání indexace). V automobilovém závodě je zaměstnáno několik tisíc zaměstnanců, takže zvýšená daň z nemovitých věcí bude závodu z poloviny



vykompenzována nižšími odvody na sociální zabezpečení. Pokud bude společnost investovat do rozšíření závodu na rezervní ploše, daň z nemovitých věcí se společnosti nezvýší. V důsledku rozšíření se zdvojnásobí počet zaměstnanců, takže závod bude více profitovat z menšího zdanění práce. Pozorný čtenář si jistě povšimne, že nový koncept DNV ruku v ruce s menším daňovým klímem motivuje ekonomické subjekty k investicím a usnadňuje zaměstnávání lidí.

PŘÍKLAD 9: Horské apartmány ve Špindlerově Mlýně			
<b>ÚDAJE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ</b>			
obec:	Špindlerův Mlýn		
katastr:	Špindlerův Mlýn		
číslo jednotky	471.1	471.2	471.3
typ jednotky	podle občanského zákoníku		
způsob využití jednotky	byt	byt	byt
výměra podlahové plochy	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
třída polohy	7		
vlastníci jednotky:	Jan Novák a Iva Nováková	Ivan Medveděv	ABCD s.r.o.
<b>ÚDAJE Z REGISTRU OBYVATEL</b>			
adresa	Lyžařská 320, 543 51 Špindlerův Mlýn		
osoby hlášené k trvalému pobytu	320.1	320.2	320.3
	jméno osoby	rodné číslo	jméno osoby
	Novák Jan	654321/1234	
<b>VÝPOČET DANĚ Z BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTORŮ</b>			
výměra bytu	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
jednotková cena bytu	135 000 Kč/m <sup>2</sup>		
základ daně	5 400 000 Kč	5 400 000 Kč	5 400 000 Kč
sazba daně	0,75 %	0,75 %	0,75 %
roční daň před slevou	40 500 Kč/rok	40 500 Kč/rok	40 500 Kč/rok
měsíční daň před slevou	3 375 Kč/měsíc	3 375 Kč/měsíc	3 375 Kč/měsíc
důvod ke slevě za trvale hlášené osoby	1 osoba	0 osob	0 osob
percentuální sleva za trvale hlášené osoby	30 %	0 %	0 %
normativní výměra bytu	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
výměra nepodléhající slevě	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
sleva za trvale hlášené osoby jako ekvivalent výměry	12 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
sleva za trvale hlášené osoby jako korunový ekvivalent	12 150 Kč/rok	0 Kč/rok	0 Kč/rok
roční daň po slevě za trvale hlášené osoby	28 350 Kč/rok	40 500 Kč/rok	40 500 Kč/rok
měsíční daň po slevě za trvale hlášené osoby	2 363 Kč/měsíc	3 375 Kč/měsíc	3 375 Kč/měsíc
délka ochranné lhůty	8 roků	8 roků	8 roků
sleva za každý rok do konce ochranné lhůty	10 %	10 %	10 %
první rok ochranné lhůty	2023	2023	2023
poslední rok ochranné lhůty	2030	2030	2030
zdaňovací období	2023	2023	2023
počet roků do konce ochranné lhůty	8 roků	8 roků	8 roků
sleva za roky do konce ochranné lhůty	80 %	80 %	80 %
roční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	5 670 Kč/rok	8 100 Kč/rok	8 100 Kč/rok
měsíční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	473 Kč/měsíc	675 Kč/měsíc	675 Kč/měsíc

Devátý příklad nás vrací zpět k osudům rodiny Novákových. Novákovi si před lety pořídili horský apartmán v Krkonoších, přímo na sjezdovce ve Špindlerově Mlýně (byt se nachází v sedmé třídě polohy s jednotkovou cenou 135.000 Kč/m<sup>2</sup>, sazba daně u bytů činí bez ohledu na třídu polohy jednotně 0,75 %). Za apartmán o velikosti 40 m<sup>2</sup> uhradí Novákovi v roce 2023 na DNV 8.100 Kč/rok. Do roku 2031 jim daňová povinnost postupně naroste na 40.500 Kč/rok. Novákovi

se zamýšlejí nad tím, jak daňové břímě v mezích zákona snížit. Rozhodnou se, že si daň sníží na základě toho, že se do apartmánu pan Novák přihlásí k trvalému pobytu. V jejich pražském bytě zůstane k trvalému pobytu hlášena jen paní Nováková, čímž se daň za vyt v Praze nezmění. Tímto krokem se DNV za horský apartmán sníží o 30% na 28.350 Kč/rok. Až se pan Novák dožije důchodového věku, poklesne daň o dalších 20%, tedy na 20.250 Kč/rok. Slevu na dani nemůže stejným způsobem konzumovat majitel sousedního apartmánu, ruský občan Ivan Medveděv, protože v ČR pobývá pouze příležitostně. Sleva se nevztahuje ani na společnost s ručením omezeným, která apartmán využívá k rekreaci svých zaměstnanců.

PŘÍKLAD 10: Chata v Dolním Posázaví										
<u>ÚDAJE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ</u>										
obec	Davle									
katastr	Davle									
pozemky ve funkčním celku	p.č. 1290	p.č. 675/7								
výměra pozemku	25 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>								
druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří									
způsob využití pozemku	zahrada									
typ stavby	budova s č. evidenčním									
způsob využití stavby	stavba pro rodinnou rekreaci									
adresa	Pecháčkova č.ev. 29, 252 06 Davle									
druh území podle ÚP	zastavěné území									
druh plochy	stabilizovaná plocha									
způsob využití území	plochy pro individuální rekreaci (plochy rekreace)									
třída polohy pozemku	3									
vlastníci pozemků	SJM Jan Novák a Iva Nováková									
<u>ÚDAJE Z REGISTRU OBYVATEL</u>										
adresa	Pecháčkova č.ev. 29, 252 06 Davle									
osoby hlášené k trvalému pobytu	<table border="1"> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </table>									
<u>VÝPOČET DANĚ Z POZEMKŮ</u>										
výměra pozemků ve funkčním celku	400 m <sup>2</sup>									
jednotková cena pozemků	1 600 Kč/m <sup>2</sup>									
základ daně	640 000 Kč									
sazba daně	2,00 %									
roční daň před slevou	12 800 Kč/rok									
měsíční daň před slevou	1 067 Kč/měsíc									
důvod ke slevě za trvale hlášené osoby	0 osob									
percentuální sleva za trvale hlášené osoby	0 %									
normativní výměra pozemků	400 m <sup>2</sup>									
výměra nepodléhající slevě	0 m <sup>2</sup>									
sleva za trvale hlášené osoby jako ekvivalent výměry	0 m <sup>2</sup>									
sleva za trvale hlášené osoby jako korunový ekvivalent	0 Kč/rok									
roční daň po slevě za trvale hlášené osoby	12 800 Kč/rok									
měsíční daň po slevě za trvale hlášené osoby	1 067 Kč/měsíc									
délka ochranné lhůty	8 roků									
sleva za každý rok do konce ochranné lhůty	10 %									
první rok ochranné lhůty	2023									
poslední rok ochranné lhůty	2030									
zdaňovací období	2023									
počet roků do konce ochranné lhůty	8 roků									
sleva za roky do konce ochranné lhůty	80 %									
roční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	2 560 Kč/rok									
měsíční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	213 Kč/měsíc									



Desátý příklad ilustruje daňovou povinnost pana a paní Novákových coby majitelů dřevěné chaty v Dolním Posázaví (chata se nachází ve třetí třídě polohy s jednotkovou cenou 1.600 Kč/m<sup>2</sup>, sazba daně v této třídě polohy činí 2,00 %). Pozemky ve funkčním celku s chatou tvoří zastavěná plocha o výměře 25 m<sup>2</sup> a zahrad o výměře 376 m<sup>2</sup>. Novákoví na dani z pozemků zaplatí v roce 2023 dohromady 2.560 Kč a v roce 2031 dohromady 12.800 Kč.

<b>PŘÍKLAD 11: Chalupa v okolí Prahy</b>	
<u>ÚDAJE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ</u>	
obec	Lhota
katastr	Prostřední Lhota
pozemky ve funkčním celku	p.č. 10/1      p.č. 10/2      p.č. 10/3
výměra pozemku	700 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup> 800 m <sup>2</sup>
druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří      zastavěná plocha a nádvoří      zahrada
způsob využití pozemku	jiná stavba
typ stavby	budova s číslem popisným      budova bez čísla popisného
způsob využití stavby	zemědělská usedlost
adresa	Lhota 1, 269 99 Lhota
druh území podle ÚP	zastavěné území
druh plochy	stabilizovaná plocha
způsob využití území	bydlení v rodinných domech (plochy bydlení)
třída polohy pozemku	<b>2</b>
vlastníci pozemků	SJM Jan Novák a Iva Nováková
<u>ÚDAJE Z REGISTRU OBYVATEL</u>	
adresa	Lhota 1, 269 99 Lhota
osoby hlášené k trvalému pobytu	jméno osoby      rodné číslo
<u>VÝPOČET DANĚ Z POZEMKŮ</u>	
výměra pozemků ve funkčním celku	1600 m <sup>2</sup>
jednotková cena pozemků	800 Kč/m <sup>2</sup>
základ daně	1 280 000 Kč
sazba daně	2,65 %
roční daň před slevou	<b>33 920 Kč/rok</b>
měsíční daň před slevou	<b>2 827 Kč/měsíc</b>
důvod ke slevě za trvale hlášené osoby	0 osob
percentuální sleva za trvale hlášené osoby	0 %
normativní výměra pozemků	3000 m <sup>2</sup>
výměra nepodléhající slevě	0 m <sup>2</sup>
sleva za trvale hlášené osoby jako ekvivalent výměry	0 m <sup>2</sup>
sleva za trvale hlášené osoby jako korunový ekvivalent	0 Kč/rok
roční daň po slevě za trvale hlášené osoby	<b>33 920 Kč/rok</b>
měsíční daň po slevě za trvale hlášené osoby	<b>2 827 Kč/měsíc</b>
délka ochranné lhůty	8 roků
sleva za každý rok do konce ochranné lhůty	10 %
první rok ochranné lhůty	2023
poslední rok ochranné lhůty	2030
zdaňovací období	2023
počet roků do konce ochranné lhůty	8 roků
sleva za roky do konce ochranné lhůty	80 %
roční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	<b>6 784 Kč/rok</b>
měsíční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	<b>565 Kč/měsíc</b>

Další příklad ilustruje daňovou povinnost pana a paní Novákových coby majitelů chalupy v CHKO Brdy (chalupa se nachází ve druhé třídě polohy s jednotkovou cenou 800 Kč/m<sup>2</sup>, sazba daně v této třídě polohy činí 2,65 %). Pozemky ve funkčním celku s chalupou tvoří zastavěná

plocha o výměře 700 m<sup>2</sup> (původní domovní stavení s chlévem, stodolou a dvorkem), zastavěná plocha o výměře 100 m<sup>2</sup> (nová kůlna) a zahrada o výměře 800 m<sup>2</sup>. Novákovi na dani z pozemků zaplatí v roce 2023 dohromady 6.784 Kč a v roce 2031 dohromady 33.920 Kč.

PŘÍKLAD 12: Letní vila s rozlehlou zahradou v Berouně										
<u>ÚDAJE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ</u>										
obec	Beroun									
katastr	Beroun									
pozemky ve funkčním celku	p.č. 106	p.č. 107								
výměra pozemku	220 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>								
druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří	zastavěná plocha a nádvoří								
způsob využití pozemku		zahrada								
typ stavby	budova s číslem popisným	budova bez čísla								
způsob využití stavby	rodinný dům	garáž								
adresa	Na výsluní 65, 266 01 Beroun									
druh území podle ÚP	zastavěné území									
druh plochy	stabilizovaná plocha									
způsob využití území	bydlení v rodinných domech (plochy bydlení)									
třída polohy pozemku	5									
vlastníci pozemků	SJM Jan Novák a Iva Nováková									
<u>ÚDAJE Z REGISTRU OBYVATEL</u>										
adresa	Na výsluní 65, 266 01 Beroun									
osoby hlášené k trvalému pobytu	<table border="1"> <thead> <tr> <th>jméno osoby</th> <th>rodné číslo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>		jméno osoby	rodné číslo						
jméno osoby	rodné číslo									
<u>VÝPOČET DANĚ Z POZEMKŮ</u>										
výměra pozemků ve funkčním celku	3000 m <sup>2</sup>									
jednotková cena pozemků	6 400 Kč/m <sup>2</sup>									
základ daně	19 200 000 Kč									
sazba daně	1,15 %									
roční daň před slevou	220 800 Kč/rok									
měsíční daň před slevou	18 400 Kč/měsíc									
důvod ke slevě za trvale hlášené osoby	0 osob									
percentuální sleva za trvale hlášené osoby	0 %									
normativní výměra pozemků	800 m <sup>2</sup>									
výměra nepodléhající slevě	0 m <sup>2</sup>									
sleva za trvale hlášené osoby jako ekvivalent výměry	0 m <sup>2</sup>									
sleva za trvale hlášené osoby jako korunový ekvivalent	0 Kč/rok									
roční daň po slevě za trvale hlášené osoby	220 800 Kč/rok									
měsíční daň po slevě za trvale hlášené osoby	18 400 Kč/měsíc									
délka ochranné lhůty	8 roků									
sleva za každý rok do konce ochranné lhůty	10 %									
první rok ochranné lhůty	2023									
poslední rok ochranné lhůty	2030									
zdaňovací období	2023									
počet roků do konce ochranné lhůty	8 roků									
sleva za roky do konce ochranné lhůty	80 %									
roční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	44 160 Kč/rok									
měsíční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	3 680 Kč/měsíc									

Pan Novák získal místo v představenstvu prosperující společnosti. Novákovi prodali starý byt, chatu i chalupu a místo nich si pořídili luxusní byt na Vinohradech a k tomu výhodně koupili prvorepublikovou vilu v Berouně s rozlehlou zahradou, kterou využívají především v letních měsících k rodinném rekreaci. Novým zákonem o DNV jsou poněkud zaskočení, protože jenom za majetek v Berouně (pátá daňová třída) uhradí ročně na dani v roce 2023 celkem 44.160 Kč a

v roce 2031 dokonce 220.800 Kč. Novákoví však daňové břímě snadno unesou. Vysokou daň za byt v Praze jim zcela kompenzují nižší odvody, které pan Novák a paní Nováková odvádějí na sociální zabezpečení. Jejich příjmy jsou natolik vysoké, že si mohou dovolit i luxus v podobě letní vily. Pokud by se jejich příjmová situace bohužel změnila k horšímu, snadno prodají kus zahrady nebo celou vilu v Berouně, takže z budoucnosti nemají sebemenší obavy.

