

# Chtyřejší zdanění nemovitostí

**PAQ** research



Diotima

## **/ Hlavní autoři**

Mgr. Jakub Komárek, ekonom PAQ Research

Mgr. Daniel Prokop, Ph.D., sociolog a ředitel PAQ Research

## **/ Další spolupracovníctvo**

Ing. Petr Hladík M.A, daňový expert

Antonie Hrdinová, ilustrátorka PAQ Research

Adam Kořínek, student PF UK

Ing. Gabriela Kukulová, Ph.D., MBA, pedagožka na katedře obchodů a financí PEF ČZÚ

Bc. Matyáš Levinský, datový analytik PAQ Research a student sociologie FF UK

Mgr. Lea Semerová, socioložka a grafička PAQ Research

Mgr. Michael Škvrňák, Ph.D., datový analytik PAQ Research a politolog v SÚ AV ČR

## **/ Peer Review**

Ing. Daniel Bárta, analytik Národní rozpočtové rady

doc. Mgr. Libor Dušek, Ph.D., vedoucí oddělení na MMR a člen NERV

Bc. Markéta Malá, M.Sc., ekonomka Centra veřejných financí při IES FSV UK

doc. Ing. Mgr. Martin Lux, Ph.D., vedoucí oddělení Socioekonomie bydlení na SÚ AV ČR

doc. Ing. Robin Maialeh, Ph.D., LL.M., výzkumný pracovník Výzkumného institutu práce a sociálních věcí (RILSA)

Mgr. David Marek, Ph.D, hlavní ekonom Deloitte a poradce prezidenta Petra Pavla

doc. Ing. Daniel Münich, Ph.D., výkonný ředitel think-tanku IDEA při CERGE-EI a člen NERV

Mgr. David Navrátil, hlavní ekonom České spořitelny

Mgr. Michal Šoltés M.A., Ph.D., výzkumný pracovník think-tanku IDEA při CERGE-EI a odborný asistent na PF UK, spolupracovník PAQ Research

## **/ Studie by nevznikla bez dat společnosti [Diotima](#)**

## **/ Kontakty pro média**

**Jakub Komárek**

PAQ Research

[jakub.komarek@paqresearch.cz](mailto:jakub.komarek@paqresearch.cz)

+420 603 192 659

## **/ Datum publikace**

3. dubna 2025

# Obsah

/	<b>Shrnutí</b>	<b>3</b>
/	<b>Kontext: český daňový mix potřebuje reformu</b>	<b>17</b>
/	<b>I. Současný stav zdanění nemovitostí a jeho problémy</b>	<b>20</b>
	/ I.2A / Držení nemovitosti	25
	/ I.2B/ Pronájem nemovitosti	34
	/ I.3 / Prodej/odkázání	40
/	<b>II. Teoretické předpoklady</b>	<b>44</b>
	/ II.1 / Normativní kritéria	44
	/ II.2 / Proč danit nemovitosti?	53
	/ II.3 / Dilemata při nastavení zdanění	57
/	<b>III. Návrh reformy</b>	<b>64</b>
	/ III.1 / Akvizice	66
	/ III.2a / Držení nemovitosti	67
	/ III.2b / Pronájem nemovitosti	86
	/ III.3 / Prodej/odkázání	90
	<b>Komunikace</b>	91
/	<b>Appendix 1 - Distribuce soukromého vlastnictví nemovitostí</b>	<b>92</b>
/	<b>Appendix 2 - Zdanění nemovitostí ve zbytku Evropy</b>	<b>94</b>
/	<b>Appendix 3 - Způsob výpočtu výše DNV</b>	<b>96</b>
/	<b>Appendix 4 - Odhad výběru DNV 2024</b>	<b>97</b>
/	<b>Appendix 5 - Náklady vytvoření cenové mapy nájemného</b>	<b>98</b>
/	<b>Popis modelování</b>	<b>99</b>
	I. Jak počítáme polohovou rentu?	99
	II. Jak modelujeme reformu daně z nemovitých věcí?	102
	III. Jak modelujeme úpravy zdanění příjmu z pronájmu nemovitostí?	106
	IV. Proč upravujeme hodnotu bytových jednotek?	107
/	<b>Zdroje</b>	<b>108</b>

# Shrnutí

---

Studie PAQ Research a spolupracujících ekonomů přináší analýzu a návrh reformy celého cyklu danění nemovitostí – jejich koupě, vlastnictví, pronájmu i prodeje. Dopady reform modelujeme na datovém vzorku daňových přiznání od Finanční správy a pro oceňování nemovitostí využíváme data Diotima.

Návrh reformy snižuje regresivitu současné daně z nemovitých věcí, která dopadá především na vlastníky rozlehlých, ale často nízkohodnotných nemovitostí. Omezuje současné zvýhodnění velkých pronajímatelů a naopak zvýhodňuje malé pronajímatele. Součástí návrhu reformy je také zrušení či výrazné omezení neefektivních daňových úlev v současném systému zdanění nemovitostí.

## Problémy současného zdanění nemovitostí

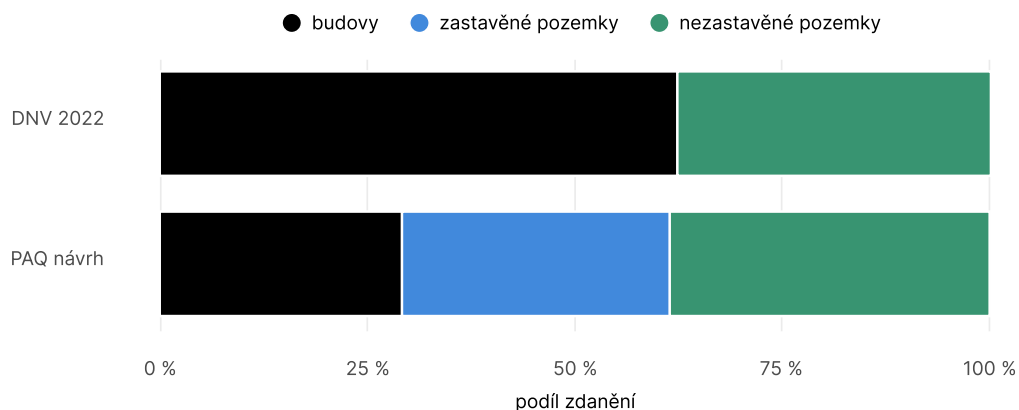
### Neefektivní nastavení daně

Konstrukce daně z nemovitých věcí (DNV) v Česku dnes není ekonomicky efektivní. Nízce daní držení pozemků, výrazně naopak samotné stavby – tedy investice do zhodnocení pozemků. Daň se navíc počítá z nepřehledného systému mnoha koeficientů a sazeb, které uplatňuje odlišně na 25 typů nemovitostí. Celkově 62,5 % vybírané daně tvoří daň ze staveb a pouze 37,5 % daň z pozemků.

Ekonomická teorie (zastoupena např. Miltonem Friedmanem či Henry Georgem) doporučuje zaměřit zdanění na hodnotu pozemků (půdy). Danění pozemků totiž nemá distorzní vliv na ekonomickou aktivitu. Půda je statická, nemůže být přesunuta ani zmenšena na základě daňového tlaku. Naopak vysoké danění hodnoty budov může demotivovat od staveb a rekonstrukcí.

Graf 1

**/ Dnešní podoba DNV zatěžuje především budovy, tedy investice**



zdroj: Finanční správa, zpracování PAQ Research

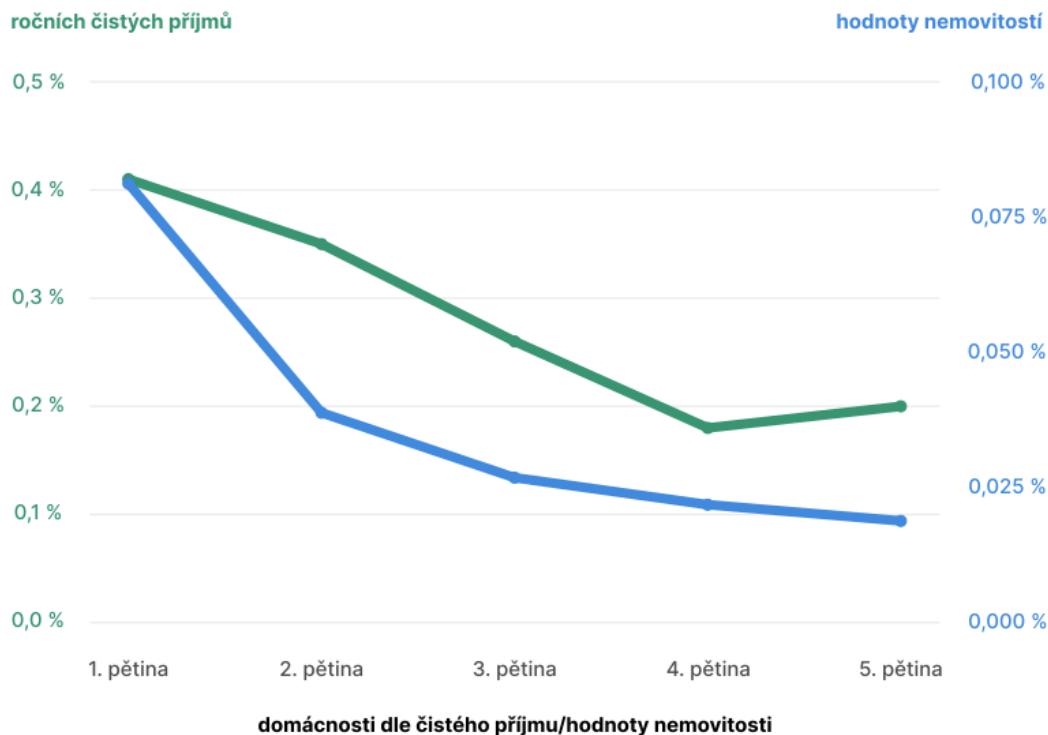
Zdanění nezastavěných lukrativních pozemků je dnes minimální a nemotivuje vlastníky k rychlejší výstavbě. Jednou z příčin je, že dnes výše zdanění nezastavěných pozemků neodpovídá reálné zastavitelnosti daného pozemku, nýbrž údaji v katastru. Stavební pozemky tak dnes mohou mít podobně vysoké zdanění jako pole (tedy nízké).