### PŘÍKLAD 13: Jednotky v RD domě o dvou nadzemních podlažích a podkroví na Praze 8

#### ÚDAJE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

obec:	Praha		
katastr:	Most II		
číslo jednotky	471.1	471.2	471.3
typ jednotky	podle zákona o vlastnictví bytů		
způsob využití jednotky	byt	byt	byt
výměra podlahové plochy	100 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
třída polohy	6		
vlastníci jednotky:	SJM Jan Novák a Iva Nováková		

#### ÚDAJE Z REGISTRU OBYVATEL

adresa	Jágrova 471.1/22, 182 00 Praha 8					
osoby hlášené k trvalému pobytu	471.1		471.2		471.3	
	jméno osoby	rodné číslo	jméno osoby	rodné číslo	jméno osoby	rodné číslo

#### VÝPOČET DANĚ Z BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

výměra bytu	100 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
jednotková cena bytu	90 000 Kč/m <sup>2</sup>		
základ daně	9 000 000 Kč	7 200 000 Kč	5 400 000 Kč
sazba daně	0,75 %	0,75 %	0,75 %
roční daň před slevou	<b>67 500 Kč/rok</b>	<b>54 000 Kč/rok</b>	<b>40 500 Kč/rok</b>
měsíční daň před slevou	<b>5 625 Kč/měsíc</b>	<b>4 500 Kč/měsíc</b>	<b>3 375 Kč/měsíc</b>
důvod ke slevě za trvale hlášené osoby	0 osob	0 osob	0 osob
percentuální sleva za trvale hlášené osoby	0 %	0 %	0 %
normativní výměra bytu	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
výměra nepodléhající slevě	20 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-20 m <sup>2</sup>
sleva za trvale hlášené osoby jako ekvivalent výměry	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
sleva za trvale hlášené osoby jako korunový ekvivalent	0 Kč/rok	0 Kč/rok	0 Kč/rok
roční daň po slevě za trvale hlášené osoby	<b>67 500 Kč/rok</b>	<b>54 000 Kč/rok</b>	<b>40 500 Kč/rok</b>
měsíční daň po slevě za trvale hlášené osoby	<b>5 625 Kč/měsíc</b>	<b>4 500 Kč/měsíc</b>	<b>3 375 Kč/měsíc</b>
délka ochranné lhůty	8 roků	8 roků	8 roků
sleva za každý rok do konce ochranné lhůty	10 %	10 %	10 %
první rok ochranné lhůty	2023	2023	2023
poslední rok ochranné lhůty	2030	2030	2030
zdaňovací období	2023	2023	2023
počet roků do konce ochranné lhůty	8 roků	8 roků	8 roků
sleva za roky do konce ochranné lhůty	80 %	80 %	80 %
roční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	<b>13 500 Kč/rok</b>	<b>10 800 Kč/rok</b>	<b>8 100 Kč/rok</b>
měsíční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	<b>1 125 Kč/měsíc</b>	<b>900 Kč/měsíc</b>	<b>675 Kč/měsíc</b>

Novákovým se daří natolik dobře, že si v Praze zakoupili jako investici další vilu se třemi bytovými jednotkami. První jednotku pronajímají cizinci nerezidentovi a druhou turistům na serveru Airbnb. Třetí jednotka je po posledním nájemníkovi v dezolátním stavu. Vyměřená DNV je vysoká, ale Novákoví ji v případě prvních dvou bytů přenášejí na své nájemníky. Třetí byt chtějí urychleně zrekonstruovat a pronajmout.

**PŘÍKLAD 14: Proluka pro výstavbu rodinného domu v rezidenční čtvrti na Praze 8**ÚDAJE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

obec	Praha
katastr	Libeň
pozemky ve funkčním celku	p.č. 1085
výměra pozemku	600 m <sup>2</sup>
druh pozemku	zahrada
způsob využití pozemku	
typ stavby	
způsob využití stavby	
adresa	
druh území podle ÚP	zastavěné území
druh plochy	zastavitelná plocha
způsob využití území	všeobecně obytné plochy (plochy bydlení)
třída polohy pozemku	<b>6</b>
vlastníci pozemků	SJM Jan Novák a Iva Nováková

VÝPOČET DANĚ Z POZEMKŮ

výměra pozemků ve funkčním celku	600 m <sup>2</sup>
jednotková cena pozemků	12 800 Kč/m <sup>2</sup>
základ daně	7 680 000 Kč
sazba daně	0,85 %
roční daň před slevou	<b>65 280 Kč/rok</b>
měsíční daň před slevou	<b>5 440 Kč/měsíc</b>
důvod ke slevě za trvale hlášené osoby	0 osob
percentuální sleva za trvale hlášené osoby	0 %
normativní výměra pozemků	800 m <sup>2</sup>
výměra nepodléhající slevě	0 m <sup>2</sup>
sleva za trvale hlášené osoby jako ekvivalent výměry	0 m <sup>2</sup>
sleva za trvale hlášené osoby jako korunový ekvivalent	0 Kč/rok
roční daň pp slevě za trvale hlášené osoby	<b>65 280 Kč/rok</b>
měsíční daň po slevě za trvale hlášené osoby	<b>5 440 Kč/měsíc</b>
délka ochranné lhůty	8 roků
sleva za každý rok do konce ochranné lhůty	10 %
první rok ochranné lhůty	2023
poslední rok ochranné lhůty	2030
zdaňovací období	2023
počet roků do konce ochranné lhůty	8 roků
sleva za roky do konce ochranné lhůty	80 %
roční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	<b>13 056 Kč/rok</b>
měsíční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	<b>1 088 Kč/měsíc</b>

Další příklad představuje rodinu Novákových, která kromě pěkného bytu 4+1 v Praze-Kobylisích vlastní také proluku v rezidenční čtvrti v Praze-Libni. Pan Novák parcelu před lety koupil po doporučení od svého spolužáka realitního makléře. Pozemek je dokonale bezpečnou pojistkou proti inflaci. Vzhledem k situování pozemku budou však Novákovi muset za nevyužívaný pozemek o rozloze 600 m<sup>2</sup> hradit hlavnímu městu a státu po nabytí účinnosti nového ZDNLV přes 13 tis. Kč/rok, přičemž DNLV bude každým rokem stoupat a v roce 2031 přesáhne 65 tis. Kč/rok. To je částka, kterou Novákovi nechtějí zbytečně platit. Rozhodují se proto, jak se svým majetkem naloží. Jestli prodají byt a na parcele si postaví rodinný dům nebo raději prodají parcelu a zakoupí ještě jeden byt pro svou vyrůstající dceru, který v mezích vzhledem k nízkému věku své dcery dlouhodobě pronajmou. V každém případě je to pro pražský trh s byty dobrá zpráva. Dojde k uvolnění bytu v Kobylisích nebo parcely v Libni.

**PŘÍKLAD 15: Nevyužívaný tovární areál na ploše přestavby v Praze 8**

## ÚDAJE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

obec	Praha	
katastr	Libeň	
pozemky ve funkčním celku	p.č. 1000/1	p.č. 1000/2
výměra pozemku	3000 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup>
druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří	ostatní plocha
způsob využití pozemku		manipulační plocha
typ stavby	budova bez čísla	
způsob využití stavby	stavba pro výrobu a skladování	
adresa		
druh území podle ÚP	zastavěné území	
druh plochy	plocha přestavby	
způsob využití území	všeobecně obytné plochy (plochy bydlení)	
třída polohy pozemku	<b>6</b>	
vlastníci pozemků	ABCD s.r.o.	

## VÝPOČET DANĚ Z POZEMKŮ

výměra pozemků ve funkčním celku	8000 m <sup>2</sup>
jednotková cena pozemků	12 800 Kč/m <sup>2</sup>
základ daně	102 400 000 Kč
sazba daně	0,85 %
roční daň před slevou	<b>870 400 Kč/rok</b>
měsíční daň před slevou	<b>72 533 Kč/měsíc</b>
délka ochranné lhůty	8 roků
sleva za každý rok do konce ochranné lhůty	10 %
první rok ochranné lhůty	2023
poslední rok ochranné lhůty	2030
zdaňovací období	2023
počet roků do konce ochranné lhůty	8 roků
sleva za roky do konce ochranné lhůty	80 %
roční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	<b>174 080 Kč/rok</b>
měsíční daň po slevě za trvání ochranné lhůty	<b>14 507 Kč/měsíc</b>

Poslední příklad se týká opuštěného a po léta nevyužívaného nebo jen skromně využívaného továrního areálu v Praze (šestá třída polohy, jednotková cena 12.800 Kč/m<sup>2</sup>, daňová sazba 0,85 %). Pozemek drží jeden z velkých developerů. V tuto dobu je developerská společnost vlastníkem mnoha dalších pozemků a své personální síly a investiční prostředky soustřeďuje na přípravu a realizaci jiných projektů. Čas od času je společnost konfrontována s nabídkami jiných developerů na odkup areálu, ale k dohodě zatím nedošlo. Po přijetí nového ZDNLV se musí společnost rozhodnout, zdali pozemky sama v krátkém časovém horizontu zhodnotí výstavbou bytových domů nebo je prodá konkurenci. Vysoká daň v každém případě způsobí pokles ceny pozemků a ve svém důsledku povede k zastavení růstu nebo dokonce k poklesu ceny bytů.

## 4.9. Úskalí vybraného řešení

### 4.9.1. Politické předpoklady

Klíčem k úspěchu každé hospodářské reformy je její široká politická podpora. Obecně platí, že politická podpora se neobejde bez široké podpory veřejnosti a současně podpora veřejnosti závisí na tom, jak jsou veřejnosti reformní změny politickou sférou prezentovány neboli jak je politici dokážou před svými voliči obhájit. Podstatou v této práci navrhované reformy je vyšší zdanění nemovitých věcí a nižší zdanění práce. DNV vzroste v případě schválení a nabytí účinnosti navrhovaného zákona o 150 mld Kč a o stejně velkou sumu se sníží odvody na sociální zabezpečení, jmenovitě pojistné na důchodové pojištění. Z obsahu předchozích kapitol vyplývá, že domácnosti by oproti současnému stavu měly na DNV odvádět navíc zhruba 75 mld Kč a na odvodech šetřit asi 100 mld. Kč, podniky by měly na DNV oproti dnešku odvádět také zhruba o 75 mld. Kč více a na odvodech šetřit cca 50 mld. Kč. Samozřejmě platí, že reforma dopadne na jednotlivé domácnosti a jednotlivé podniky rozdílným způsobem (viz Tab. 21).

Pokud jde o domácnosti, nejvíce si polepší mladí lidé žijící v malometrážních bytech, ať již vlastních nebo nájemních, a také rodiny s malými dětmi obývající byt o standardní výměře nebo rodinný dům se standardní zahradou. Velmi si polepší lidé v aktivním věku žijící na venkově. Polepší si i ekonomicky aktivní lidé ve městech a v Praze. Dokonce i rodiny, které kromě rodinného domu či bytu vlastní ještě chatu v přírodě či běžnou chalupu na venkově, by měly na reformě mírně vydělat. Naopak, domácnosti s nadměrnou výměrou bytu či s velkou zahradou u rodinného domu, a domácnosti vlastníci apartmány či větší rekreační objekty v oblíbených rekreačních oblastech, na tom po reformě budou o něco hůře. Obdobně tak pronajímatele bytů v systémech typu Airbnb či Booking.com apod., stejně jako pronajímatelé bytů nedaňovým rezidentům. Ti budou však moci vyšší daňovou zátěž přinejmenším částečně přenést na své nájemce. Nejhůře z tohoto hlediska dopadne vyšší nemovitostní daň na majitele prázdných bytů a majitele prouků v zastavěném území velkých měst. Tito daňoví poplatníci daňovou zátěž z podstaty věci na nikoho přenést nemohou, takže budou muset nevyužívaný majetek buď výhledově prodat nebo naopak rychle zvelebit a začít užívat nebo pronajímat.

Pokud jde o podniky, bude velmi záležet na tom, jak dobrými jsou hospodáři. Pokud pozemky a na nich postavené stavby využívají dnes podniky intenzivně, dopadne na ně reforma pozitivně. Hůře na tom budou podniky, které vlastní rozlehlé a málo užívané areály, ve kterých pracuje málo zaměstnanců. Nejhůře dopadne reforma na majitele opuštěných brownfieldů situovaných uprostřed větších měst. Tyto areály vlastní často stát nebo developeri. Vysoká daň by v tomto případě měla odvést svoji pozitivní úlohu a přispět k rychlejší přestavbě těchto území.

	nemovitě věci pro bydlení	výměra	trvale hlášené osoby	hrubý příjem rodiny	DNV v roce 2018	DNV v roce 2031	DŮCH. POJ. v roce 2018	DŮCH. POJ. v roce 2031	ROZDÍL
1	rodinný dům v Praze	800 m2	rodiče a 2 děti	50 000 Kč	2 653 Kč	17 408 Kč	41 700 Kč	0 Kč	26 945 Kč
2	rodinný dům na Vysočině	800 m2	rodiče a 2 děti	35 000 Kč	1 498 Kč	2 240 Kč	29 190 Kč	0 Kč	28 448 Kč
3	byť v Praze	80 m2	rodiče a 2 děti	50 000 Kč	976 Kč	10 800 Kč	41 700 Kč	0 Kč	31 876 Kč
4	byť v Mostě	80 m2	rodiče a 2 děti	35 000 Kč	624 Kč	1 440 Kč	29 190 Kč	0 Kč	28 374 Kč
5	zem. usedlost na Vysočině	3200 m2	rodiče a 2 děti	35 000 Kč	22 845 Kč	17 800 Kč	58 800 Kč	38 850 Kč	24 995 Kč
6	zem. pozemky na Vysočině	32 ha							

	nemovitě věci pro podnikání	výměra	počet zaměstnanců	hrubé mzdy	DNV v roce 2018	DNV v roce 2031	DŮCH. POJ. v roce 2018	DŮCH. POJ. v roce 2031	ROZDÍL
7	truhlářství na Vysočině	0,2 ha	5	150 tis. Kč	5 tis. Kč	42 tis. Kč	387 tis. Kč	333 tis. Kč	17 tis. Kč
8	automobilka na Kolínsku	200,0 ha	3000	100 mil Kč	3 mil Kč	64 mil Kč	258 mil Kč	222 mil Kč	-25 mil Kč

	nemovitě věci pro rekreaci	výměra	trvale hlášené osoby	-	DNV v roce 2018	DNV v roce 2031	-	-	ROZDÍL
9	apartmán ve Špindl. Mlýně	40 m2	nikdo	-	468 Kč	40 500 Kč	-	-	-40 032 Kč
10	chata v Horním Posázaví	400 m2	nikdo	-	353 Kč	12 800 Kč	-	-	-12 447 Kč
11	chalupa v Brdech	1600 m2	nikdo	-	3 382 Kč	33 920 Kč	-	-	-30 538 Kč
12	letní vila v Berouně	3000 m2	nikdo	-	5 186 Kč	220 800 Kč	-	-	-215 614 Kč

	nevyužívané nemovitě věci	výměra	trvale hlášené osoby	-	DNV v roce 2018	DNV v roce 2031	-	-	ROZDÍL
13	vybydlený byť v Praze	80 m2	nikdo	-	976 Kč	54 000 Kč	-	-	-53 024 Kč
	turistický byť v Praze								
	cizinecký byť v Praze								
14	proluka pro RD v Praze	800 m2	-	-	34 Kč	65 280 Kč	-	-	-65 246 Kč
15	brownfield v Praze	8000 m2	-	-	91 000 Kč	870 400 Kč	-	-	-779 400 Kč

**Tab. 21: Porovnání daňové zátěže před reformou a po reformě (Zdroj: výpočty autora)**

Reforma bude mít nepochybně své zastánce i své odpůrce, a to velké odpůrce. Nicméně, zastánců by mělo být nepoměrně více. Evidentní je, že reforma posílí nižší a střední třídu a jistě nepovede k likvidaci ani ekonomické demotivaci vyšší střední třídy a nejbohatších členů společnosti. Velmi pozitivní je, že změny nepochybně povedou k hospodárnějšímu využívání zdrojů. Reforma bude mít nesporně kladný vliv na růst HDP. Změny by měly být kvitovány jak z levé části (posílení sociální koheze) tak z pravé části (oslabení daňového klínu) ideologického spektra. Hlavní trumfy z hlediska politického marketinku budou nárůst mezd a pokles cen nemovitostí. Lze tedy uzavřít, že získání podpory veřejnosti a širší politické podpory je reálné.

#### 4.9.2. Administrativní předpoklady

Navržená legislativní úprava je podmíněna zavedením některých nezbytných nových právních institutů, jmenovitě se jedná o instituty „třída polohy“, „mapa daňových tříd“, „podadresní místo v bytovém domě“ a „pozemky ve funkčním celku se stavbou pro bydlení nebo rodinnou rekreaci“. Navrženou dvouletou legisvakanci lhůtu bude proto nezbytné využít k doplnění nezbytných údajů spojených s těmito instituty do katastru nemovitostí, respektive do registru obyvatel.

Za tímto účelem bude třeba především odpracovat související úkoly na poli územního plánování. Konkrétně, územní plány obcí budou muset být doplněny o mapu daňových tříd pozemků, resp. mapu daňových tříd bytů, které budou pořízeny, projednány a přijaty v rámci změny územního plánu formou opatření obecné povahy. V rámci téže procedury bude také muset být starší názvosloví rozvojových ploch s rozdílným způsobem využití uvedeno do souladu s aktuální terminologií příslušné vyhlášky MMR v platném znění<sup>81</sup>.

Dále, majitelé staveb evidovaných v KN se způsobem využití jako bytový dům bez vymezených jednotek, musí být vyzváni k tomu, aby ve stanovené lhůtě zaslali příslušnému stavebnímu úřadu údaje o počtu, označení a výměrách bytů, respektive počtu, označení, výměrách a způsobu využití nebytových prostorů v jimi vlastněném bytovém domě. V případě bytových domů s vymezenými jednotkami bude využito pasportů založených v KN.

Uživatelům a nájemcům bytů v bytových domech bez vymezených jednotek, respektive uživatelům a nájemcům jednotek, musí být poskytnuta dostatečná lhůta, ve které musí sami nebo prostřednictvím vlastníka bytového domu nebo jednotky nahlásit ohlašovně<sup>82</sup>, který byt nebo kterou jednotku v bytovém domě na adrese svého trvalého pobytu obývají.

Majitelé staveb evidovaných v KN se způsobem využití jako bytový dům, rodinný dům zemědělská usedlost nebo stavba pro rodinnou rekreaci, musí být vyzváni k tomu, aby ve stanovené lhůtě zaslali příslušnému stavebnímu úřadu údaje o pozemcích užívaných výlučně s těmito stavbami.

Na základě takto načerpaných, formálně popřípadě též věcně zkontrolovaných a dál předaných údajů následně Ministerstvo vnitra jako správce registru obyvatel, respektive Český úřad zeměměřičský a katastrální jako správce registru územní identifikace, uvedou registr obyvatel a potažmo evidenci obyvatel, respektive registr územní identifikace a potažmo katastr nemovitostí do stavu kompatibilního s novým zákonem o dani z nemovitých věcí.

---

<sup>81</sup> Viz Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

<sup>82</sup> Viz §2 písm. d) zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, ve znění pozdějších předpisů



### 4.9.3. Mezinárodní souvislosti

Pokud jde o mezinárodní právo, návrh razantního navýšení majtkové daně může evokovat obavu z mezinárodních arbitrází z titulu údajného porušení dvoustranných smluv o ochraně investic. Mezinárodní kapitál proudí do nemovitých věcí v ČR několika cestami. Jedná se především o přímé zahraniční investice do sektoru výroby a logistiky, přímé zahraniční investice do zemědělského sektoru, přímé zahraniční investice do nákupu a rozvoje nemovitostí, kapitálové investice penzijních fondů a jiných institucionálních investorů do administrativních budov a obchodních center a konečně menší kapitálové investice individuálních investorů do bytů a staveb pro bydlení. Ani v jednom z uvedených případů navrhovaná změna DNV nepředstavuje ohrožení zahraničních investic, což platí bez ohledu na to, že nárůst daňové zátěže je opravdu vysoký (v případě pozemků se stavbami pro výrobu a skladování řádově dvacetinásobný, v případě zemědělské půdy řádově trojnásobný, v případě ostatních druhů nemovitostí řádově desetinásobný až třicetinásobný). Především, současně se vzrůstem zdanění majetku dojde k poklesu zdanění práce a takto ke vzájemné kompenzaci plusů a mínusů především u průmyslových a zemědělských podniků, které se obvykle neobejdou bez mnoha a mnoha zaměstnanců. Zahraniční developeři, kteří nakoupili nemovitosti proto, aby je zhodnotili a prodali, přenesou zvýšenou daň na kupující. Institucionální investoři, kteří nakoupili nemovitosti proto, aby je spravovali a pronajímali, přenesou daňovou zátěž na své nájemce. Totéž platí o individuálních investorech. Jinak řečeno, zahraničním subjektům nevznikne újma a nemůže se jim podařit prokázat ani pouhé prodloužení návratnosti jejich investic natož pak zmaření jejich investic. Jako referenci lze v tomto ohledu zmínit nedávné výsledky mezinárodních arbitrází mezi ČR a investory do solárních elektráren. Jádrem sporů bylo zavedení solární daně a snížení státní podpory, tedy obecně změna pravidel poté, kdy zahraniční investoři vystavěli na území našeho státu elektrárny na výrobu obnovitelné energie. Ze sedmi arbitrází vyvolaných zahraničními investory byla ČR úspěšná již v šesti případech<sup>83</sup>, sedmý spor dosud nebyl ukončen. Přestože se arbitráže konaly pod různou jurisdikcí, ve všech případech uspěla česká strana celkem snadno, jelikož žalobcům se nepodařilo prokázat, že by se jim v důsledku uvalení solární daně a v důsledku poklesu státní podpory prodloužila původně garantovaná patnáctiletá návratnost investic<sup>84</sup>.

---

<sup>83</sup> Viz například the Permanent Court of Arbitration Case N° 2014-01 in the matter of an arbitration pursuant to the Energy Charter Treaty and the Agreement between the Federal Republic of Germany and the Czech and Slovak Federal Republic on the Promotion and reciprocal protection of Investments signed on October 2, 1990, in force as of October 2, 1992 between (1) ANTARIS GMBH (Germany) (2) DR MICHAEL GÖDE (Germany) (the “Claimants”) and THE CZECH REPUBLIC (the “Respondent”), May 2, 2018. Dostupné na <https://www.mfcr.cz/cs/zahranicni-sektor/ochrana-financnich-zajmu/arbitraze/prehled-rozhodcich-nalezu/2019/antaris-gmbh-a-michael-gde-v-ceska-repub-34132>

<sup>84</sup> V době po schválení systému státní podpory, a ještě před realizací samotných elektráren, došlo na trhu k rapidnímu poklesu ceny solárních panelů, což snižovalo dobu návratnosti investic na zhruba polovinu. Solární daň a pokles podpory tedy jen korigovaly návratnost na původní garantovanou délku 15 let.

#### 4.9.4. Unijní souvislosti

Majetkové daně nejsou na rozdíl od spotřebních daní a daní z přidané hodnoty na unijní úrovni harmonizovány<sup>85</sup>. U spotřebních daní je harmonizace odůvodněna potřebou usnadnit volný pohyb výrobků typu alkoholické nápoje, tabák nebo minerální oleje v rámci EU. U daní z přidané hodnoty je cílem harmonizace odstranit možnou diskriminaci exportů a importů všech druhů zboží a služeb mezi členskými státy, respektive mezi členským státem a státem vně Unie. Přestože lze navržený koncept DNV vnímat do jisté míry jako regulaci spotřeby, nemůže v případě pozemků a bytů a nebytových prostorů z definice nemovité věci dojít k jejich volnému pohybu v rámci EU či exportu do třetí země, zasahování Unie do daňové autonomie členského státu proto není v případě nemovitostí opodstatněné.

Za krátkou úvahu přesto stojí, zdali jednotlivé navrhované konstrukční prvky DNV, tedy předmět daně, poplatníci daně, základ daně, daňové sazby, osvobození od daně nebo daňové slevy nemohou působit diskriminačně vůči občanům jiných členských států EU, a to z pohledu práva volného pohybu pracovníků z jiných členských států, z pohledu svobody usazování a z pohledu volného pobytu občanů EU. Předmětem daně jsou pozemky na území ČR, respektive jednotky nebo byty a nebytové prostory v bytových domech na území ČR, diskriminace je z podstaty věci vyloučena. Poplatníkem daně je vlastník pozemků, respektive jednotek nebo bytových domů, a to bez ohledu na jeho státní příslušnost. Poplatníkem může být stejně tak občan ČR, jako i občan jiného členského státu EU, jako i občan třetího státu či občan bez státní příslušnosti. Základ daně i daňové sazby jsou odvozeny výhradně od druhu a polohy nemovité věci, tedy také *ad rem*. Totéž platí pro jednotlivé případy osvobození od daně z pozemků. Také slevy na dani v náběhovém období, slevy pro vlastníky pozemků jednotek a bytových domů dotčených rozšířením či přestavbou zastavěného území, respektive živelní pohromou jsou konstruovány *ad rem*. Pouze daňové slevy navázané na institut trvalého pobytu jsou stanoveny *ad personam*. Tyto slevy by při striktním uplatňování podmínky trvalého pobytu byly vůči občanům jiných členských států EU diskriminační. Aby tomu tak nebylo, je pro poskytnutí těchto slev v případě občanů jiných členských států EU dostačující, že jim byl vydán doklad o přechodném pobytu na území České republiky delším než 3 měsíce<sup>86</sup>. Zbývá dodat, že podmínku splní také cizinci ze třetích zemí, kteří pobývají na území České republiky na základě dlouhodobého víza nebo na základě povolení k dlouhodobému pobytu a cizinci, kterým byla na území České republiky udělena mezinárodní ochrana formou azylu nebo doplňkové ochrany.

<sup>85</sup> TOMÁŠEK, Michal; TÝČ, Vladimír; a kolektiv. *Právo Evropské unie*. Praha, Leges, 2013, 494 s., ISBN 978-80-87576-53-3.