### **Vysoké daňové zatížení chudých vlastníků**

Dnešní daň z nemovitých věcí dopadá především na domácnosti s nízkými příjmy a zejména nízkou hodnotou nemovitostí. Mezi domácnostmi s alespoň jednou nemovitostí odvádí pětina domácností s nejnižším příjmem 0,41 % svých čistých ročních příjmu na dani z nemovitých věcí. Horní pětina odvádí 0,20 %, tedy dvakrát méně. Regresivita panuje i v rámci distribuce domácností seřazených dle hodnoty vlastněných nemovitostí. Zastaralá konstrukce daně z 90. let jen velmi málo zachycuje reálnou hodnotu nemovitostí.

Graf 2

**/ Výše daně z nemovitých věcí jako % čistých příjmů a % hodnoty nemovitostí**



poznámka: zahrnuje pouze domácnosti vlastníci alespoň 1 nemovitost; příjem domácností je přepočten na počet spotřebních jednotek dle metodiky OECD<sup>1</sup>

zdroj: SILC 2022 & FSD 2022

Současná podoba daně z nemovitých věcí neobsahuje žádné zvýhodnění pro běžné vlastníky – vlastníci 1 nemovitost pro svou bytovou potřebu, ani pro zranitelné vlastníky, typicky domácnosti v důchodovém věku, které mají často nižší příjmy.

### Vysoké daňové zatížení chudých regionů

Výše daně z nemovitých věcí je dána převážně velikostí obce (počtem obyvatel). Ačkoliv obecně platí, že ve větších městech mají nemovitosti větší hodnotu než v malých obcích, existují velké rozdíly i mezi obcemi v jedné velikostní kategorii. Můžeme si představit bohatý Špindlerův Mlýn či obce kolem Prahy, které patří do stejné velikostní kategorie jako chudé obce na periferiích. Zatímco pro vlastníky v bohatých obcích je zdanění velmi nízké, pro vlastníky a podnikatele v chudých regionech může zdanění představovat reálnou překážku.

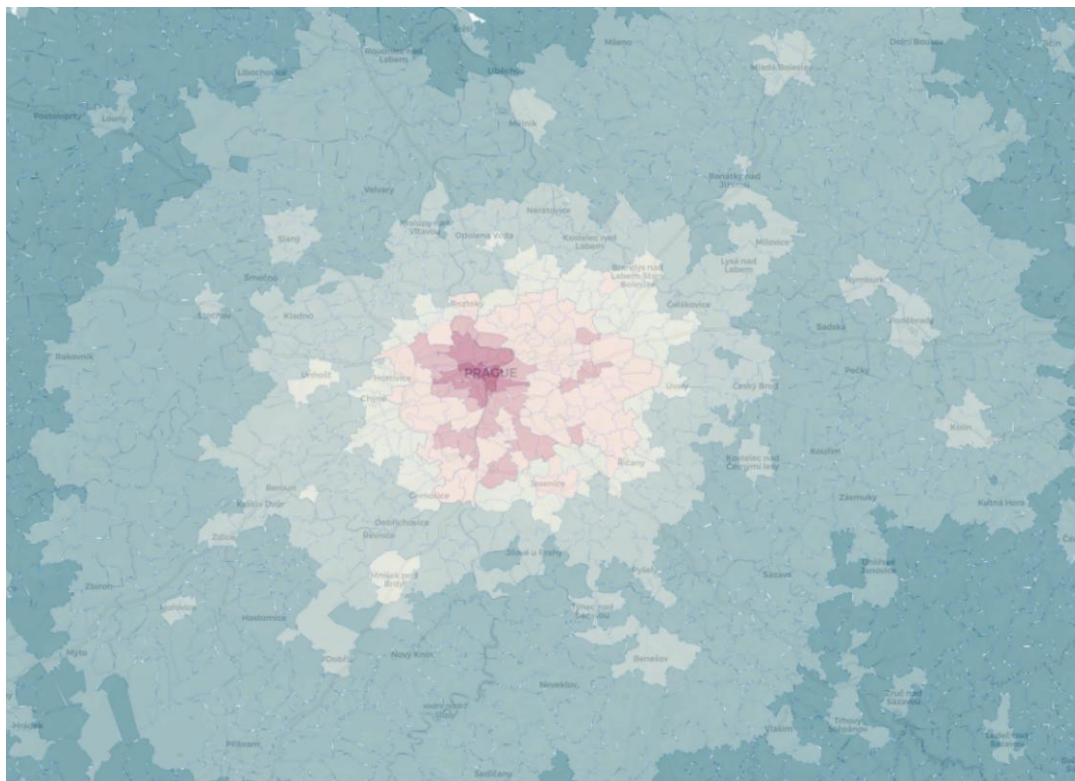
Území s nejvyšší hodnotou nemovitostí se koncentrují kolem ekonomických center Prahy a Brna, v menší míře okolo Plzně, Českých Budějovic, Liberce, Pardubic a Olomouce. Velké

<sup>1</sup> Spotřební jednotky podle stupnice OECD mají váhy definovány takto: první dospělý v domácnosti = 1,0, každý další dospělý (osoba starší 13 let) = 0,7, každé dítě (13leté nebo mladší) = 0,5.

rozdíly však panují i v rámci samotné Prahy, kde se vyskytují zdaleka ty nejhodnotnější nemovitosti.

### Graf 3

#### / Index tržních cen nemovitostí

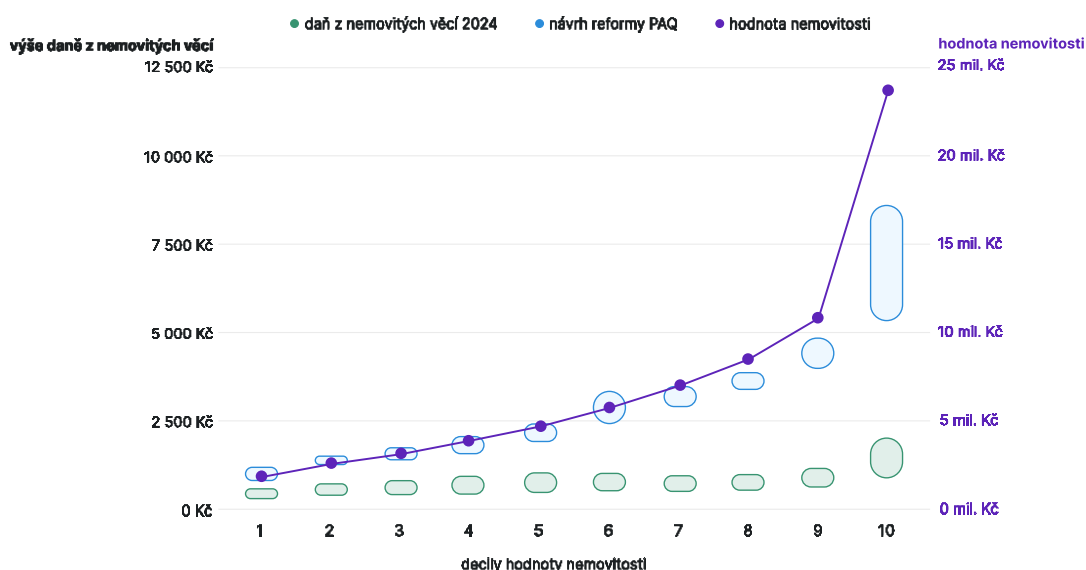


poznámka: červená označuje území s nejvyšší hodnotou pozemků (polohovou rentu), modrá s nejnižší (odkaz na interaktivní mapu je <https://paqresearch.github.io/katastr/>)



Graf 4

## / Dnešní výše daně z nemovitých věcí neodpovídá hodnotě nemovitostí



poznámka: analýza/graf zahrnuje pouze rezidenční nemovitosti (BJ, BD a RD); výši DNV zobrazujeme pomocí zaobleného obdélníku, jehož dolní okraj zobrazuje 25. percentil distribuce a horní okraj 75. percentil distribuce; „hodnota nemovitostí“ je aritmetický průměr hodnoty v daném decilu

zdroj: Finanční správa & Diotima.cz, zpracování PAQ Research

## Nerovné zdanění příjmu z pronájmu nemovitosti

Příjem z nájmu podléhá u fyzických osob dani z příjmu fyzických osob (DPFO), ve které si pronajímatel může vybrat ze dvou režimů uznání výdajů:

- / i / paušální výdaje** – administrativně jednodušší možnost, kterou v roce 2022 využívalo 68,5 % pronajímatelů. Od příjmu z nájmu se odečte 30 %, a tak **zdanění hrubého příjmu z nájmu je ve výši 10,5 %** ( $70 \% * 15 \%$ ).
- / ii / reálné náklady** – pronajímatel si od příjmu odečítá náklady složené z odpisů ceny nemovitosti, úroků hypoték, pojištění, provozu automobilu, rekonstrukcí, zaplacené daně z nemovitosti atd.

V rámci živnosti (OSVČ) mohou být byty pronajímány na Airbnb v rámci ubytovací činnosti, kde paušální výdaje tvoří 60 % (místo 30 % pro fyzické osoby).