<sup>86</sup> Srovnej s čl. 7 Směrnice Evropského Parlamentu a Rady 2004/38/ES ze dne 29. dubna 2004, o právu občanů Unie a jejich rodinných příslušníků svobodně se pohybovat a pobývat na území členských států

#### 4.9.5. Ústavní souvislosti

Vysoké daňové zatížení nemovitých věcí spustí nepochybně bouřlivou polemiku. Odpor lze očekávat především na straně samotných poplatníků. S velkou mírou pravděpodobnosti někteří nespokojení vlastníci výši vyměřené daně napadnou a pokud neuspějí ve správním soudnictví, přenesou své spory až na ústavní úroveň. Nelze také vyloučit, že ústavnost navrhovaného zákona bude napadena prezidentem, skupinou poslanců nebo skupinou senátorů. Nespokojeny s novým zákonem by mohly hypoteticky být také obce. Ústavní žaloby budou téměř jistě vedeny třemi hlavními směry, jmenovitě (i) proti domnělému nezákonnému zásahu státu do samosprávné působnosti územních samosprávných celků ve smyslu čl. 8 Ústavy, (ii) proti domnělému porušení výhrady zákona při ukládání daně ve smyslu čl. 11 odst. (5) Listiny a (iii) proti domnělému neústavnímu zásahu státu do vlastnického práva FO a PO ve smyslu čl. 11 odst. (1) Listiny.

Daňová problematika prošla za uplynulých 30 let početnými testy ústavnosti. Judikaturu Ústavního soudu na tomto poli přehledným způsobem shrnul R. Boháč<sup>87</sup>:

- „Právo státu ukládat daně, poplatky a jiná obdobná peněžítá plnění není neomezené. Je nutné zvažovat kritéria rovnosti, objektivitu a racionality.“
- „Zákonodárce má široký prostor pro rozhodování o předmětu, míře a rozsahu daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění.“
- „Daně, poplatky a jiná obdobná peněžítá plnění jsou veřejnoprávní povinná plnění státu, která jsou zásahem do majetkového substrátu, a tudíž i vlastnického práva povinného subjektu.“
- „Posuzování ústavnosti daní, poplatků nebo jiných peněžitých plnění zahrnuje posouzení z pohledu dodržení kautel plynoucích z ústavního principu rovnosti, a to jak neakcesorické, tj. plynoucí z požadavku vyloučení svévole při odlišování subjektů a práv, tak i akcesorické v rozsahu vymezeném v čl. 3 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.“
- „Posuzování skutečnosti, nepředstavuje-li daň, poplatek nebo jiné obdobné peněžité plnění dotčení v právu vlastnickém je omezeno na případy, v nichž hranice peněžitého plnění jednotlivcem státu vůči majetkovému substrátu jednotlivce nabyvá škrtícího (rdousícího) působení.“
- „Zavést daň, poplatek nebo jiné obdobné peněžité plnění je možné pouze zákonem.“
- „Slovní spojení v ustanovení čl. 11 odst. 5 Listiny základních práv a svobod je nutné vnímat v materiálním významu jako „daně, poplatky a jiná obdobná peněžítá plnění“.“
- „Daň je obecná zátěž, která zavazuje všechny tuzemce podle jejich příjmů, majetku a kupní síly k financování všeobecných úkolů státu.“
- „Stanovení a placení daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění je odůvodněno veřejným zájmem na naplnění příjmů veřejných rozpočtů.“
- „Je otázkou, zda je zakázané zdanění, které by ve své podstatě bylo retroaktivním vyvlastněním nároku daňového subjektu.“

Pokud jde o ústavně zaručené právo na samosprávu, může být hypoteticky nové koncepci vytýkáno, že upouští od koncipování DNV jako výlučné místní daně. Dále se stěžovatelé mohou

---

<sup>87</sup> BOHÁČ, Radim. Daňové příjmy veřejných rozpočtů v České republice. Praha: Wolters Kluwer, 2013, 332 s. ISBN 978-80-7478-045-5

odvolávat na to, že autonomie obcí při určování daňové zátěže na jejich územích bude novou legislativní úpravou oslabena. Lze předpokládat, že případné ústavní žaloby nemohou být ani z prvního ani z druhého důvodu úspěšné. Ústava ani Listina nezaručují obcím právo na výlučnou místní daň. Odvolání na tradici neobstojí, žádný zákon, dokonce ani žádný ústavní zákon s výjimkou tvrdého jádra ústavního pořádku<sup>88</sup>, není neměnný. A role obcí bude i nadále významná. Obce budou daňovou zátěž na svém území do značné míry ovlivňovat prostřednictvím map daňových tříd a pomocí místního koeficientu. Zachována zůstane i kompetence obce ovlivňovat intenzitu zdanění ve vyjmenovaných situacích, takto vlastníkům a nájemníkům pozemků, jednotek a bytových domů postižených živelní pohromou, vlastníkům a nájemníkům nemovitých věcí dotčených rozšířením a přestavbou zastavěného území a specifickým skupinám vlastníků a nájemníků přihlášených v bytech či rodinných domem k trvalému pobytu.

Pokud jde o výhradu zákona jako jediné a výlučné právní formy k uvalení daně, judikatura je zde velmi bohatá, i když se netýká přímo majetkových daní<sup>89</sup>. S ohledem na vždy existující prostor nejistoty vyplývající z judikatorních překryvů<sup>90</sup> mnohdy mírně protichůdných nálezů Ústavního soudu je věcný návrh nového zákona o DNV koncipován se zvláštní opatrností. Především, rozřazení obcí do daňových tříd je provedeno přímo v příloze zákona, tedy ex lege. Přearazení obce do jiné základní daňové kategorie bude v budoucnu realizováno také jen silou zákona, jeho novelizací. Taktéž normativní jednotkové ceny zemědělské půdy, respektive lesních pozemků a vodních ploch, respektive stavebních pozemků, respektive bytů a nebytových prostorů, jsou s ohledem na mimořádnou senzibilitu stanoveny přímo v zákoně. Totéž platí pro meze cenových intervalů daňových tříd. Dokonce ani valorizace daňových základů není vložena do rukou výkonné moci. Valorizaci zákon nedeleguje ani na MZe v případě zemědělských a lesních pozemků ani na MMR v případě stavebních pozemků a bytů. Žádné normativní pravomoci v tomto ohledu zákon nepředává ani do rukou MF jako ústředního orgánu státní správy pro ceny a daně podle kompetenčního zákona<sup>91</sup> ani do rukou vlády. Místo toho je navržena právně puristická konstantní indexace daňových základů s tím, že případná korekce bude uskutečněna opět jen a pouze novelizací zákona o dani z nemovitých věcí.

Z judikatury vyplývá, že samotným zákonem musí být vymezeny především základní konstrukční prvky daně. To představuje zákaz uložení daně vyhláškou. Současně to ale nevylučuje

---

<sup>88</sup> KOSAŘ, David, a kol. Ústavní právo. Casebook. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 636 s. ISBN 978-80-7357-664-8.

<sup>89</sup> Srovnej s nálezy Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 3/95 a sp. zn. Pl. ÚS 63/04.

<sup>90</sup> Srovnej pojmy „judikatorní odklon“, „judikatorní přesah“ a „judikatorní rozkol“ v publikaci POMAHAČ, Richard, a kol. *Správní právo. Casebook*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, 636 s. ISBN 978-80-7552-938-1.

<sup>91</sup> Srovnej s obsahem § 4 zákona č. 2/1969 Sb., kompetenční zákon, ve znění pozdějších předpisů

existenci sekundární legislativy v daňovém právu, ať již jako výsledek nařizovací činnosti vlády či ministerstev a jiných správních úřadů nebo jako výsledek originární či odvozené normativní činnosti místních samospráv. Podle právní nauky se za základní konstrukční prvky daně považují subjekt daně, předmět daně, základ daně, daňové sazby, výpočet daně, zdaňovací období a rozpočtové určení daně<sup>92</sup>. Nemůže být sporu o tom, že všechny tyto prvky jsou ve vztahu ke konkrétní nemovité věci vyjádřeny v návrhu zákona zcela explicitně. Výjimku však představuje v některých případech základ daně. Za prvé, obec bude moci základ daně u všech nemovitých věcí na svém území zvýšit nebo snížit prostřednictvím místního koeficientu stanoveného formou obecně závazné vyhlášky. Za druhé, v případě bytů a stavebních pozemků bude obec moci ovlivňovat výši daňového základu zařazením nemovité věci do nižší či vyšší třídy polohy prostřednictvím územního plánu vydaného formou opatření obecné povahy. Může zákonodárce svoji pravomoc ohledně určování daňového základu tímto poměrně velkorysým způsobem na obec přenést? Právní nauka<sup>93</sup> je v otázce možné delegace pravomoci ukládat povinnost na předpis podzákonné síly jednotná v tom, že ústavní kautela výhrady zákona je dostatečně naplněna tehdy, jestliže zákon vymezuje obsah, účel a rozsah povinnosti a podzákonný předpis pouze upřesňuje některé podrobnosti, aniž vybočí z takto zákonem vymezených mantinelů.

Pokud jde o místní koeficient, mantinely normativní aktivity obce jsou vymezeny zcela jasně (viz kap. 4.3.1.). Zákon přenechává obcím prostor pro modifikaci daňové zátěže v intervalu 0,9 až 1,4 a pokud obec toto rozmezí dodrží, bude postupovat *secundum et intra lege* a v souladu s principem výhrady zákona. Zákonné mantinely jsou zcela zřetelné také v případě delegace k daňovému mapování území obce (viz kap. 4.1.4. a 4.2.4.). Je třeba vzít v úvahu a dvakrát podtrhnout, že obce v rámci procesu územního plánování zásadním způsobem ovlivňují hodnotu nemovitých věcí a zasahují tak do majetkového substrátu jednotlivce již dnes. Právě schválením nového územního plánu nebo změnou územního plánu se hodnota pozemků a bytových domů v čase dramaticky proměňuje. Rozhodující je, zdali ÚPO umožňuje zástavbu pozemku a jak limituje funkční a prostorové parametry zástavby. Cena pozemku a na něm situované stavby se odvíjí také od toho, kam ÚPO umísťuje dopravní a technickou infrastrukturu a v jakých kapacitách. Zařazení nemovité věci do jedné z osmi tříd polohy je v tomto ohledu jen rutinním zohledněním cenotvorných faktorů vyplývajících z institutu územního plánování. Jinými slovy, obce nedostávají novou pravomoc, jako spíše povinnost promítnout výsledky již dnes existující

---

<sup>92</sup> KARFÍKOVÁ, Marie a kol. *Teorie finančního práva a finanční vědy*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 356 s. ISBN 978-80-7552-935-0.

<sup>93</sup> HENDRYCH, Dušan, a kol. *Správní právo. Obecná část*. 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, 599 s., ISBN 978-80-7400-624-1

pravomoci do přehledné mapy. Žádný nález ústavního soudu ústavní konformitu pořizování a schvalování územních plánů orgány obcí, pokud probíhají v souladu se stavebním zákonem, nikdy nezpochybil. Úpravy SZ vyvolané předloženým věcným návrhem nového zákona o DNV na principech projednávání a schvalování ÚPO nic nemění. Jediné novum spočívá v tom, že k tradičním součástem textové a grafické části územních plánů přibude mapa tříd polohy a její textové odůvodnění. Také v tomto případě se bude obec pohybovat v pevných mantinelech vymezených jednak SZ (procesní stránka věci) a jednak ZDNV (hmotná stránka věci). V příloze ZDNV bude každá obec povolána k rozčlenění svého území na předepsaný počet polohových tříd. Pokud obec z takto vymezeného prostoru nevybočí, budou daňové základy pro vyměření DNV na území obce stanoveny *secundum et intra legem*. Zásada *reservatio legis* nebude porušena.

Mapy daňových tříd vydávané obcemi jako součásti ÚPO formou opatření obecné povahy budou přesto nepochybně častým předmětem soudního přezkumu. Vlnu soudních sporů lze očekávat již v průběhu legisvakancí lhůty. Aktivně legitimováni ke správní žalobě budou vlastníci pozemků, jednotek a bytových domů, pasivně legitimována bude obec, která napadené OOP vydala. Společně s návrhem na zrušení OOP bude třeba ve správním soudnictví podávat žalobu proti výši vyměřené daně z nemovitých věcí<sup>94</sup>. Lze důvodně předpokládat, že obě žaloby budou správními soudy zamítány. Jde o to, že daňový základ není v návrhu nové legislativní úpravy koncipován jako exaktní tržní hodnota nemovité věci, nýbrž jako součin výměry pozemků, bytů a nebytových prostor a normativní jednotkové ceny srovnatelných nemovitých věcí, takto nemovitostí zařazených do stejné třídy polohy. Navrhovatel a žalobce v jedné osobě by proto musel prokázat, že jím vlastněné nemovité věci nejsou srovnatelné co do polohy s ostatními nemovitostmi zařazenými do stejné třídy, což bude z hlediska unesení důkazního břemene přetěžký úkol, neboť třídy polohy jsou v návrhu zákona definovány jako navzájem se překrývající široké cenové intervaly. Navrhovatel může uspět jen v případech zjevných excesů, kdy obec omylem zařadí do skupiny lukrativních nemovitých věcí předmět, který tam hmatatelně nepatří. Pro ilustraci si lze představit například město, kde lukrativní pozemky užšího městského centra bude od méně lukrativních pozemků oddělovat široké a nepřemostěné těleso železnice. Pokud v takovém případě dojde k zařazení pozemků za železnici mezi pozemky užšího centra, bude se jednat nepochybně o hmatatelný exces. Na tomto místě je třeba připomenout, že navrhovaný koncept DNV vychází nikoliv ze současného způsobu využívání nemovitých věcí ale z potenciálního způsobu využívání nemovitých věcí, z jejich možného nejlepšího způsobu využití. Jako excesivní proto nebude brán případ, kdy pozemek nebo bytový dům žalobce *prima facie*

---

<sup>94</sup> Viz § 101a zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů

skutečně hodnotově vybočuje z řady sousedních nemovitých věcí, ale to jen proto, že žalobce coby vlastník se svým majetkem špatně hospodaří. S tím velmi úzce souvisí zákonem předvídaná možnost zařazovat územním plánem do vyšší daňové třídy vymezené plochy přestavby, tzv. brownfieldy uvnitř zastavěného území. Pro výsledek případného soudního sporu bude proto vždy rozhodující, jaké důvody k zařazení nemovité věci do určité třídy polohy pořizovatele ÚPO, resp. zpracovatele ÚPO, a potažmo zastupitelstvo obce vedly. Jinými slovy, velmi záležet bude na textové části mapy daňových tříd, na věcném obsahu odůvodnění toho, proč určitý hraniční pozemek nebo hraniční bytový dům byl nebo nebyl zařazen do určité třídy polohy. Obecně lze konstatovat, že zařazování nemovitých věcí do daňových tříd je více skutkovou než právní otázkou a nepředstavuje potenciální ústavní kontroverzi.

Nejzajímavější otázkou z hlediska předběžného posouzení konformity navrhovaného ZDNL s ústavním pořádkem je poměrně intenzivní zásah do vlastnického substrátu majetného jednotlivce způsobený vysokou mírou zdanění nejvíce lukrativních pozemků a bytů a nebytových prostorů v Praze a Brně, popřípadě i v dalších prosperujících městech. Daňové břemeno ve vyšších třídách polohy může být zejména pro ekonomicky neaktivní členy společnosti vysoké až neúnosné a takto může být vnímáno jako skrytý způsob vyvlastnění. Poukazuje se na přehnanou míru požadované solidarity a přílišnou nerovnost při zdaňování vlastníků v odlišných třídách polohy. Argumentováno může být také retroaktivním působením zákona.

Judikatura k této problematice existuje.<sup>95</sup> Právní věty z nálezů Ústavního soudu aplikovatelné pro daný případ lze ve zkratce shrnout následujícím způsobem:<sup>96</sup>

- Prospěch jedné skupiny vykoupený ztrátou jiné skupiny lze uzákonit pouze s odvoláním na veřejné hodnoty.
- Progresivní zdanění je možné, regresivní zdanění nikoliv.
- Přípustnost majetkové diskriminace subjektů daně je třeba posuzovat jednak z hlediska akcesorické rovnosti (vyloučení svévole) a jednak z hlediska akcesorické rovnosti (naplnění čl. III odst. 1 Listiny).
- Majetková diskriminace jako taková tedy není zapovězena, ale nesmí dosáhnout intenzity, která by měla na vlastníky majetku rdousící efekt.
- Prává retroaktivita je zcela nepřípustná, existují z ní jen striktně omezené výjimky.
- Nepravá retroaktivita je až na výjimečné případy v zásadě přípustná.

---

<sup>95</sup> Srovnej s nálezy Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 22/92, sp. zn. Pl. ÚS 7/03, sp. zn. Pl. 33/01 a sp. zn. Pl. 9/08.

<sup>96</sup> Srovnej s prezentací BOHÁČ, Radim. *Daně v judikatuře Ústavního soudu*. Prezentace, 2014.

Dostupné na <https://slideplayer.cz/slide/2973973/>

Předložený věcný návrh bezesporu zvýhodňuje určité skupiny osob na území ČR. Cílem je posílení sociální koheze společnosti. Dokonce lze v tomto ohledu hovořit o hlavním smyslu a hlavním účelu zákona. Sociální smír bezpochyby představuje vysokou veřejnou hodnotu.

Zdanění je vystavěno na exponenciální gradaci hodnoty nemovitých věcí. Přestože je u stavebních pozemků progresivita zdanění otupena degresivními sazbami, je výsledné daňové zatížení vztažené k výměře pozemků stále vysoce progresivní. Jinými slovy, oproti dnešnímu stavu, kdy se jeden metr čtverečný stavební parcely v Praze zdaňuje jen zhruba s pětkrát vyšší intenzitou než jeden metr čtverečný parcely v pohraničí, dochází k posunu a míra progresivity se zvyšuje na zhruba šestnáctinásobek. Také u bytů se rozdíl ve zdanění oproti dnešku zvyšují, a to na zhruba osmnáctinásobek. Pokud budeme otázku intenzity zdanění posuzovat z hlediska polohové renty, je výsledná výše zdanění lineární jak v případě bytů, tak v případě pozemků<sup>97</sup>.

Věcný návrh pozitivně diskriminuje vlastníky méně lukrativního majetku a samozřejmě také nevlastníky. V souvislosti se slevami lze také hovořit o pozitivní diskriminaci trvalého bydlení, seniorů a rodin s dětmi. Pozitivní diskriminace má samozřejmě vždy svůj protipól. Stanovení daňového základu a daňové sazby je nicméně vystavěno na principu *ad rem*, takže nemůže vykazovat ani znaky libovůle ani znaky akcesorické nerovnosti. Poskytování slev je sice částečně směřováno *ad personam*, ale bez rozdílu pohlaví, rasy, barvy pleti atd. Zvýhodnění občanů ČR, občanů jiných členských států EU a dlouhodobých rezidentů ze třetích zemí jsou v souladu s čl. 42 Listiny, právem EU i mezinárodními závazky ČR. Určitou nejistotu, pokud jde o diskriminaci, představuje proces územního plánování, kdy vedení obce může například koncentrací veřejně prospěšné infrastruktury upřednostnit určitou část obce oproti jiné části. To by však nebylo projevem využití mezerovitosti předloženého věcného návrhu ZDNLV, jako spíše projevem nesystémového selhání institutu územního plánování, na jehož podstatě nový koncept DNLV nic nemění.

Rdousivý efekt je tautologicky vyloučen. Především, zvýšení daňových sazeb je kompenzováno snížením odvodů na sociální zabezpečení. To znamená, že v případě ekonomicky aktivních jedinců nemůže škrtící efekt nastat. Dále, daně z pozemků a bytů v nižších třídách polohy jsou nízké, a proto nemohou být rdousivé ani pro neproduktivního poplatníka. Ve vyšších třídách polohy sice poplatníci budou muset odvádět na nové DNLV vysoké částky, ale právě jen s ohledem na vysokou hodnotu jejich nemovitého majetku. Vyloučení rdousivého efektu lze doložit na základě prosté aritmetiky. Daňová sazba 0,5 % u pozemků v nejvyšší třídě polohy znamená, že stát od poplatníka vybere hodnotu pozemku za 200 let; daňová sazba 0,75 % u bytů v nejvyšší

---

<sup>97</sup> Je třeba vzít v úvahu, že daň z pozemků je ve skutečnosti daní z pozemku zastavěného normativní stavbou ve smyslu superficiální zásady a principu optimálního využití pozemku coby nenahraditelného zdroje



třídě polohy znamená, že stát od poplatníka vybere hodnotu bytu za 133 let. V obou případech tedy počet let bezpečně přesahuje délku lidského života. To znamená, že ekonomicky neproduktivní vlastníci pozemků nebo bytů jsou schopni na takto lukrativní nemovité věci čerpat bankovní nebo pojistné produkty, které jim po celý zbytek jejich život zajistí komfortní materiální zabezpečení. Smluvní vztahy mezi vlastníky a bankovním, resp. pojišťovacím sektorem, by bylo možné v paragrafovaném znění nového ZDNLV ještě více usnadnit zavedením zákonné státní záruky za bankovní a pojistné úvěry do výše případného rozdílu mezi skutečnou a daňovou hodnotou nemovité věci.

Zákon nevykazuje znaky pravé retroaktivity. Pokud jde o nepravou retroaktivitu, v širším smyslu se jí nelze vyhnout. Právě z tohoto důvodu je navrhována dvouletá legisvakanní lhůta a osmileté náběhové období.

Problematika škrtícího efektu a nepravé retroaktivity si přes výše uvedené zasluhuje více pozornosti. Ústavní konformitu navrhovaného věcného záměru ZDNLV je vhodné demonstrovat na několika extrémních příkladech.

Jako zvlášť ilustrativní může posloužit případ ovdovělé ženy v důchodovém věku obývající byt o velikosti 80 m<sup>2</sup> na Václavském náměstí v Praze. Žena v bytě spolu se zesnulým manželem vychovala dvě děti a strávila zde i další fáze života. Nyní žije v bytě sama a chtěla by zde setrvat do konce života. Příjmy ženy se omezují na dávky důchodového pojištění. Žena nemá k dispozici větší životní úspory. Žena v ústavní stížnosti argumentuje tím, že kdyby před mnoha a mnoha lety věděla, že v ČR budou zavedeny tak vysoké daně z majetku, nikdy by s manželem na tak lukrativní adrese nechtěli žít. Žena proto požaduje, aby se na ni nový zákon nevztahoval. Byt má přibližnou tržní hodnotu kolem 16 mil. Kč, čemuž odpovídá vyměřená DNLV ve výši pro ženu nepředstavitelných 10 tis. Kč měsíčně před uplatněním slev. Žena je v bytě přihlášená k trvalému pobytu, DNLV se jí proto automaticky snižuje na polovinu. V prvním roce po nabytí účinnosti zákona bude daň činit pouze 20 % takto snížené částky, tedy 1 tis. Kč měsíčně. Každým rokem se však bude DNLV zvyšovat, až v roce 2030 dosáhne výše 5 tis. Kč za měsíc. Rozbor této extrémní sociální situace je třeba rozdělit na dva případy. Pokud by žena byla pouhou nájemkyní bytu, musela by na nájemném za byt na takto prestižní adrese hradit při současných cenách řádově 80 tis. Kč/měsíc. Z toho vyplývá, že daň z bytu tvoří jen zlomek této částky a nemůže mít sama o sobě na ženu v jejím postavení škrtící efekt. Pokud by ale žena byla vlastníkem bytu, potom by nový zákon o DNLV představoval pro ženu podstatné navýšení výdajů spojených s bydlením. Dnes žena hradí pouze příspěvek do fondu oprav ve výši 3 tis. Kč a zálohy na služby ve výši 1 tis. Kč. Daň z bytu tedy navýší měsíční výdaje na bydlení v roce 2023 ze 4 tis. Kč na 5 tis. Kč, tzn. o 25 %. V roce 2031 by žena musela hradit již 9 tis. Kč, tedy 225 % dnešních výdajů. Žena se proto jako

vlastník bytu subjektivně cítí novým zákonem o DNV rdoušena. Přesto v tomto případě nelze o škrťícím efektu hovořit. Pokud vyloučíme možnost, že by se žena mohla přestěhovat do menšího bytu nebo na méně lukrativní adresu a užívat si prostředků, které by díky tomu výměnou či prodejem získala, stále zde je několik možností, jak situaci sociálně ohleduplným způsobem vyřešit. Především, pomoci mohou děti. Žena si může v bytě zřídit právo doživotního užívání a členský podíl přepsat na některé ze svých dětí, které jí za to bude přispívat na náklady spojené s bydlením. Může také využít některý z bankovních nebo pojistných produktů s tím, že banka nebo pojišťovna budou ženě poskytovat pravidelnou měsíční apanáž krytou hodnotou bytu, resp. družstevního členského podílu.

Ve druhém ilustrativním případě vysoká daň dopadne na mladého muže, který si pořídil byt na hypotéku v šesté třídě polohy a je zatížen vysokými splátkami. Když se mladý muž před lety zavazoval bance ke splácení úvěru, nepředpokládal, že by v ČR mohlo dojít k tak razantnímu zvýšení DNV. Pokud by to věděl, údajně by se ke splácení hypotéky nikdy nezavázal. Mladý muž požaduje, aby se na něj proto nový ZDZDV nevztahoval. Po dobu splácení hypotéky je mladý muž ochoten hradit pouze DNV podle starého zákona. Také tento případ rozdělme na dvě v úvahu připadající alternativy. Mladý muž skutečně může mít se splácením hypotéky a vysoké daně problémy, protože například přijde o lukrativní zaměstnání. V takovém případě by ale měl problémy i s hypotékou jako takovou. Na tom nový ZDZDV nic nemění. Pokud je mladý muž dále zaměstnaný, nebo působí jako OSVČ, nebo podniká, sklízí benefity reformy v podobě nižších odvodů na sociální zabezpečení. ZDZDV a s ním spojené změny v zákoně č. 589/1992 Sb., o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti nemůže mít na mladého muže ve společném výsledku rdousivý efekt.

Ve třetím případě si bezdětní manželé v důchodovém věku před mnoha lety pořídili zanedbanou chalupu na horách a celý život do ní dle svého tvrzení investovali veškeré své volné finanční prostředky. Po nabytí účinnosti nového ZDZDV nebudou schopni utáhnout zvýšenou DNV za městský byt a současně za rekreační objekt na venkově. Nový ZDZDV je údajně postavil před těžké dilema. Boudou se údajně muset zbavit buď chalupy nebo bytu. Také v tomto případě platí, že rdousivý efekt je tautologicky vyloučen a odvolání na nepravou retroaktivitu zákona nemůže obstát. Pokud je daňové zatížení manželů vysoké, je to proto, že jejich majetek má vysokou hodnotu. Mohou proto na něj čerpat úvěr nebo dávky životního pojištění, které je materiálně zabezpečí do konce jejich života. Pokud jim žádná banka nebo životní pojišťovna nechce apanáž poskytnout, protože byt a chalupa jsou bezcenné, potom výroky, o kterou manželé opírají svoji ústavní stížnost nemohou být pravdivé. V takovém případě DNV nemůže být vysoká a nemůže mít na manžele rdousivý efekt.