Systém vede k řadě problémů:

- \* Průměrná míra zdanění v systému reálných nákladů je méně než poloviční (zdanění hrubých příjmů je v mediánu 4,8 %) oproti systému paušálních výdajů (10,5 %).
- \* Obrovský rozptyl sazeb je dán pravděpodobně majoritní nákladovou položkou v režimu *reálných nákladů*, kterou jsou odpisy nemovitosti. Ty i ostatní typy nákladů by si mohli uplatnit i pronajímatelé v režimu paušálních výdajů, které ale omezuje neznalost, obavy z velké administrativy atd. Rozdílnost daňových sazeb může také

vycházet z rozdílné efektivity poplatníků v naceňování nemovitostí. V daňovém přiznání se přitom ani nehlásí jednotlivé položky reálných nákladů.

- \* Daň z nemovitých věcí (DNV) je uplatnitelná jako reálný náklad (tedy jen v režimu „reálných“ nákladů), to však snižuje placenou daň z pronájmu jen o 15 % zaplacené DNV (a jen pro pronajímatele využívají režim „reálných“ nákladů). Systém tak **nedostatečně zajišťuje omezení přepisu daně do výše nájmu**.
- \* Dvojnásobné paušální výdaje pro OSVČ poskytující ubytovací služby motivují využívat byty pro ubytovací služby. To jde proti doporučení expertů pro posílení dlouhodobých pronájmů ([doporučení NERV](#)).

## Nízký daňový výběr

Pro rok 2024 počítá Finanční správa ČR s výběrem z daně z nemovitých věcí na úrovni 23,1 mld. Kč. To odpovídá jen 0,7 % všech daňových příjmů. Vážený průměr zemí EU je 2,5 % daňových příjmů ze zdanění vlastnictví nemovitostí (pro rok 2022). Vážený průměr 4 srovnatelných zemích (Polsko, Slovensko, Maďarsko a Slovinsko) je 2,25 % (pro rok 2022). Kdyby se Česká republika posunula ve svém daňovém výběru na úroveň srovnatelných výše jmenovaných zemí, veřejné rozpočty pro rok 2024 by měly **o cca 40 mld. víc pro klíčové investice** v oblasti školství, vědy, obrany a zdravotní prevence.

Daňový výběr ze zdanění nemovitostí je nízký i v rámci daně z příjmu fyzických osob (DPFO). Nízké zdanění v rámci DPFO je dáno výše zmíněným (i) odpočtem hypotečních úroků pro vlastnické bydlení a (ii) daňovou výjimkou pro investiční nemovitosti. V České republice též není zavedena dědická daň, která by se dotýkala dědictví nemovitostí.

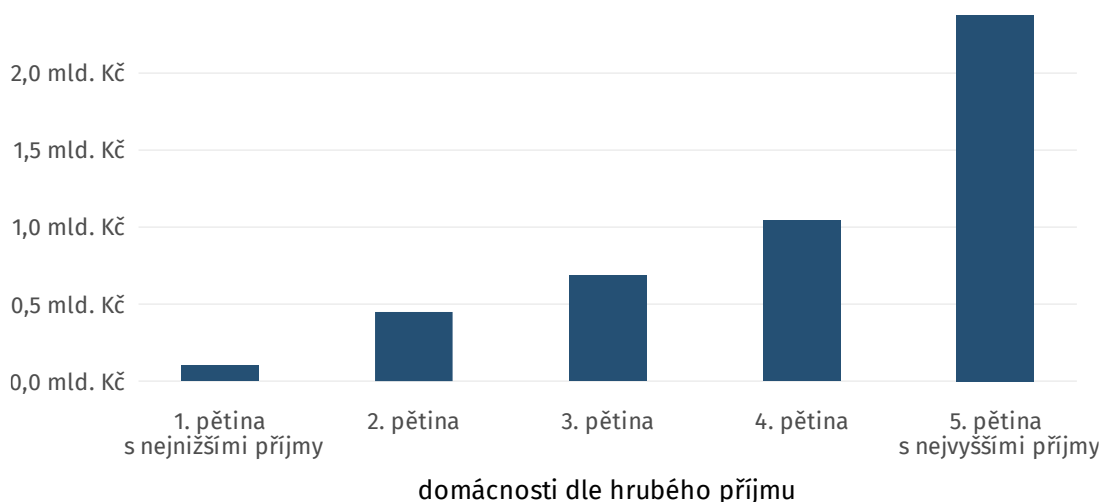
## Neefektivní daňové výjimky

Stát ročně přichází o miliardy na daňovém odpočtu hypotečních úroků od základu daně z příjmu fyzických osob (DPFO). V roce 2022 šlo o 6,7 mld (dnes pravděpodobně o jednotky mld. více kvůli vyšším úrokům). Výzkumy i teorie říkají, že v kontextu takřka nerostoucí nabídky nemovitostí tato úleva pomáhá převážně současným vlastníkům nemovitostí, kterým zvýšená poptávka zvyšuje hodnotu již postavených nemovitostí (více v kapitole I). Jen okolo 15 % objemu hypoték je využito pro novou výstavbu.

Až polovina podpory navíc pomáhá horní pětině domácností. Má proto minimální pozitivní dopad na domácnosti, které nejvíc ohrožuje nedostupnost bydlení.

Graf 5

**/ Odpočet hypotečních úroků pomáhá především vysokopříjmovým domácnostem**



Česká republika je také štědrá vůči zdanění investičních nemovitostí. Ve většině evropských zemí podléhá realizovaný kapitálový zisk (rozdíl mezi prodejní a pořizovací cenou) zdanění. U nás jsou nemovitosti nevyužívané pro vlastnické bydlení po 5/10 letech<sup>1</sup> od zdanění osvobozeny.

Daňové zvýhodnění zisků z investičních nemovitostí narušuje daňovou neutralitu a dále motivuje české domácnosti, aby preferovaly nemovitosti před jinými druhy investic (akcie, dluhopisy, komodity aj.). Zvýšená poptávka po nemovitostech v kontextu nízké elasticity nabídky vede k vyšším cenám nemovitostí a nižší dostupnosti bydlení.

<sup>1</sup> Časový test 5 let platí pro nemovitosti pořízené před rokem 2021.

# Návrhy reformem

Náš návrh reformy zdanění nemovitostí se skládá převážně z:

- / I / reformy daně z nemovitých věcí**
- / II / reformy zdanění příjmu fyzických osob z pronájmu nemovitostí**
- / III / zrušení či omezení neefektivních daňových výjimek**

Níže rozepisujeme podrobně návrh změn a následně přikládáme přehledovou tabulku navržených změn.

## **/ I / Zdanění vlastnictví – reforma daně z nemovitých věcí**

Připomeňme, že současná podoba daně z nemovitých věcí příliš zatěžuje investice (ve smyslu energie a prostředků vložených do stavby nemovitosti) a chudé vlastníky.

Proto **první podstatou návrhu reformy** daně z nemovitých věcí je **nižší relativní zdanění pro investice**, tedy samotné budovy. Naopak na pozemky (zastavěné i nezastavěné), jejichž hodnota je dána takřka výhradně jejich okolím, uplatňujeme vyšší sazbu zdanění. Navrhujeme tak zavést dvě složky daně z nemovitých věcí, a to:

### **/ i / daň z hodnoty pozemku** (nově i pro již zastavěné pozemky)

Základ daně je dán tzv. *polohovou rentou*, tedy hodnotou samotného pozemku, která je dána polohou pozemku, například blízkostí k dobře placeným pracovním příležitostem, službám či infrastruktuře.

### **/ ii / daň z hodnoty budovy** – 4krát nižší sazba zdanění

Základ daně je dán tzv. *replacement value*, tedy cenou, za kterou by budovu bylo možné znova postavit. V ideálním případě tato hodnota zohledňuje i stáří budovy.

Nejde však jen o sazbu daně, ale i o samotný základ daně, který se mění především pro nezastavěné pozemky. Návrh počítá se stejným či velmi podobným zdaněním pro zastavěné a nezastavěné pozemky.

Druhou hlavní podstatou návrhu je **lepší navázání výše daně z nemovitých věcí na hodnotu nemovitosti**. Toho lze výhledově dosáhnout pomocí cenových map hodnoty pozemků (zastavěných i nezastavěných). Dočasně lze zlepšení dosáhnout skrze určení průměrných tržních cen na úrovni katastrálních území (KÚ), nejdrobnějších administrativních celků. Pro rozdělení KÚ do jednotlivých cenových skupin využíváme odhad tržních cen rodinných domů a bytových jednotek (které se nejčastěji prodávají, a proto odhad jejich cen je nejspolehlivější) oceňovací společnosti [Diotima](#) (metodologie jejich modelu je popsána [zde](#)). Pro samotnou případnou implementaci by však stát musel zvolit robustnější přístup.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Ministerstvo financí má například zkušenost s přípravou [cenové mapy nájemního bydlení](#).

Tabulka 1

**/ Přehledová tabulka cenových skupin katastrálních území**

cenová skupina	počet KÚ	počet jednotek v KÚ	podíl na celkovém počtu jednotek	mediánová polohová renta BJ (m <sup>2</sup> obytných prostor)	mediánová polohová renta RD (m <sup>2</sup> půdorysu)	mediánová polohová renta stav. pozemků
1	6 701	2 205 907	40,0 %	427 Kč	1 364 Kč	1 364 Kč
2	2 741	1 736 383	31,5 %	641 Kč	2 232 Kč	2 232 Kč
3	477	695 789	12,6 %	1 156 Kč	4 679 Kč	4 615 Kč
4	119	196 591	3,6%	19 324 Kč	12 375 Kč	17 029 Kč
5	75	407 004	7,4 %	26 662 Kč	26 390 Kč	44 429 Kč
6	33	152 446	2,8 %	43 297 Kč	33 939 Kč	75 208 Kč
7	8	98 652	1,8 %	62 547 Kč	96 056 Kč	141 884 Kč
8	6	22 069	0,4%	88 758 Kč	122 541 Kč	200 585 Kč

**Návrh zvýhodňuje vlastníky nemovitostí s nižší hodnotou.** Stejně jako v případě DPFO navrhujeme zavést **slevu na poplatníka** v dani z nemovitých věcí pro fyzické osoby a jen pro rezidenční bydlení, tedy pro bytové jednotky, rodinné a bytové domy. **Slevu navrhujeme navýšit pro zranitelné vlastníky, především pro vlastníky v důchodovém věku.**

**V rámci zdanění nezastavěných pozemků** navrhujeme navázání výše zdanění na reálnou zastavitelnost (nepřímo tedy i hodnotu) pozemků. Tu mohou určovat obce dle svého platného územního plánu.

**/ III / Zdanění pronájmu – omezení nerovností**

Současné zdanění příjmu fyzických osob z pronájmu nemovitostí je nerovné a nedostatečně omezuje možnost přenosu daně z nemovitých věcí do výše nájmu.

Proto navrhujeme nově pro rezidenční nemovitosti a fyzické osoby **možnost odpočtu daně z nemovitých věcí** (z pronajímané nemovitosti) přímo **od výše daně** z pronájmu (bez možnosti vrácení záporné částky) namísto **základu**, jako tomu je dnes. Tato možnost může efektivně omezit přenos daně z nemovitých věcí do nájmu a zamezí dvojímu zdanění pronajímaných nemovitostí ve zdanění příjmu z nájmu fyzických osob.

Dále navrhujeme zatraktivnit jednoduchý režim **paušálních výdajů** zvýšením paušálních výdajů na 40 % a omezit možnosti daňové optimalizace v režimu **reálných nákladů** skrze omezení uznatelnosti reálných nákladů. Konkrétně navrhujeme:

- \* omezit reálné náklady na 60 % příjmu
- \* prodloužit odpisy na 50 let (přeřazení do 6. odpisové skupiny) s možnou výjimkou nových nemovitostí (německý systém motivující ke stavbě nových bytů)

- \* omezení ostatních uznatelných nákladů na:
  - náklady na údržbu a opravy
  - pojištění nemovitosti
  - úroky z hypotéky financující pořízení dané nemovitosti

Pro omezení distorzí mezi pronájmem a ubytovací službou (např. ve formě Airbnb) navrhujeme snížit výdajový paušál pro OSVČ poskytující ubytovací službu na 40 %.

### **/ III / Zrušení či omezení neefektivních daňových výjimek**

Vzhledem k vysokým fiskálním nákladům odpočtu hypotečních úroků pro vlastnické bydlení a minimálnímu vlivu na zvýšení dostupnosti vlastnického bydlení navrhujeme tuto daňovou **výjimku zrušit či výrazně omezit** ([obdobně jako NERV](#)). Ze srovnatelných zemí umožňuje pouze Slovensko odpočet 50 % hypotečních úroků, a to jen při splnění [přísných podmínek na věk a příjem žadatele](#). Alternativou ke zrušení tak může být snížení limitu pro odpočet doplněné o omezení okruhu způsobilých žadatelů.

Při prodeji nemovitostí navrhujeme **zrušit výjimku pro investiční byty** (časový test) a ponechat zvýhodnění jen v případě vlastnického bydlení či použití nabytých finančních prostředků pro koupi nového vlastního bydlení (např. při prodeji bytu za účelem koupě rodinného domu).

[OECD dále doporučuje](#) zastropovat daňovou výjimku při prodeji vlastnického bydlení tak, aby pomáhala méně majetným vlastníkům, ale nepodporovala další financionalizaci bydlení.

Na druhou stranu navrhujeme možnost požádat o inflační úpravu základu zdanění skrze valorizaci pořizovací ceny nemovitosti tak, aby předmětem zdanění byl reálný kapitálový příjem, a ne nominální. Podobnou možnost dnes nabízí [Portugalsko](#).

Tabulka 2.1

**/ Shrnutí návrhů (1/2)**

daň / daňová výjimka (předmět zdanění)	současnost	návrh
daň z nemovitých věcí (vlastnictví nemovitostí)	Výše daně je dána součinem základní sazby, korekčního koeficientu, místního koeficientu a případně dalších koeficientů, daň jen velmi špatně reflektuje hodnotu nemovitosti	<p>Rozdělení na 2 složky:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>daň z hodnoty pozemku</b> – vztahuje se na nezastavěné a zastavěné pozemky, její výše závisí na indexu tržních cen v území</li> <li><b>daň z hodnoty budovy</b> – vztahuje se pouze na budovy, sazba daně je 4krát nižší než sazba daně z hodnoty pozemku; jejím základem je velikost budovy a průměrná cena stavebních nákladů</li> </ol> <p><b>sleva na FO poplatníka</b> – doba slevy na poplatníka v DPFO, vztahuje se pouze na rezidenční nemovitosti – BJ, RD a BD</p> <p><b>aditivní sleva pro vlastníky v důchodovém věku</b> a jiné zranitelné vlastníky</p>
daň z příjmu fyzických osob § 9 odst. 1 písm. a) ZDP (příjem z pronájmu nemovitostí)	<p>2 daňové režimy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>paušální výdaje</b> ve výši 30 % příjmů</li> <li><b>reálné náklady</b> zahrnující mj. náklady na drobné úpravy a údržbu, pojištění nemovitosti, daň z nemovitých věcí, úroky z hypotéky, „paušál na auto“ a odpisy nemovitostí s odpisovou dobou 30 let</li> </ol> <p>Případná ztráta je přenositelná do některých jiných paragrafů zákona o daních z příjmů (ZDP)</p>	<p>Úprava obou daňových režimů tak, aby jejich efektivní daňová sazba byla vyrovnanější</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>paušální výdaje</b> ve výši 40 % příjmů</li> <li><b>reálné náklady</b> jsou omezeny na 60 % příjmů z pronájmu, uznatelné náklady jsou omezeny na náklady na drobné úpravy a údržbu, pojištění nemovitosti, úroky z hypotéky a odpisy nemovitosti jsou prodlouženy na 50 let</li> </ol> <p>Od § 9 odst. 1 písm. a) lze odečíst daň z nemovitých věcí zaplacenou za pronajímanou nemovitost bez možnosti vrácení „negativní daně“</p>

Tabulka 2.2

**/ Shrnutí návrhů (2/2)**

daň / daňová výjimka (předmět zdanění)	současnost	návrh
daň z příjmu fyzických osob § 7 odst. 1 písm. b) ZDP (příjem ze živnostenského podnikání – ubytovací služba)	Na živnost „ubytovací služby“ lze uplatnit paušální výdaje ve výši 60 % příjmů. Nejvýše lze však uplatnit výdaje do částky 1,2 mil. Kč Pokud je příjem z nemovitosti zařazené do <i>obchodního majetku</i> , lze uplatnit paušální výdaje ve výši 30 % příjmů. Nejvýše lze však uplatnit výdaje do částky 0,6 mil. Kč	Harmonizovat paušální výdaje pro živnost „ubytovací služby“ a příjem z nájmu zařazeného do <i>obchodního majetku</i> na 40 % příjmů, aby panovala daňová neutralita mezi dlouhodobým pronájmem a ubytovacími službami
odpočet hypotečních úroků pro své vlastnické bydlení či bydlení svých blízkých (ZDP § 15 odst. 3) (příjem užitý pro zaplacení hypotečních úroků)	Maximální odpočet pro hypotéky sjednané do konce roku 2020 je 300 000 Kč ročně (při 15% sazbě se jedná o úsporu 45 000 Kč ročně, při 23% sazbě je úspora až 69 000 Kč ročně) Maximální odpočet pro hypotéky sjednané od 1. ledna 2021 je 150 000 Kč ročně	Zrušení daňové výjimky či snížení limitu a omezení okruhu způsobilých žadatelů (například jako <a href="#">na Slovensku</a> )  Možnost odpočtu hypotečních úroků pro vlastnické bydlení je naopak smysluplná, pokud je zdaněn nemonetizovaný příjem z vlastnického bydlení na úrovni sazeb DPFO
daň z příjmu fyzických osob § 10 odst. 1 písm. b) bod 1 ZDP (zisk realizovaný při prodeji nemovitosti)	Rozdíl mezi prodejní a pořizovací cenou je předmětem zdanění v rámci DPFO, avšak existují relativně štedré výjimky, pokud: (i) v dané nemovitosti měl prodávající bydliště alespoň 2 roky (ii) použije získané prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby (iii) vlastnictví bylo delší než 5/10 let (tzv. „časový test“)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zrušení (iii) tzv. časového testu, tedy zdanění příjmů z prodejů všech nemovitostí nevyužívaných pro vlastnické bydlení</li> <li>• případně zrušení výjimky (i) pro vlastnické bydlení delší než 2 roky a nahrazení paušální slevou ze zdanění</li> <li>• umožnit upravení pořizovací ceny o růst cen (inflaci); dnes možné například v Portugalsku</li> </ul>