## Závěr

Autor se v průběhu uplynulých měsíců mohl přesvědčit, že vytčený cíl vystavět daň z nemovitých věcí na valorickém základu a současně v souladu se všemi kánony daňové teorie, tj. především principem spravedlnosti a proporcionality, principem neutralnosti a principem srozumitelnosti, představuje mimořádně náročný úkol. Úskalí všemožných v úvahu přicházejících řešení se skrývala v těch nejmenších detailech a v těch nejposlednějších zákoutích. Na cestě k cíli tak autor často sešel do slepé uličky, musel se vrátit o několik kapitol nazpátek a zkusit to znovu a jinak. Rozhodující pro pozitivní výsledek bylo najít administrativně jednoduchý mechanismus tržního oceňování nemovitých věcí za účelem stanovení valorických daňových základů. S tím se pojila otázka, zdali cenové spektrum daňových základů zavést jako kontinuální nebo spíše odstupňované. Zcela zásadní bylo vymezit novým způsobem vzájemné role státu a obcí a navrhnout, jakými právními akty bude stát, popřípadě obec, rozhodovat o normativních faktorech ovlivňujících výši daňové zátěže a jaké opravné prostředky budou právní formy těchto aktů poskytovat daňovým poplatníkům na jejich obranu. Asi vůbec největší výzvou bylo najít takový koncept nemovitostní daně, který by dopadal spravedlivou měrou na všechny vlastníky, spravedlivou měrou na všechny nájemníky a srovnatelnou měrou na vlastníky a nájemníky navzájem. Jako velmi limitující se ukázala ambice navázat nový koncept, pokud možno, pouze na již existující instituty českého právního řádu a nezatěžovat správce informačních systémů veřejné správy, katastrální úřady, obecní úřady, správce daně a samotné poplatníky dalšími povinnostmi. V této souvislosti představoval velkou komplikaci zejména nejednotný právní režim vlastnictví bytů v ČR, kdy zde vedle sebe existují bytová kondominia s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku, respektive podle zákona o vlastnictví bytů, současně tradiční činžovní bytové domy bez vymezených jednotek, a nakonec družstevní bytové domy s členskými podíly a právem nájemní smlouvy. Velmi náročné bylo také odvodit konkrétní výše jednotlivých daňových sazeb tak, aby generovaly vytčené cílové inkaso.

Nakonec bylo úsilí korunováno úspěchem. Potvrdilo se, že základním předpokladem pro zdárný výsledek konceptu *ad valorem* je zúžení předmětu daně na pozemky a byty a nebytové prostory a zrušení daně ze staveb. Byty a nebytové prostory v bytovém domě bez vymezených jednotek bylo třeba pro účely daně z nemovitých věcí pojmout fiktivně jako samostatné nemovité věci, jejímž vlastníkem je ten, kdo vlastní bytový dům. Bylo nutné upustit od filosofie místní daně a přejít ke koncepci sdílené daně. Dalším klíčem k úspěchu se ukázalo být navázání intenzity zdanění pozemků na funkční a prostorové limity využití pozemku v územních plánech obcí, dále rozšíření definice stavebního pozemku o proluky uvnitř zastavěného území, zdanění ploch přestavby nikoliv podle stávajícího způsobu využití ale podle navrženého způsobu využití,

rozlišování pozemků pro bydlení, obchod a služby na jedné straně, od pozemků pro infrastrukturu, výrobu a skladování na druhé straně, definování nezbytných nových právních institutů (třída polohy, mapa daňových tříd, pozemky ve funkčním celku s vyjmenovanou stavbou, podadresní místo v bytovém domě), odvození jednotkových daňových cen stavebních pozemků a bytů a nebytových prostorů od třídy jejich polohy, povinná tvorba mapy daňových tříd ve významnějších obcích, zařazení tvorby mapy daňových tříd do procesu územního plánování a z toho plynoucí navázání systému opravných prostředků na institut opatření obecné povahy. Neméně důležité bylo přejít od lineární k exponenciální gradaci daňových základů a objevit odpovídající exponenciální funkce zvláště pro pozemky a zvláště pro byty. V neposlední řadě je třeba jako klíčový prvek nového konceptu označit systém navržených daňových slev, které zmírňují daňové břemeno pro vybrané skupiny vlastníků a v zákonem předvídaných situacích.

Práce prokázala, že daň z nemovitých věcí v sobě *de lege ferenda* ukrývá velký reformní potenciál. Naplnily se takřka všechny hypotézy vyslovené v úvodu diplomové práce. Při zachování stávající míry složené daňové kvóty umožňuje zvýšená majetková daň snížit nezdravě vysoké zdanění práce. Vyšší zdanění nemovitých věcí může podstatně ulehčit reformu penzijního systému. Majetkové daně nemusí být brzdou ekonomického rozvoje, ale naopak jeho stimulem. Zdanění nemovitých věcí *ad valorem* může výrazným způsobem přispět k udržení a prohlubování sociálního smíru. Správně nastavená daň z pozemků a daň z bytů a nebytových prostorů podporují hospodárné využívání bytového fondu a urbanizovaného území a v důsledku toho zvyšují dostupnost bydlení a eliminují tlak na zábor další zemědělské půdy.

Zúžený formát diplomové práce neumožnil autorovi více doložit, že vyšší majetkové daně mohou otevřít také cestu k možnosti zavedení nepodmíněného sociálního příjmu, že mohou podstatně eliminovat daňové úniky při krátkodobých pronájmech bytů a že mohou alespoň částečně zastavit odliv zisků nadnárodních holdingových společností do zemí s nízkými korporátními daněmi. Nad původní plán prokázal navržený koncept nemovitostní daně velký potenciál pro spojení s rodinnou politikou státu a se státní podporou malých zemědělských farem.

Výsledný věcný legislativní návrh je eurokonformní i ústavněkonformní. Nová koncepce je politicky obhajitelná, vykazuje nízké nároky na správu daně a takřka nulové nároky na administrativní součinnost daňového poplatníka. Pokud by byl věcný návrh rozpracován do podoby paragrafovaného znění a posléze schválen, došlo by ke snížení počtu právních předpisů a ke kultivaci právního prostředí v ČR.

## Porovnání stávající a navrhované úpravy

	STÁVAJÍCÍ KONCEPCE	NAVRHOVANÁ KONCEPCE
<b>předmět daně</b>	pozemky / stavby a jednotky	pozemky / byty a nebyt. prostory
<b>osvobození od daně</b>	široké	úzké
<b>poplatník daně</b>	vlastník	vlastník
<b>základ daně</b> - zemědělské pozemky - lesní pozemky, rybníky - stavební pozemky - byty a nebyt. prostory	hodnotový (vyhláškova cena) hodnotový (paušální cena) specifický specifický	hodnotový (paušální tržní cena) hodnotový (paušální tržní cena) hodnotový (průměrná tržní cena) hodnotový (průměrná tržní cena)
<b>identifikátor stav. poz.</b>	druh pozemku dle KN pozemek se stavebním povolením	zastavěné území dle ÚPO pozemek se stavebním povolením
<b>urbanizované plochy</b>	stabilizované plochy	stabilizované plochy plochy přestavby zastavitelné plochy
<b>zákl. identifikátor pol.</b> - zemědělské pozemky - lesní pozemky, rybníky - byty a nebyt. prostory - pozemky pro bydlení - nemovitosti pro výrobu	katastrální území území České republiky bez rozdílu počet obyvatel obce počet obyvatel obce počet obyvatel obce	území České republiky bez rozdílu území České republiky bez rozdílu základní třída polohy základní třída polohy základní třída polohy ORP – 1
<b>práv. forma zákl. členění</b>	zákon	zákon
<b>podr. identif. polohy</b> - zemědělské pozemky - lesní pozemky, rybníky - byty a nebyt. prostory - stavební pozemky - nemovitosti pro výrobu	ne ne koeficient polohy koeficient polohy podnikatelský koeficient 1,5	ne ne vyšší/nížší třída polohy vyšší/nížší třída polohy ne
<b>práv. forma podr. členění</b>	obecně závazná vyhláška	opatření obecné povahy
<b>sazba daně</b> - orná půda - louky, lesy, rybníky - stavební pozemky - byty a nebyt. prostory	poměrná 0,75 % poměrná 0,25 % pevná 2 Kč/m <sup>2</sup> pevná 2 Kč/m <sup>2</sup>	poměrná 0,75% poměrná 0,25% poměrná degresivní 3,5 % - 0,5 % poměrná 0,75 %
<b>intenzita zdanění</b>	lineárně progresivní	exponenciálně progresivní
<b>rozdíl v intenzitě zdanění</b> - byty - pozemky pro bydlení - nemovitosti pro výrobu	<b>(maximální před uplatněním slev)</b> 5,0 x až 25,0 x násobek 5,0 x až 25,0 x násobek 1,5 x až 7,5 x násobek	<b>(maximální před uplatněním slev)</b> 16,7 x násobek 18,3 x násobek 4,0 x násobek
<b>daňové slevy pro bydlení</b>	žádné	na osobu hláš. k trvalému pobytu na osobu pobírající star./inv. penzi na 1. nezaopatř. dítě hl. k trv. pob. na 2. nezaopatř. dítě hl. k trv. pob.
<b>rozdíl v intenzitě zdanění</b> - byty - pozemky pro bydlení - nemovitosti pro výrobu	<b>(maximální po uplatnění slev)</b> 5,0 x až 25,0 x násobek 5,0 x až 25,0 x násobek 1,5 x až 7,5 x násobek	<b>(maximální po uplatnění slev)</b> 3,3 až 13,3 x násobek 3,7 až 14,6 x násobek 4,0 x násobek
<b>zdaňovací období</b>	kalendářní rok	kalendářní měsíc
<b>rozpočtové určení daně</b>	výlučná místní daň	sdílená daň
<b>celkové daň. inkaso</b>	<b>0,2 % HDP</b>	<b>3,5 % HDP</b>

## Orientační popis pro zařazení obcí do tříd polohy

TŘÍDY POLOHY PRO DAŇ Z POZEMKŮ V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ		TŘÍDY POLOHY PRO DAŇ Z BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTORŮ		
<b>1</b>	<b>400 Kč/m<sup>2</sup></b> 0 - 600 Kč/m <sup>2</sup>	Malé obce do 2 tis. obyvatel, vzdálené od větších měst a dopravních tepen, bez turistického ruchu, rekreačně nevyužitelné. Odložené místní části městysů a malých měst. Okrajové části strukturálně postižených statutárních měst.	<b>1</b> <b>12.000 Kč/m<sup>2</sup></b> 0 - 15.000 Kč/m <sup>2</sup>	Bytovky v malých obcích. Bytovky ve strukturálně postižených městýsech a malých městech. Panelové bytové domy na sídlišťích ve strukturálně postižených středně velkých městech. Panelové bytové domy na sídlišťích ve strukturálně postižených statutárních městech.
<b>2</b>	<b>800 Kč/m<sup>2</sup></b> 601 - 1.200 Kč/m <sup>2</sup>	Městyse a malá města do 10 tis. obyvatel. Odložené místní části středně velkých měst. Převažující třída pozemků ve strukturálně postižených statutárních městech. Okrajové části ostatních statutárních měst.	<b>2</b> <b>18.000 Kč/m<sup>2</sup></b> 15.001 - 22.500 Kč/m <sup>2</sup>	Bytovky v městýsech a malých městech. Uliční činžovní bytové domy a novodobé bytové domy ve strukturálně postižených statutárních městech. Panelové bytové domy na sídlišťích ve středně velkých městech. Panelové bytové domy na sídlišťích v ostatních statutárních městech.
<b>3</b>	<b>1.600 Kč/m<sup>2</sup></b> 1.201 - 2.400 Kč/m <sup>2</sup>	Středně velká města od 10 do 50 tis. obyvatel. Centra a obchodní plochy v městýsech a malých městech. Nejlepší rezidenční čtvrti strukturálně postižených statutárních měst. Převažující třída pozemků v ostatních statutárních městech. Okrajové části prosperujících statutárních měst.	<b>3</b> <b>27.000 Kč/m<sup>2</sup></b> 22.501 - 33.500 Kč/m <sup>2</sup>	Uliční činžovní bytové domy a novodobé bytové domy ve středně velkých městech. Uliční činžovní bytové domy a novodobé bytové domy v ostatních statutárních městech. Bytové viladomy ve strukturálně postižených statutárních městech. Panelové bytové domy na sídlišťích v prosperujících statutárních městech.
<b>4</b>	<b>3.200 Kč/m<sup>2</sup></b> 2.401 - 4.800 Kč/m <sup>2</sup>	Převažující rezidenční čtvrti v prosperujících statutárních městech. Centra a obchodní plochy středně velkých měst. Nejlepší rezidenční čtvrti ostatních statutárních měst. Nejlepší místa pro obchod a kanceláře ve strukturálně postižených statutárních městech. Předměstí a okrajové části Brna.	<b>4</b> <b>40.000 Kč/m<sup>2</sup></b> 33.501 - 50.000 Kč/m <sup>2</sup>	Uliční činžovní a novodobé bytové domy v prosperujících statutárních městech. Bytové viladomy v ostatních statutárních městech. Bytové domy na nejlepších adresách strukturálně postižených statutárních měst. Bytové viladomy ve středně velkých městech. Panelové bytové domy na sídlišťích v Brně.
<b>5</b>	<b>6.400 Kč/m<sup>2</sup></b> 4.801 - 9.600 Kč/m <sup>2</sup>	Převažující rezidenční čtvrti v Brně. Nejlepší rezidenční čtvrti v prosperujících statutárních městech. Přednostní nákupní ulice a náměstí v centrech prosperujících statutárních měst. Nejlepší místa pro obchod a kanceláře v ostatních statutárních městech. Předměstí a okrajové části Prahy.	<b>5</b> <b>60.000 Kč/m<sup>2</sup></b> 50.001 - 75.000 Kč/m <sup>2</sup>	Uliční činžovní bytové domy a novodobé bytové domy v Brně. Panelové bytové domy na sídlišťích v Praze. Bytové viladomy v prosperujících statutárních městech. Bytové domy na nejlepších adresách ostatních statutárních měst. Nejlepší rekreační apartmánové domy na Lipně a na Pálavě.
<b>6</b>	<b>12.800 Kč/m<sup>2</sup></b> 9.601 - 19.200 Kč/m <sup>2</sup>	Převažující rezidenční čtvrti v Praze. Nejlepší rezidenční čtvrti v Brně. Přednostní nákupní ulice a náměstí v užším centru Brna. Nejlepší místa pro obchod a kanceláře v prosperujících statutárních městech. Pozemky pro vysokopodlažní zástavbu v prosperujících statutárních městech.	<b>6</b> <b>90.000 Kč/m<sup>2</sup></b> 75.001 - 112.500 Kč/m <sup>2</sup>	Uliční činžovní bytové domy a novodobé bytové domy v Praze. Bytové viladomy v Brně. Bytové domy na nejlepších adresách v prosperujících statutárních městech. Nejlepší horské apartmánové domy.
<b>7</b>	<b>25.600 Kč/m<sup>2</sup></b> 19.201 - 38.400 Kč/m <sup>2</sup>	Přednostní nákupní ulice a náměstí v užším centru Prahy; vyhlášené pražské rezidenční vilové čtvrti. Nejlepší místa pro obchod a kanceláře v Brně. Pozemky pro vysokopodlažní zástavbu v Brně.	<b>7</b> <b>135.000 Kč/m<sup>2</sup></b> 112.501 - 167.500 Kč/m <sup>2</sup>	Bytové domy na nejlepších adresách v Brně. Bytové viladomy v Praze. Nejlepší horské apartmánové domy ve Špindlerově Mlýně.
<b>8</b>	<b>51.200 Kč/m<sup>2</sup></b> > 38.400 Kč/m <sup>2</sup>	Nejlepší místa pro obchodní, administrativní a polyfunkční komplexy v Praze. Pozemky pro vysokopodlažní zástavbu v Praze.	<b>8</b> <b>200.000 Kč/m<sup>2</sup></b> > 167.500 Kč/m <sup>2</sup>	Bytové domy na nejlepších adresách v Praze.