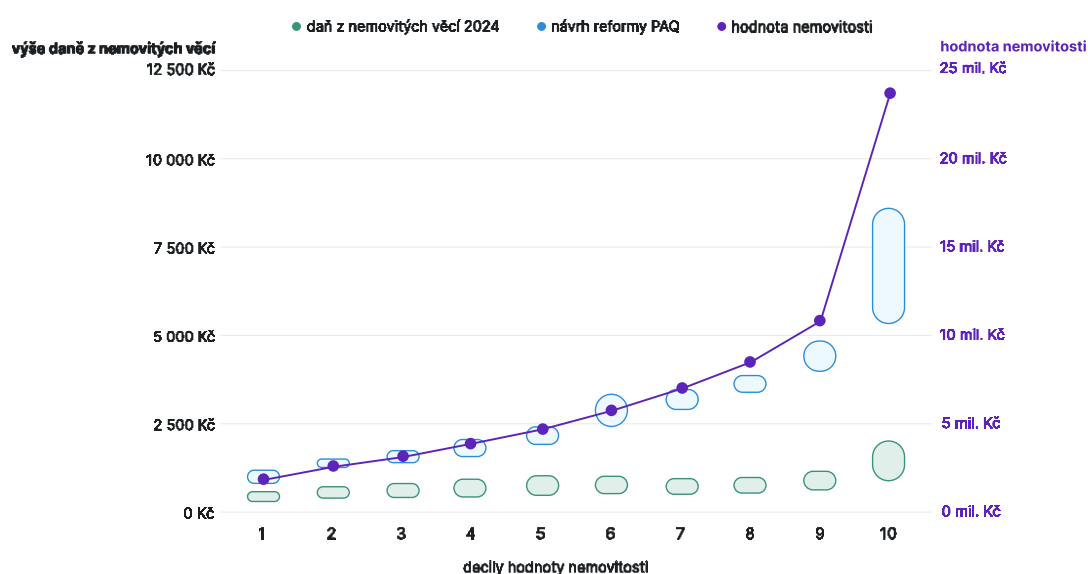
# Dopady navrhovaných změn

## // Zdanění vlastnictví – reforma daně z nemovitých věcí

Naše navrhovaná změna účinně zlepšuje navázání výše daně z nemovitých věcí na hodnotu nemovitosti. Jak je vidět na grafu 6 níže, zvýšení daně z nemovitých věcí dopadá především na vlastníky velmi hodnotných nemovitostí, které se z velké míry nachází v centru Prahy.

Graf 6

### / Návrh lépe navazuje DNV na hodnotu nemovitosti



poznámka: analýza/graf zahrnuje pouze rezidenční nemovitosti (BJ, BD a RD); výši DNV zobrazujeme pomocí zaobleného obdélníku, jehož dolní okraj zobrazuje 25. percentil distribuce a horní okraj 75. percentil distribuce  
zdroj: Finanční správa, zpracování PAQ Research

Úpravu daně z nemovitých věcí modelujeme tak, aby fiskálně kompenzovala námi [navrhnutou změnu ve zdanění zaměstnanecké práce](#). Zatímco ve zdanění zaměstnanecké práce návrh snižuje daňový výběr o 16 mld., abychom snížili negativní dopady na ekonomickou aktivitu, navrhnutá reforma daně z nemovitých věcí přinese navíc 15,5 mld. Kč. Snižováním zdanění práce a zvýšením zdanění držení nemovitostí se dá alespoň částečně upravit český daňový mix, aby byl efektivnější.

Kombinace obou reforem pomůže čtyřem „dolním“ pětinaům domácností seřazených dle příjmu. Rozdíl mediánových výší pro dolní čtyři pětiny je ve výši 4,6 – 6,4 tis. Kč nižšího zdanění ročně, naopak se zvýší kombinované zdanění pro horní pětinu domácností o 3 558 Kč v mediánu.

**Tabulka 3**

**/ Kombinovaný dopad reformy zdanění zaměstnanců a DNV na domácnosti dle příjmu**

příjmová pětina domácností	rozdíl mediánových výší	průměrná změna
<b>pětina s nejnižším příjmem</b>	+6 355 Kč/rok v peněženice	+6 453 Kč/rok v peněženice
<b>druhá pětina</b>	+6 335 Kč/rok v peněženice	+6 774 Kč/rok v peněženice
<b>pětina s mediánovým příjmem</b>	+6 303 Kč/rok v peněženice	+5 351 Kč/rok v peněženice
<b>čtvrtá pětina</b>	+4 613 Kč/rok v peněženice	+4 039 Kč/rok v peněženice
<b>pětina s nejvyšším příjmem</b>	-3 558 Kč/rok v peněženice	-8 548 Kč/rok v peněženice

poznámka: tabulka zahrnuje jen ekonomicky aktivní domácnosti; příjem domácností je přepočten na počet spotřebních jednotek dle metodiky Eurostatu<sup>1</sup>

zdroj: Finanční správa & EU-SILC 2023 (ČSÚ, 2024c), zpracování PAQ Research

<sup>1</sup> Spotřební jednotky podle stupnice Eurostat mají váhy definovány takto: první dospělý v domácnosti = 1,0, každý další dospělý (osoba starší 13 let) = 0,5, každé dítě (13leté nebo mladší) = 0,3.

# Kontext: český daňový mix potřebuje reformu

Zdanění nemovitostí je nutné chápat v kontextu celkového daňového systému a ekonomické situace. Česko čelí ekonomickým výzvám. Český post-covidový růst HDP (2019–2024) byl šestý nejpomalejší v Evropě (IMF, 2024). Jsme jednou ze dvou zemí EU, kde se spotřeba domácností stále nedostala na předcovidovou úroveň (2019,4Q–2024,2Q) (Eurostat, 2025). To souvisí se stagnací reálných hrubých mezd – ty se dle prognózy České národní banky dostanou na předcovidovou úroveň až v průběhu roku 2026 (ČNB, 2025).

Nastavení daňového systému má zásadní dopad na prosperitu společnosti. Daně ovlivňují chování: nastavují motivace k práci, investicím či zdravému životnímu stylu. Určují čistý příjem domácností. Daně a pojištění tvoří zhruba 90 % veřejných příjmů, které financují transfery a služby, ale i investice do důležitých oblastí pro dlouhodobý růst.

Literatura na základě ekonomické teorie a praxe zmiňuje následující principy, které by měl dobrý daňový systém splňovat (Mirrlees et al., 2011):

- \* **Efektivnost:** Omezení daní a výjimek, které vytvářejí distorze (například omezením motivace k nelegální práci). Zdanění činností spojených s negativními externalitami pro motivaci k omezení této činnosti. Omezení daní s náročnou administrací pro stát i plátce, či s vysokými náklady v jiných veřejných systémech (např. dávky).
- \* **Adekvátnost výběru:** Dostatečně vysoký celkový výběr daní vzhledem k veřejným výdajovým prioritám.
- \* **Distribuce:** Daňový systém by měl naplňovat distribuční cíle společnosti. Zatímco na konkrétní míře progresu společenská shoda není, praktické argumenty podporují alespoň mírnou progresi daňového systému.<sup>1</sup>
- \* **Neutralita:** Podobně vysoké zdanění podobných činností či zboží bez neopodstatněných výjimek.
- \* **Jednoduchost, stabilita a transparentnost:** Jasnost systému bez příliš častých změn.

---

<sup>1</sup> V případě zdanění nízkopříjmových pracujících se jedná například o motivaci k odchodu z legálního zaměstnání do šedé ekonomiky či kompenzaci za nižší mzdy kvůli globalizaci, ze které zbytek společnosti benefituje.

Současný daňový systém v Česku jde do velké míry proti těmto principům. Jeho problémy se dají shrnout ve dvou bodech:

**/// Nastavení jednotlivých daní je neefektivní.** Zdanění práce, které omezuje motivaci k (legální) práci a snižuje kupní sílu populace, je vyšší než v podobných zemích.<sup>1</sup> Naopak zdanění škodlivých druhů spotřeby, například alkoholu, klesá a nedostatečně omezuje negativní dopady na naši společnost. Daň z nemovitých věcí víc zatěžuje investice (hodnotu samotné budovy) a méně hodnotu zastavěných i nezastavěných pozemků.

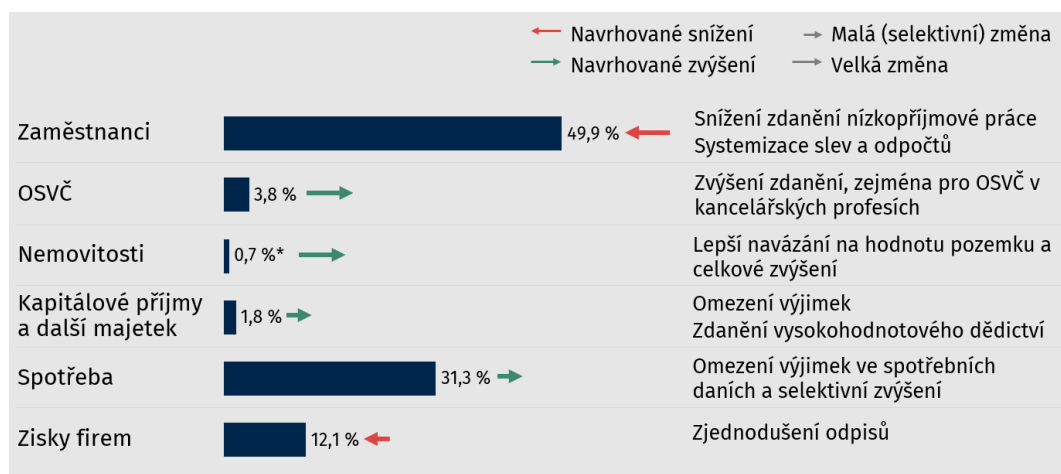
**/// Daňový systém je plný výjimek a nesystémovostí.** Zdanění vysokopříjmových OSVČ je až 4x nižší než u srovnatelných zaměstnanců. Nedaníme tiché víno, cidery a kapitálový příjem z investičních nemovitostí. I z těchto důvodů je celková výše zdanění oproti srovnatelným zemím nižší o zhruba 100 mld. Kč.<sup>2</sup>

**Náprava těchto nedostatků by mohla financovat investice do růstu.** Výdaje na důležité veřejné oblasti, jako je vzdělávání a infrastruktura, by dle odborníků měly růst (Marek, 2024) a již dnes jsou nedostatečné (Korbel & Gargulák, 2024). I přes možné úspory tak budou veřejné rozpočty ve střednědobém horizontu zřejmě vyžadovat dodatečné příjmy, které by chytřejší zdanění mohlo přinést.

V našich daňových studiích navrhujeme, jak tyto problémy řešit a zlepšit český daňový systém. Ten bereme jako celek. Klíčem není jen upravit jednotlivé daně, ale vyvážit je i mezi sebou pro lepší daňový mix.

#### Graf 7

#### / Podíl jednotlivých zdrojů na daňových příjmech a naše jednotlivé návrhy



zdroj: Eurostat 2024; návrhy PAQ Research

<sup>1</sup> 54 % výběru oproti 50 % (vážený průměr Polska, Slovenska, Maďarska a Slovinska) (Eurostat, 2024).

<sup>2</sup> 33,7 % HDP oproti 35,1 % (průměr Slovenska, Slovinska, Polska a Maďarska) (OECD, 2024).

Studie vypracováváme ve spolupráci s ekonomy (z IES FSV UK, CERGE-EI, PF UK atd.) a dalšími experty. Studie obsahují řešerši odborné literatury, příklady zahraniční praxe, doporučení mezinárodních institucí i analýzu hlavních nedostatků současného nastavení a konkrétní návrhy pro implementaci v Česku. V každé ze studií naše návrhy kriticky vyhodnocujeme i s ohledem na jejich dopady. Analýzy tak slouží jako robustní základ, na kterém lze stavět chytřejší daně pro silnější českou ekonomiku.

# I. Současný stav zdanění nemovitostí a jeho problémy



V úvodní kapitole podrobně představíme druhy daní a daňových úlev spojených s vlastněním, akvizicí a prodejem nemovitostí v České republice, včetně konkrétních údajů o jejich inkasech a daňových ztrátách pro veřejné rozpočty. Zároveň poskytneme mezinárodní srovnání zaměřené na členské země EU a Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD). Přiblížíme také, jak rozdílné daňové systémy ovlivňují trh s nemovitostmi. Rovněž se zaměříme na daňové zatížení domácností dle jejich příjmu a majetku a na rozdíly ve významu příjmů z daně z nemovitých věcí mezi velkými městy a malými obcemi.

OECD (2022) rozlišuje tři fáze, ve kterých nemovitost může být předmětem zdanění či podmínkou pro daňové úlevy.

- / i /** První fází je **akvizice**, ve které se fyzická či právnická osoba stává vlastníkem dané nemovitosti.
- / ii /** Druhou fází je **držení**, kdy vlastník danou nemovitost využívá pro vlastní účely anebo **pronajímá** jiné osobě.
- / iii /** Finální fází je **prodej či odkázání** nemovitosti jiné osobě.

V přehledu zdanění nemovitostí u nás se držíme rozdělení do těchto tří fází. Kapitulu proto začínáme daňovými instrumenty, se kterými se může nový vlastník potkat ve fázi akvizice.

## / I.1 / Akvizice

### Odpočet hypotečních úroků ze základu DPFO

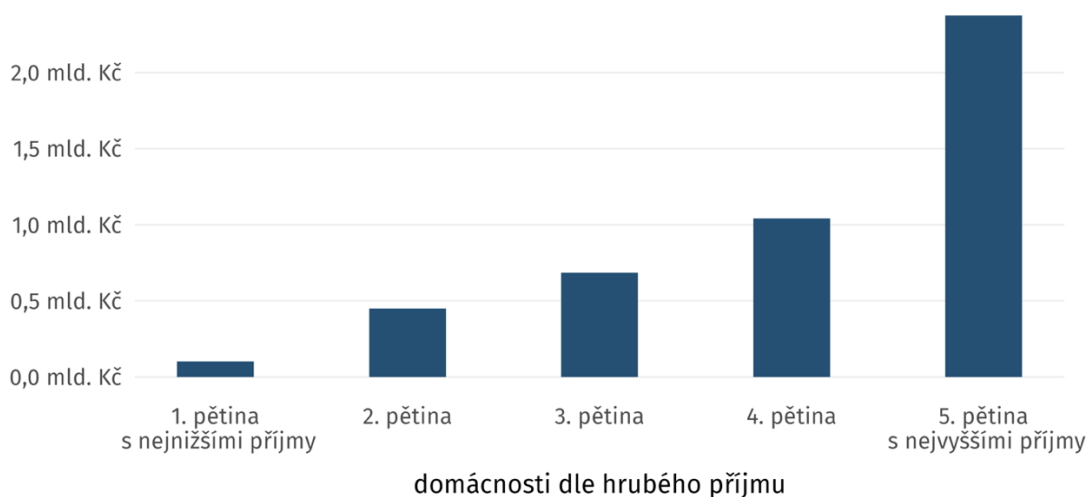
Koupě nové nemovitosti či rekonstrukce již vlastněné nemovitosti pro svou bytovou potřebu nebo svých blízkých je daňově zvýhodněna možností **odpočtu úroků z hypotéky ze základu daně z příjmu fyzických osob** (DPFO). Krom toho lze hypoteční úroky zahrnout mezi uznatelné náklady při pronájmu.

Odpočet úroků pro vlastnické bydlení je omezen limitem. Maximální výše odečitatelných úroků pro hypotéky sjednané do konce roku 2020 je 300 000 Kč (maximální možná úspora je 45 000 Kč ročně při 15% sazbě, při 23% sazbě DPFO až 69 000 Kč ročně) a pro hypotéky sjednané od 1. ledna 2021 to už je jen 150 000 Kč (maximální možná úspora je 22 500 Kč při 15% sazbě, při 23% sazbě až 34 500 Kč ročně).

Cílem možnosti odpočtu hypotečních úroků je podpora vlastnického bydlení. V praxi tato možnost pomáhá zejména současným vlastníkům nemovitostí, neboť v důsledku vyšší poptávky a nízké elasticity nabídky zvyšuje cenu nemovitostí. Dalšími hlavními příjemci výhody je pětina domácností s nejvyššími příjmy, která profituje z více než poloviny daňové úlevy (graf 8).

#### Graf 8

#### / Odpočet hypotečních úroků pomáhá především vysokopříjmovým domácnostem (2022)



poznámka: model pracuje pouze se zaměstnanci (nezahrnuje OSVČ)

zdroj: SILC, 2023 (zpracováno modelem TAXBEN ve vlastnictví IDEA, CERGE-EI)

Daňové zvýhodnění hypoték se navíc jeví jako vcelku neefektivní podpora výstavby a rekonstrukcí v kontextu skutečnosti, že dlouhodobě méně než 20 % objemu nových hypoték je využíváno přímo na novou výstavbu, zbytek financuje převod nemovitostí<sup>1</sup> (ČBA, 2024).

Možnost odpočtu úroků z hypoték ze základu DPFO snižuje příjmy veřejných rozpočtů. Dle odhadu MF ČR (2024a) tato daňová úleva snížila příjem z DPFO v roce 2022 o 6,7 mld. Kč. V roce 2024, kdy průměrné hypoteční úroky byly výrazně vyšší, lze očekávat, že částka, o kterou se sníží příjmy veřejných rozpočtů, bude dosahovat hodnoty 10-13 mld. Kč ročně.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Je však důležité podotknout, že neznáme údaje o tom, jaký podíl zisku z prodeje nemovitostí je následně použit pro financování další výstavby.

<sup>2</sup> Jedná se o hrubý odhad skrze poměr úrokových nákladů v roce 2022 a 2024.

## Jak je to běžné v zahraničí

Relevantní perspektivou pro posuzování našeho daňového systému je porovnání s referenčními zeměmi, které pro účely této studie definujeme jako průnik členských států EU a OECD.

Ve většině referenčních zemí není umožněn odpočet hypotečních úroků pro vlastnické bydlení. Zároveň ve srovnání se zeměmi, které to umožňují, je strop pro maximální odpočet v České republice nastaven poměrně vysoko. Ze srovnatelných zemí jen Slovensko daňově zvýhodňuje hypotéky pro vlastnické bydlení, a to jen pro mladé rodiny s příjmy do 1,3-násobku průměrné mzdy (Sláviková, n.d.) (více v tabulce v Apendixu 2).

### Zdanění imputovaného nájemného

Zdanění imputovaného nájemného znamená daň z hypotetického příjmu, který vlastníci nemovitostí získávají tím, že bydlí ve svém vlastním bytě či domě bezplatně. Tento systém zajišťuje spravedlivější daňovou zátěž mezi vlastníky a nájemníky, protože eliminuje zvýhodnění vlastnictví oproti nájmu, který dnes podléhá dani z příjmu fyzických osob. Zároveň motivuje k efektivnímu využití nemovitostí, například k pronájmu prázdných bytů.

V evropských státech, kde se můžeme setkat s daňovým zvýhodněním hypoték pro vlastnické bydlení, tyto země mají zdanění imputovaného nájemného často zavedeno, například ve Švýcarsku nebo Nizozemsku. Kombinace zdanění imputovaného nájemného a daňového odpočtu hypotečních úroků je dle OECD (2022) nejlepší přístup.