## Seznam použitých zdrojů

### 1. Seznam použité literatury

BOHÁČ, Radim. Daňové příjmy veřejných rozpočtů v České republice. Praha: Wolters Kluwer, 2013, 332 s. ISBN 978-80-7478-045-5

BRADÁČ, Albert; FIALA, Josef, *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)*. 2. přepracované a doplněné vydání. Praha: Linde, 1999, 540 s., ISBN 80-7201-197-9.

JOHANNESSON LINDÉN, Åsa, GAYER, Christian. *Possible reforms of real estate taxation: criteria for successful policies*. Brussels: European Commission, Directorate-General for Economic and Financial Affairs. 2012. 37 s. ISBN 978-92-79-22920-6.

HENDRYCH, Dušan, a kol. *Správní právo. Obecná část*. 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, 599 s., ISBN 978-80-7400-624-1

HOLMAN, Robert. *Ekonomie*. 6. vydání. Praha: C.H. Beck, 2016, 720 s. ISBN 978-80-7400-278-6.

KARFÍKOVÁ, Marie a kol. *Teorie finančního práva a finanční vědy*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 356 s. ISBN 978-80-7552-935-0.

KOSAŘ, David, a kol. *Ústavní právo. Casebook*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 636 s. ISBN 978-80-7357-664-8.

KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 276 s. ISBN 978-80-7478-841-3

MAREČEK, Jan, a kol. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Praha: Aleš Čeněk, 2013, 838 s. ISBN 978-80-7380-430-5.

NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2016, 413 s. ISBN 978-80-7400-602-9.

ONDŘEJ, Jan. *Mezinárodní právo veřejné, soukromé, obchodní*. 5. Vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014, 491 s. ISBN 978-80-7380-506-7

PEKOVÁ, Jitka. *Veřejné finance: teorie a praxe v ČR*. Praha: Wolters Kluwer, 2011, 644 s. ISBN 978-80-7357-698-1.

POMAHAČ, Richard, a kol. *Správní právo. Casebook*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, 636 s. ISBN 978-80-7552-938-1.

RADVAN, Michal. *Zdanění nemovitostí v Evropě*. Praha: LexisNexis, 2005, 102 s. ISBN 978-80-8692-000-9.

RADVAN, Michal. *Zdanění majetku v Evropě*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. 385 s. ISBN: 978-80-7179-563-6.

RADVAN, Michal. *Zdanění pozemků ad valorem*. In BOHÁČ, Radim. Aktuální otázky financí a finančního práva z hlediska fiskální a monetární podpory hospodářského růstu v zemích střední a východní Evropy po roce 2010. 1. vyd. Praha: Leges, 2011, od s. 571–585, 888 s. ISBN 978-80-87212-57-8.

RADVAN, Michal. *Negativa zdanění nemovitostí ad valorem*. In David Sehnálek. *Dny práva 2011 – Days of Law 2011. Finance veřejného sektoru (právní a ekonomické aspekty jeho fungování)*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2012. s. 319-327, 9 s. ISBN 978-80-210-5914-6.

RADVAN, Michal. *Možnosti obcí ovlivnit daň z nemovitostí*. In Europeanization of the national law, the Lisbon Treaty and some other legal issues. Cofola 2008. 1. vyd. Brno: Tribun EU, 2008. s. 521-526, 6 s. ISBN 978-80-210-4629-0.

RADVAN, Michal. *Ústavněprávní aspekty místních daní*. In *Poceta Milanu Bakešovi k 70. narozeninám*. Praha: Leges, 2009. s. 321-325, 5 s. Teoretik. ISBN 978-80-87212-23-3.

ROSS, Franz Wilhelm; BRACHMANN, Rolf; HOLZNER, Peter. *Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí*. Praha, Consultinvest, 1993. 598 s. ISBN 80-901486-0-3.

SAMUELSON, A., Paul, NORDHAUS, D., William. *Ekonomie*. Praha: Svoboda, 1991, 1111 s., ISBN 80-205-0192-4.

SLÁDEČEK, Vladimír, POUPEROVÁ, Olga, a kol.. *Správní právo – zvláštní část (vybrané kapitoly)*. Praha: Leges, 2014, 496 s. ISBN 978-80-87576-48-9.

SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015, 224 s. ISBN 978-80-7502-096-3.

TRÖSTER, Petr, a kol. *Právo sociálního zabezpečení*. 6. vydání. Praha, C.H. Beck, 2013, 320 s. ISBN 978-80-7400-473-5.

ŠIROKÝ, Jan. *Daňové teorie s praktickou aplikací*. 2. vydání. Praha, C.H. Beck, 2008, 301 s. ISBN 978-80-7400-005-8.

ŠIROKÝ, Jan. *Daně v Evropské unii*. Praha: nakladatelství Linde, 2013, 392 s. ISBN 978-80-7201-925-0.

TOMÁŠEK, Michal; TÝČ, Vladimír; a kol. *Právo Evropské unie*. Praha, Leges, 2013, 494 s., ISBN 978-80-87576-53-3.

WENGER, Heinz, WENGER, Marc, NAEGELI, Wolfgang. *Der Liegenschaftsbewerter*. Zurich: Schulthess Verlag, 2009, 129 s. ISBN 978-3-7255-5657-1

ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996, 173 s. ISBN 80-902109-0-2.

ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, 2004, 256 s. ISBN 80-902109-3-7.



## 2. Seznam použitých internetových zdrojů

SMITH, Adam. *Wealth of Nations*, London, W. Strahan and T. Cadell, 1776.

Dostupné z <http://www.gutenberg.org/files/3300/3300-h/3300-h.htm>

GEORGE, Henry. *Progress and Poverty*, New York, DUBLEDAY COMPANY AND

MCCLURE, 1898. Dostupné z <http://www.gutenberg.org/files/55308/55308-h/55308-h.htm>

CHURCHILL, Winston. *Land Price as a cause of poverty*, Churchill's Speech in the House of Commons, 1909. Dostupné z <https://web.archive.org/web/20011217193137/>

<http://home.vicnet.net.au/~earthshr/winston.html>

WEBB, Merryn, Somerset. *How a levy based on location values could be the perfect tax*.

Financial Times, 2013. Dostupné na <https://www.ft.com/content/392c33a6-211f-11e3-8aff-00144feab7de>

Finanční správa: Údaje z výběru daní, Vývoj inkasa vybraných daní v ČR v letech 1993-2017. Dostupné z <http://www.financnisprava.cz/cs/dane/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani>

Finanční správa: Daňová statistika, Informace o údajích k daňové statistice 2005-2015.

Dostupné z <http://www.financnisprava.cz/cs/dane/analyzy-a-statistiky/danova-statistika>

Finanční správa: Jiné, Převody výnosu daní do místních rozpočtů a státních fondů 2001-2017.

Dostupné z <http://www.financnisprava.cz/cs/dane/analyzy-a-statistiky/jine>

Finanční správa: Informace poskytnuté dle zákona 106/1999 Sb.

Dostupné na <https://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/generalni-financni-reditelstvi/uredni-deska-gfr/poskytnute-info-dle-zakona-106-1999sb/2018>

MĚ: Státní závěrečný účet ČR za rok 2017.

Dostupné na <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/statni-rozpocet/plneni-statniho-rozpocetu/2017/statni-zaverecny-ucet-za-rok-2017-35116>

MĚ: Přehled cenových map stavebních pozemků obcí, stav k 31.13.2019.

Dostupné z <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/prehled-cenovych-map/2019/prehled-cenovych-map-stavebnich-pozemku-34895>

MPSV: Komise pro spravedlivé důchody. Úvodní prezentace o důchodovém systému v ČR.

Dostupné z [https://www.mpsv.cz/files/clanky/35617/Uvodni\\_informace\\_-\\_prezentace.pdf](https://www.mpsv.cz/files/clanky/35617/Uvodni_informace_-_prezentace.pdf)

MPSV: Informace o vyplacených dávkách v resortu MPSV ČR.

Dostupné z [www.mpsv.cz/files/.../Informace\\_o\\_vyplacenyh\\_davkach\\_v\\_prosinci\\_2018](http://www.mpsv.cz/files/.../Informace_o_vyplacenyh_davkach_v_prosinci_2018)

MMR: Bydlení v České republice číslech (srpen 2017).

Dostupné z [http://www.mmr.cz/getmedia/fbc2047b-dda3-4a21-b2d4-eebd3f3675e3/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-\(srpen-2017\).pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/fbc2047b-dda3-4a21-b2d4-eebd3f3675e3/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(srpen-2017).pdf)

ÚÚR: Územní plán podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Dostupné na [www.uur.cz/default.asp?ID=4631](http://www.uur.cz/default.asp?ID=4631)

MPO: Národní strategie regenerace brownfieldů.

Dostupné na <http://www.cityinvestczech.cz/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>

ČSSZ: Průměrná výše sólo důchodů v ČR v časové řadě.

Dostupné na <https://web.cssz.cz/NR/rdonlyres/579944D5-DEDF-4D0E-93FE-5DCDD1D52717/0/prumernavyseoloduchoduvcrvcasoverade.pdf>

ČSÚ: Mzdy a náklady práce.

Dostupné z [https://www.czso.cz/csu/czso/prace\\_a\\_mzdy\\_prace](https://www.czso.cz/csu/czso/prace_a_mzdy_prace)

ČSÚ: Ceny sledovaných druhů nemovitostí.

Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-uahtxd9pq>

ČÚZK: Digitalizace katastrálních map a další postup obnovy katastrálního operátu.

Dostupné na <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace-a-vedeni-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map.aspx>

ČÚZK: Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky

Dostupné na <https://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu.aspx>

HB INDEX (property index Hypotéční banky). Dostupné z

<https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/zvysovani-cen-bytu-zpomaluje-v-prvnim-letosnim-ctv/>

Deloitte Property Index 2018. Dostupné z <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-index-nemovitosti.html>

Oficiální stránky statutárního města Zlín: Cenová mapa stavebních pozemků.

Dostupné z <https://marushka.zlin.eu/marushka/default.aspx?ThemelD=13>

OECD Data: Tax Revenue. Dostupné z <https://data.oecd.org/tax/tax-revenue.htm>

OECD Data: Tax on Property. Dostupné z <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm>

OECD Data: Social Security Contributions. Dostupné z <https://data.oecd.org/tax/social-security-contributions.htm>

OECD Data: Tax Wedge. Dostupné z <https://data.oecd.org/tax/tax-wedge.htm>

BOHÁČ, Radim. *Daně v judikatuře Ústavního soudu*. Prezentace, 2014.

Dostupné na <https://slideplayer.cz/slide/2973973/>

TLUSTÝ, Vlastimil. *Zaručený příjem pro všechny?* Internetový server Novinky.cz, 2017.