## DPH – novostavby a rekonstrukce

Nové stavby a rekonstrukce jsou zatíženy povinností platby DPH.<sup>1</sup> Snížená 12% sazba DPH z kupní ceny se uplatňuje pro tzv. „sociální bydlení“, definované jako:

- \* rodinné domy (RD) s podlahovou plochou do výše 350 m<sup>2</sup>;
- \* bytové domy, v nichž není obytný prostor s podlahovou plochou větší než 120 m<sup>2</sup>
- \* či obytný prostor, jehož podlahová plocha nepřesahuje 120 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Povinnost platby DPH vzniká v případě, že se jedná koupí nemovitosti ne starší než 5 let od prodejce, který je plátcem DPH (nejčastěji developer).



Základní 21% sazba se uplatňuje pro ostatní nemovitosti (Zákon o dani z přidané hodnoty č. 235/2004 Sb. (2004). § 56). Dnešní nastavení DPH tak zvýhodňuje relativně velké rodinné domy (RD) (250–350 m<sup>2</sup>) oproti větším bytovým jednotkám (BJ) (120–200 m<sup>2</sup>). Domácnosti, které si mohou dovolit a preferují prostorné bytové bydlení, jsou daňově motivovány k RD. Dnešní sazby DPH tak nepřímo podporují suburbanizaci, s následnými náklady pro veřejné rozpočty, životní prostředí a dopravní zátěž ve městech (NERV, 2024).

### **Jak je to běžné v zahraničí**

DPH na novostavby je v referenčních zemích běžný nástroj, stejně tak nižší sazba pro různé formy „sociálního bydlení“. Některé referenční země zvýhodňují koupi energeticky úsporné nemovitosti skrze nižší sazbu DPH či zdanění převodu nemovitosti.

### **Daň z převodu nemovitosti**

Až do roku 2020 se platila daň při převodu nemovitosti ve výši 4 % z kupní ceny nemovitosti (Finanční správa, 2016). Daň z nabytí byla v roce 2020 zrušena. Hlavní motivací pro zrušení byla skutečnost, že platba daně, zejména v případě velmi hodnotných nemovitostí, byla obcházena skrze vložení nemovitosti do obchodní společnosti a následný prodej podílu této společnosti zahrnující danou nemovitost (MF ČR, 2020). Dle NKÚ (2016) tak docházelo k situacím, kdy společnosti byly založeny pouze za účelem vlastnictví nemovitosti, která byla jediným majetkem společnosti, a převod 100% podílu nebo akcií společnosti zakrýval faktickou změnu vlastnictví nemovitosti.

Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí snížilo příjmy státního rozpočtu o 13,8 mld. Kč ročně (MF ČR, 2020). Ačkoliv znovuzavedení daně z převodu je jedním ze způsobů jak zvýšit zdanění nemovitostí, tak jej raději doporučujeme nahradit účinnějším zdaněním realizovaných kapitálových zisků (podrobně se tomuto tématu věnujeme v II. kapitole).

### **Jak je to běžné v zahraničí**

Ve většině referenčních zemích je zavedeno zdanění transakce nemovitosti (převážně ne-novostaveb), jen Česká republika, Slovensko, Litva a Estonsko tyto transakce nedaní (více v tabulce v Apendixu 2).

Tabulka 4

**/ Přehled daňových opatření ve fázi akvizice**

daňové opatření	jak je to dnes v ČR?	jak je to v zahraničí?
<b>odpočet hypotečních úroků</b>	<p>Odpočet hypotečních úroků je dnes možný pro pronajímané nemovitosti (v režimu „reálných“ nákladů) i pro vlastnické bydlení vlastníka a jeho blízkých rodinných členů</p> <p>V případě vlastnického bydlení platí limit 300 000 Kč pro hypotéky sjednané do roku 2021 a 150 000 Kč pro hypotéky sjednané od 1. ledna 2021</p>	<p>Odpočet hypotečních úroků pro pronajímané nemovitosti je možný na Slovensku a v Polsku, v Maďarsku a Slovinsku ne. V ostatních referenčních zemích je to také půl na půl</p> <p>Odpočet hypotečních úroků pro vlastnické bydlení je naopak spíše výjimečný. Ze srovnatelných zemí (Polsko, Slovensko, Maďarsko, Slovinsko) pouze Slovensko tuto možnost umožňuje a jen pro mladé rodiny s příjmem do určité hranice</p>
<b>DPH</b>	<p>Snížená sazba 12 % platí pro výstavbu a rekonstrukci „sociálního bydlení“, tedy zejména pro RD do 350 m<sup>2</sup> a BJ do 120 m<sup>2</sup></p> <p>Pro ostatní nemovitosti je platná základní sazba 21 %</p>	<p>V některých státech je výstavba a rekonstrukce energeticky úsporných nemovitostí zvýhodněna nižší sazbou DPH</p>
<b>daň z převodu nemovitosti</b>	<p>Od roku 2020 zrušena bez náhrady</p>	<p>Ve většině zemí je dnes transakce nemovitosti zpoplatněna, včetně Polska, Maďarska a Slovinska</p>

## / I.2A / Držení nemovitosti

Vlastnictví nemovitosti je dnes u nás zdaněno **daní z nemovitých věcí** (dříve daň z nemovitosti), která se týká velké většiny nemovitostí v neveřejném vlastnictví. Daň z nemovitých věcí se dělí na daň z pozemků (zahrnuje však jen nezastavěné pozemky) a daň ze staveb a jednotek. Výsledná daň je součtem těchto dílčích daní.

Hodnoty daně závisí na velikosti nemovitosti a komplexním systému sazeb a koeficientů, jejichž minima a maxima jsou státem určena dle počtu obyvatel obce. Obec pak na základě obecně závazné vyhlášky a v některých případech opatření obecné povahy může v rámci těchto minim a maxim určit míru zdanění pro konkrétní typy nemovitostí ve svém území.

Daň z nemovitých věcí (DNV) je pak jedinou naší daní, jejíž výběr je ze 100 % příjmem obce, na jejímž katastrálním území (KÚ) se dané nemovitosti nachází.

Prvním koeficientem, kterým se násobí sazba u stavebních pozemků, obytných domů a jednotek, je „**koeficient přiřazený k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel**“ (KOB). Tento koeficient je také nazýván jako *korekční, polohový* nebo *vnitřní*. Může nabývat hodnot 1,0; 1,4; 1,6; 2,0; 2,5; 3,5; 4,5 a 5,0 a měl by zohledňovat skutečnost, že ve větších městech jsou nemovitosti a zejména stavební pozemky výrazně hodnotnější než v menších obcích. Tento koeficient se však vztahuje pouze na stavební pozemky, rodinné domy a bytové jednotky. Sazby pro rekreační budovy, garáže a všechny ostatní budovy nejsou na své poloze závislé.

Korekční koeficient dle velikosti obce je však velmi hrubá metrika hodnoty nemovitosti, neboť stejný koeficient platí například pro bohatou Mladou Boleslav a chudší Šumperk. Obce nicméně mohou tento koeficient obecně závaznou vyhláškou zvýšit o jednu kategorii.

Tabulka 5

**/ Přehled sazeb a koeficientů daně z nemovitých věcí (DNV), 2024**

Druh nemovitosti	Daňová sazba	Základ daně	Korekční koef.	Místní koef.	Další možné koef.	Ostatní
<b>Daň z pozemků</b>						
Zemědělská půda	1,35 %	hodnota pozemku		0,5 – 1,5		
Lesní půda	0,45 %	hodnota pozemku		0,5 – 1,5		
Stavební pozemky	3,5 Kč/m <sup>2</sup>	velikost	1 - 4,5	0,5 – 5,0		
Ostatní	0,35 Kč/m <sup>2</sup>	velikost				
<b>Daň ze staveb a jednotek</b>						
Bytová jednotka	3,5 Kč/m <sup>2</sup>	velikost násobena koef. 1,20 či 1,22	1 – 4,5	0,5 – 5,0		Sazba se zvyšuje o 1,4 Kč/m <sup>2</sup> za každé další podlaží.  Pokud v domě nerozděleném na jednotky jsou menšinové prostory užívané k podnikání, uplatňuje se zvýšení sazby o 3,5 Kč/m <sup>2</sup> .
Rodinný dům	3,5 Kč/m <sup>2</sup>	velikost	1 – 4,5	0,5 – 5,0		
Rekreační budovy	11 Kč/m <sup>2</sup>	velikost		0,5 – 5,0	2 (NP či 1. zóna CHKO)	
Garáže	14,5 Kč/m <sup>2</sup>	velikost		0,5 – 5,0		
Zemědělství, lesnictví, vodní hosp.	3,5 Kč/m <sup>2</sup>	velikost		0,5 – 5,0		
Ostatní podnikání	18 Kč/m <sup>2</sup>	velikost		0,5 – 5,0		
Ostatní stavby	11 Kč/m <sup>2</sup>	velikost		0,5 – 5,0		