Dostupné na <https://www.novinky.cz/ekonomika/427325-zaruceny-prijem-pro-vsechny-bylych-nejradsi-kdyby-to-chtel-trump-rika-exministr-tlusty.html>

### 3. Seznam použitých právních předpisů

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

Zákona č. 589/1992 Sb., o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení daní, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 218/2000 Sb., rozpočtová pravidla, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 128/2000 Sb., obecní zřízení, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 129/2000 Sb., krajské zřízení, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 72/2000 Sb., o investičních pobídkách, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 2/1969 Sb., kompetenční zákon, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů

Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

Sdělení Ministerstva zahraničních věcí č. 181/1999 Sb., o přijetí Evropské charty místní samosprávy

#### 4. Seznam související judikatury

Nález Ústavního soudu ze dne 21. dubna 2009 sp. zn. Pl. ÚS 29/08  
(ústavnost daně z převodu nemovitostí)

Nález Ústavního soudu ze dne 8. října 1992, sp. zn. Pl. ÚS 22/92  
(prospěch jedné skupiny a povinnosti jiné skupiny pouze s odvoláním na veřejné hodnoty)

Nález Ústavního soudu ze dne 18. srpna 2004, sp. zn. Pl. ÚS 7/03  
(posuzování ústavnosti daně – neakcesorická rovnost (vyloučení svévole) x akcesorická rovnost (čl III odst. 1 Listiny); majetková diskriminace – rdousící efekt)

Nález Ústavního soudu ze dne 12. března 2002, sp. zn. Pl. ÚS 33/01  
(nepřípustnost pravé retroaktivity; striktně omezené výjimky)

Nález Ústavního soudu ze dne 12. července 2011, sp. zn. Pl. ÚS 9/08  
(přípustnost nepravé retroaktivity; výjimečné případy, kdy je nepřípustná)

Nález Ústavního soudu ze dne 11. října 1995, sp. zn. Pl. ÚS 3/95  
(výhrada zákona při ukládání daní)

Nález Ústavního soudu ze dne 22. března 2005, sp. zn. Pl. ÚS 63/04  
(zákaz uložení daně vyhláškou)

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. září 2005, č. j. 1 Ao 1/2005  
(opatření obecné povahy)

Nález Ústavního soudu ze dne 19. listopadu 2008, sp. zn. Pl. ÚS 14/07  
(opatření obecné povahy)

Usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 13. září 2016, č. j. 5 As 194/2014  
(opatření obecné povahy)

Rozsudek NSS ze dne 25. dubna 2017, č. j. 8 As 103/2016  
(opatření obecné povahy)

Nález Ústavního soudu ze dne 22. března 2005, sp. zn. Pl. ÚS 63/04  
(obecně závazné vyhlášky obcí)

Nález Ústavního soudu ze dne 13. září 2006, sp. zn. Pl. ÚS 57/05  
(obecně závazné vyhlášky obcí)

Nález Ústavního soudu ze dne 11. prosince 2007, sp. zn. Pl. ÚS 45/06  
(obecně závazné vyhlášky obcí)

Nález Ústavního soudu ze dne 7. září 2011, sp. zn. Pl. ÚS 56/10  
(obecně závazné vyhlášky obcí)

Nález Ústavního soudu ze dne 13. června 2017, sp. zn. Pl. ÚS 34/15  
(obecně závazné vyhlášky obcí)

## 5. Seznam ostatních zdrojů

Směrnice Evropského Parlamentu a Rady 2004/38/ES ze dne 29. dubna 2004, o právu občanů Unie a jejich rodinných příslušníků svobodně se pohybovat a pobývat na území členských států

Nález Stálého rozhodčího soudu se sídlem v Haagu ze dne 2. května 2018: the Permanent Court of Arbitration Case N° 2014-01 in the matter of an arbitration pursuant to the Energy Charter Treaty and the Agreement between the Federal Republic of Germany and the Czech and Slovak Federal Republic on the Promotion and reciprocal protection of Investments signed on October 2, 1990, in force as of October 2, 1992 between (1) ANTARIS GMBH (Germany) (2) DR MICHAEL GÖDE (Germany) (the “Claimants”) and THE CZECH REPUBLIC (the “Respondent”). Dostupné na <https://www.mfcr.cz/cs/zahranicni-sektor/ochrana-financnich-zajmu/arbitraze/prehled-rozhodcich-nalezu/2019/antaris-gmbh-a-michael-gde-v-ceska-repub-34132>

# Daň z nemovitých věcí de lege ferenda

## Abstrakt

Práce představuje zcela nový koncept daně z nemovitých věcí v České republice. Předmětem daně jsou výlučně pozemky a byty a nebytové prostory. Předmětem daně nejsou domy, budovy a haly ani jiné nadzemní či podzemní stavby. Pozemky, byty a nebytové prostory lze na rozdíl od staveb s dostatečnou přesností tržně ocenit prostým vynásobením jejich výměry a jednotkových cen obvyklých v daném místě a čase. To usnadňuje možnost koncipovat daň na valorickém základě a spravedlivěji odstupňovat daňovou povinnost vlastníků lukrativních, méně lukrativních a nejméně lukrativních nemovitostí. V návaznosti na to lze podstatným způsobem navýšit daňové inkaso a učinit z dosud marginální místní daň významnou součást celostátní daňové soustavy. Zvýšená opakující se daň z nemovitých věcí, která postihuje majetek v klidu, umožňuje zrušit ekonomicky spornou ad hoc daň z nabytí nemovitých věcí, která v současnosti postihuje transfer nemovitého majetku v ČR.

Daň z pozemků je uvalena na všechny pozemky na území republiky s výjimkou pozemků zastavěných bytovými domy a pozemků výlučně s těmito bytovými domy užívanými. Daň z bytů a nebytových prostor dopadá jednak na vlastníky jednotek vymezených v bytových domech podle zákona o vlastnictví bytů, respektive podle občanského zákoníku, jednak na vlastníky bytových domů bez vymezených jednotek. Pro účely daně se pozemky dělí na urbanizované (parcely uvnitř zastavěného území obce) a neurbanizované (zemědělská půda, lesní pozemky, vodní plochy a ostatní plochy vně zastavěného území obce). Jako urbanizované jsou zdaňovány nejen pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří ale také zahrady a ostatní plochy ve funkčním celku se stavbou, a zastavitelné proluky v intravilánu obcí, bez ohledu na druh pozemku. Plochy přestaveb jsou zdaňovány nikoliv podle svého stávajícího způsobu využití, ale s uvážením jejich budoucího způsobu využití. Intenzita zdanění tudíž nezávisí jako dosud výhradně na druhu pozemku podle evidence v katastru nemovitostí, ale především na funkčních a prostorových limitech stávající nebo navrhované zástavby pozemku podle platného územního plánu obce.

V případě orné půdy, trvalého travního porostu, vinic, chmelnic, ovocných sadů a zahrad vně zastavěného území obcí, jakož i v případě hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb, dopadá daňová zátěž na všechny vlastníky po celé republice stejným způsobem bez ohledu na to, v jaké obci či v jakém katastrálním území se pozemek nachází. V případě stavebních pozemků, tedy pozemků nacházejících se na stabilizovaných plochách, zastavitelných plochách a plochách přestavby uvnitř zastavěného území obcí, se daňová zátěž násobně liší v závislosti na třídě polohy. Ve věcném návrhu nového zákona je definováno celkem osm tříd polohy, pokrývajících celé cenové spektrum republiky – od venkovských oblastí

vzdálených od větších měst a dopravních tepen, bez turistického ruchu a rekreačního potenciálu, až po nejlepší parcely vhodné pro umístění lukrativních obchodních, administrativních, rezidenčních a polyfunkčních komplexů v Praze. Se vzrůstající třídou polohy exponenciálně graduje intenzita daňové zátěže. Pozemky pro bydlení, administrativu a obchod v osmé třídě polohy jsou zatíženy řádově dvacetkrát více, než je tomu v první třídě polohy. Obdobně je tomu v případě bytů. Pozemky pro výrobu a skladování jsou z podstaty věci zařazovány pouze do nižších tříd polohy, takže vliv polohy na intenzitu jejich zdanění není tak markantní.

Vzhledem k podstatně vyšší daňové zátěži musí být ve vyjmenovaných situacích vlastníkům nemovitých věcí poskytována ochrana před neúnosným daňovým břemenem. Nová koncepce daně proto na rozdíl od stávající zákonné úpravy zavádí systém daňových slev. Slevy jsou poskytovány ve čtyřech případech. Nejprve je poskytována sleva všem vlastníkům po dobu prvních osmi let po nabytí účinnosti zákona. Obdobně je poskytována po dobu až osmi let ochrana vlastníkům pozemků, jednotek a bytových domů dotčených rozšířením hranic zastavěného území nebo přestavbou části zastavěného území. Zatímco první typ slevy je poskytován ze zákona, druhý typ slevy pouze na základě vůle místní samosprávy přijetím obecně závazné vyhlášky. Zastupitelstva obcí mohou poskytnout slevy také vlastníkům pozemků, jednotek a bytových domů na územích dotčených živelní pohromou. Nejdůležitější slevy jsou určeny vlastníkům a nájemníkům bytů, rodinných domů, zemědělských usedlostí, chat a chalup jako výraz ochrany udržitelnosti vlastnického a nájemního bydlení. Základní sleva se poskytuje dospělé osobě, která je v bytě, rodinném domě či chalupě hlášena k trvalému pobytu. Vyšší sleva je poskytována dospělým osobám pobírajícím starobní či invalidní penzi. Ještě vyšší slevy jsou poskytovány rodinám s nezaopatřenými dětmi. Obce mohou s přihlédnutím ke specifickým místním podmínkám nastavit předpoklady a intenzitu ochrany trvalého bydlení specifickým způsobem.

Návrh nové koncepce daně z nemovitých věcí není samoúčelným cílem ale prostředkem k vytvoření prostoru pro širší reformu veřejných financí. Při zachování stávající úrovně složené daňové kvóty umožňuje zvýšená majetková daň snížit nezdravě vysoké zdanění práce. Majetkové daně jsou nezávislé na fázi hospodářského cyklu a na demografickém vývoji. Vyšší zdanění nemovitých věcí proto může podstatným způsobem přispět také ke zvládnutí reformy penzijního systému. Zdanění nemovitých věcí ad valorem může výrazným způsobem přispět k udržení a prohlubování sociálního smíru mezi městem a venkovem, resp. centrem a periferiemi, stejně jako mezi vysokopříjmovými a nízkopříjmovými skupinami společnosti, mezi mladými rodinami a seniory, mezi vlastníky a nevlastníky. Správně nastavená daň z pozemků a daň z bytů a nebytových prostorů podporují hospodárné využívání urbanizovaného území a bytového fondu a v důsledku toho zvyšují dostupnost bydlení a eliminují tlak na zábor další zemědělské půdy.



**Klíčová slova:**

- zdanění majetku
- zdanění práce
- penzijní reforma
- sociální smír
- dostupnost bydlení
- zábor zemědělské půdy

# Real-Estate Taxation de lege ferenda

## Abstract

The thesis presents a brand new concept of recurrent real estate tax in the Czech Republic. The object of the tax is designed to be exclusively land and apartments and non-residential premises. Buildings or any other aboveground or underground structures are not the object of taxation. Unlike buildings, land and apartments and non-residential premises can be appraised with sufficient accuracy only considering their quantity and location, hence by simply multiplying their areas and unit prices common in a given place and time. Consequently, the real estate tax can be designed on an ad valorem basis in order to differentiate between the tax liability of most lucrative, less lucrative and least lucrative property owners. As a result, tax collection can be substantially increased and a still marginal local tax can become a significant source of funds to the state treasury. At the same time, the increased recurrent tax on immovable property allows to abolish the economically questionable one-off tax in the Czech Republic, which is nowadays levied on the transfer of immovable property.

The land tax is imposed on all land in the territory of the Country, with the exception of land built by apartment buildings and land used exclusively with them. The tax on apartments and non-residential premises falls on the owners of the units defined in apartment buildings either according to the Act on Ownership of Apartments or according to the Civil Code, as well as on the owners of apartment buildings without defined units at all. For tax purposes, it is distinguished between urbanized land (building plots within the boundaries of built-up area of the municipality) and non-urbanized land (agricultural land, forest land, water areas and other areas outside the boundaries of built-up area of the municipality). Not only built-up plots and courtyards and still empty plots with building permits in force, but also built-in vacancies in urban areas regardless of the type of land are taxed as urbanized land. Brownfield areas scheduled for redevelopment are taxed not according to their current use but taking into account their proposed use. Thus, the intensity of taxation of a plot does not depend as yet exclusively on its status in the Land Register, but mainly on the functional and spatial limits of its possible development in the Master Plan.

Considering arable land, permanent grassland, gardens and hop gardens, vineyards and orchards outside the built-up area of the municipalities, as well as forest land and ponds with intensive and industrial fish farming, the tax burden on all owners across the country is the same regardless of in which municipality or in which cadastral territory the land is located. For all other land, i.e. land located within the built-up area of municipalities either on built-up plots or built-in vacancies or brownfields for redevelopment, the tax burden varies vastly depending on the Land Category. The proposal of the new bill of law defines a total of eight land categories, covering the

whole price spectrum of real estates in the Czech Republic - from rural areas far from larger cities and traffic arteries and without tourism and recreational potential, to the best places suitable for lucrative retail, administrative, residential and multifunctional property complexes in the center of Prague. The tax burden increases exponentially with the increasing Land Category. Namely regarding plots for housing and commerce, the tax burden in the Land Category No1 is approximately twenty times lower than the tax burden in the Land Category No8. The same is true with the Apartments Categories. However, plots for industry and logistics are classified only in lower Land Categories, so the differences between the intensity of their taxation is not so huge.

Given the considerably higher tax burden, in listed situations, property owners must be protected against unbearable tax burdens. Therefore, the new tax concept, unlike the existing legislation, introduces a system of tax rebates. Discounts are provided in four cases. First, a discount is granted to all owners for the period of first eight years after the law becomes effective. Similarly, for up to eight years, also the owners of land, apartment units and apartment buildings affected by the approval of expansion or redevelopment of the built-up area are protected. While the first type of discount is provided by law, the second one only depends on the will of the local government to adopt a generally binding municipal ordinance. Municipalities can also provide discounts to owners of land, units and apartment buildings in areas affected by natural disasters. The most important discounts however are intended for owners and tenants of flats, family houses, farms and cottages provided they use the property as permanent residents. The basic discount is granted to still an economically active adult. Double discount is provided to adult persons receiving retirement or disability pension. Even higher discounts are provided to families with dependent children. Municipalities can, with regard to specific local conditions, set the conditions and intensity of discounts for any people in need in a specific way.

The proposal for a new concept of recurrent real estate tax is not an end in itself but a means of creating a room for broader public finance reform. While maintaining the current level of the tax revenue, increased property tax makes it possible to reduce social security contributions and consequently eliminate unhealthy tax wedge. Property taxes are independent of the economic cycle and less sensitive on demographic trends. Therefore, higher taxation of immovable property can also make a substantial input to the necessary reform of the pension system. Moreover, the ad valorem taxation of immovables can maintain and even deepen ever fragile social peace and cohesion between the capital and the country, centers and peripheries, between high-income and low-income groups, between young families and the elderly, generally between owners and non-owners. Tax properly levied on plots and on apartments and non-residential premises also supports the economical utilization of urban areas as well as of housing stock and thus helps to cure the critical lack of apartments and the uncontrolled growth of urban sprawl.

**Key words:**

- real estate taxation
- tax wedge
- pension reform
- social cohesion
- housing availability
- urban sprawl