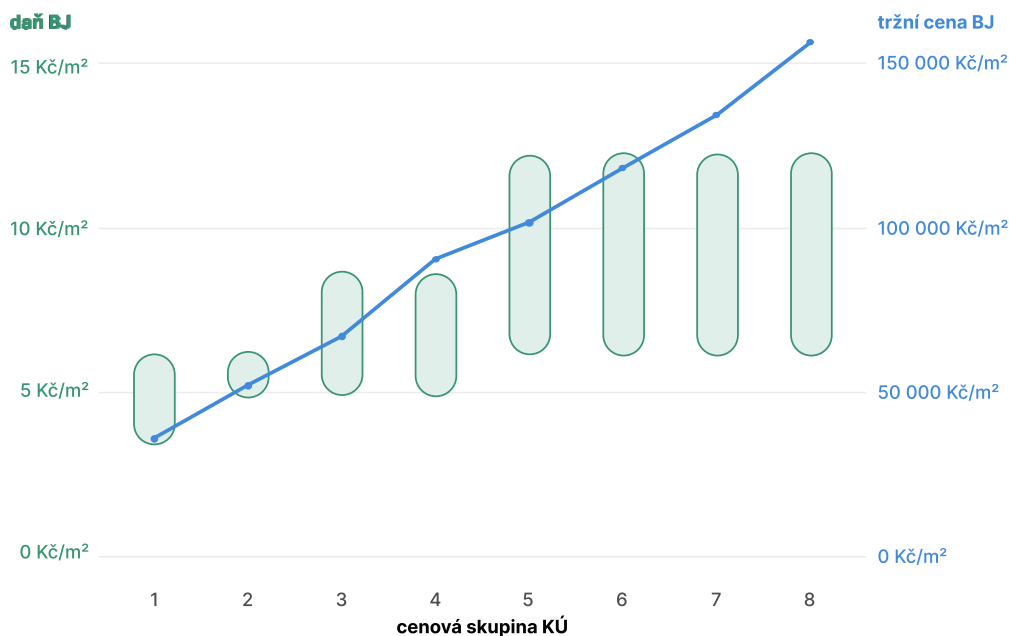
poznámka: korekční koeficient závisí na velikosti obce; některá lázeňská města mají koeficient vyšší; samosprávy mohou korekční koeficient snížit až o 3 kategorie anebo zvýšit o 1 kategorii (koeficient 4,5 lze zvýšit na 5,0); od roku 2024 je zaveden těž inflační koeficient

zdroj: Zákon č. 338/1992 Sb. (inspirace Diana Hourani, OECD)

Dnešní podoba koeficientů jen velmi špatně zachycuje hodnotu nemovitosti. Vidíme to na porovnání sazeb daně z nemovitých věcí (na m<sup>2</sup>) s váženým mediánem tržních cen (na m<sup>2</sup>) bytových jednotek (BJ) a rodinných domů (RD) v jednotlivých cenových skupinách katastrálních území (KÚ) (čím vyšší číslo cenové skupiny, tím vyšší průměrné ceny BJ a RD) (graf 9 a 10).

Graf 9

**/ Vztah mezi dnešními sazbami DNV a tržní cenou BJ**

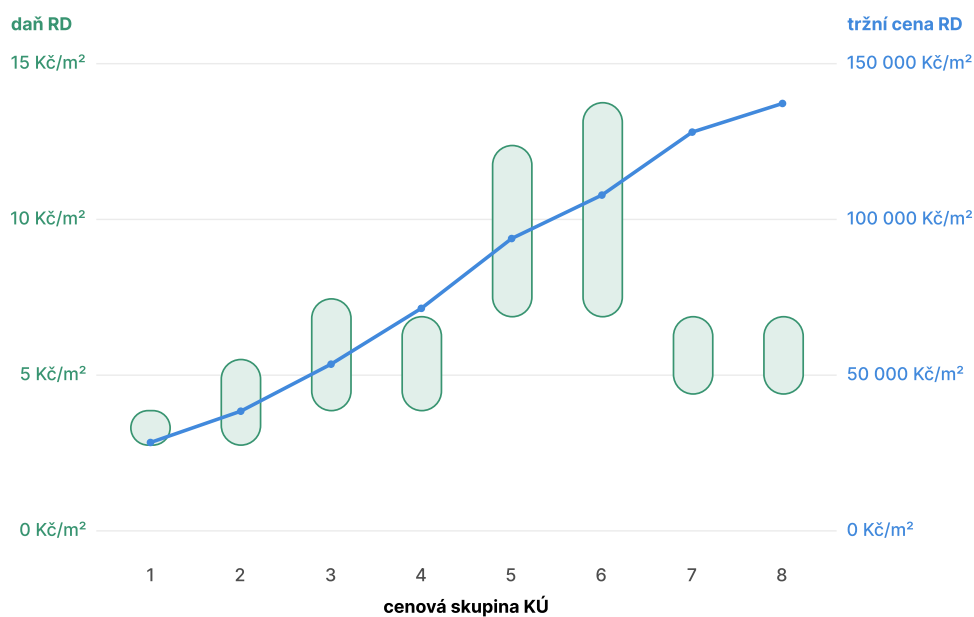


poznámka: sazby zdanění zobrazujeme pomocí zaobleného obdélníku, jehož dolní okraj zobrazuje 25. percentil distribuce a horní okraj 75. percentil distribuce

zdroj: Finanční správa a [diotima.cz](http://diotima.cz)

Graf 10

**/ Vztah mezi dnešními sazbami DNV a tržní cenou RD**



poznámka: sazby zdanění zobrazujeme pomocí zaobleného obdélníku, jehož dolní okraj zobrazuje 25. percentil distribuce a horní okraj 75. percentil distribuce

zdroj: Finanční správa a [diotima.cz](http://diotima.cz)

Mezi 1. a 3. cenovou skupinou můžeme vidět, že sazby zdanění BJ a RD rostou podobným tempem jako tržní ceny. Pro 5. až 8. cenovou skupinu tento vztah přestává platit. Sazby BJ zůstávají na podobné úrovni a sazby RD dokonce klesají. (Pravděpodobně je to způsobeno skutečností, že 7. a 8. cenová skupina jsou výhradně v samém centru Prahy, kde RD mají více pater, a tak v současném systému mají nižší „metrové“ zdanění).

Problematický je však i rozptyl ve zdanění RD a BJ v jednotlivých cenových skupinách KÚ. V jedné cenové skupině KÚ, kde by měla být podobná hodnota nemovitostí (na m<sup>2</sup>), se můžeme setkat s velkým rozptylem v sazbách daně z nemovitých věcí. To znamená, že podobné nemovitosti nejsou pravděpodobně daněny podobnou mírou.

Obce mohou též využívat tzv. „místní koeficient“. Místní koeficient násobí vypočtenou daň. Obce tento koeficient dříve spíše nevyužívaly, protože bylo možné ho stanovit pouze na celé území obce (Kukalová et al., 2021). Od roku 2021 lze místní koeficient stanovit nejen pro celé území obce, ale jen pro určitou část obce v různé výši. Hlavním záměrem této změny bylo, aby obce mohly více danit nemovitosti v průmyslových zónách bez zvýšení zdanění ostatních obyvatel (MF ČR, 2020b). Tento koeficient se dá využít i pro vyšší zdanění nemovitostí v hodnotnějších částech obce. Obce však tento koeficient často nevyužívají, neboť nechtějí zvyšovat zatížení daní z nemovitých věcí pro své obyvatele (Kukalová et al., 2021).

Pro rok 2025 je možné stanovit místní koeficient stále ve výši 0,5 až 5,0 s přesností na jedno desetinné místo, ale nově je to možné dvěma hlavními způsoby:

- a) **obecně závaznou vyhláškou** v případě místního koeficientu pro
  - o obec,
  - o jednotlivé katastrální území,
  - o jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část,
  - o jednotlivou skupinu nemovitých věcí, nebo
- b) **opatřením obecné povahy** vydaným zastupitelstvem obce v případě místního koeficientu pro
  - o vymezené nemovité věci (jednotlivou nemovitou věc)

Stanovení místního koeficientu na jednotlivou skupinu nemovitých věcí umožňuje zatížit místním koeficientem např. skupinu rekreačních staveb nebo skupinu staveb k podnikání apod. (vždy ale pro všechny tyto stavby na celém území obce). Pokud bude obec chtít stanovit místní koeficient např. pouze pro logistický nebo průmyslový areál, je nutné vydat opatření obecné povahy, kterým bude stanoven místní koeficient pro jednotlivou vymezenou nemovitost.

Od 1. 1. 2024 je stanoven také „**inflační koeficient**“, kterým se násobí vypočtená daň (daň = základ daně x sazba). Inflační koeficient (IK) byl pro rok 2024 stanoven ve výši 1,0 a dále jeho výše bude navázána na růst bazického indexu spotřebitelských cen Českého statistického úřadu (Zákon č. 338/1992 Sb., § 11f, 2024).

Posledním koeficientem je koeficient 2 pro rekreační nemovitosti v národních parcích a 1. zónách CHKO.

Výsledná sazba daně na m<sup>2</sup> je tak výsledkem násobení základní sazby, korekčního koeficientu a případně i místního koeficientu, pokud ho daná obec má zaveden. Pokud je rekreační nemovitost v národním parku či 1. zóně CHKO, sazba daně z nemovitých věcí je dvojnásobná.

## **Jak je to běžné v zahraničí**

Sazby daně z nemovitých věcí dle m<sup>2</sup> jsou mezi referenčními zeměmi spíše výjimkou. Podobný systém tomu českému můžeme najít na Slovensku, v Maďarsku, Polsku a Řecku. V ostatních referenčních zemích jsou zavedeny sazby ve formě % z hodnoty nemovitosti či imputovaného nájemného. Ve Finsku jsou různé sazby (tzv. split-rate) pro daň z hodnoty pozemku (půdy) a hodnotu budovy (kapitálu). V Dánsku jsou různé sazby pro daň z hodnoty pozemku a daň z hodnoty celé nemovitosti (pozemku a budovy). V Estonsku jsou předmětem daně jen pozemky, budovy dani nepodléhají.

Pokud to daný systém vyžaduje, ocenění hodnoty půdy či celých nemovitostí má na starosti v zahraničí nejčastěji finanční správa, katastrální úřad, ministerstvo či speciální úřad. Perioda naceňování se různí od jednoho roku po 10 let. V zemích, kde je perioda delší, se často můžeme setkat s různými podobami indexace hodnoty nemovitostí. Avšak pokud je indexace nedokonalá a doba od posledního nacenění je dlouhá, může systém určovat velmi rozdílné částky daně pro podobně hodnotné nemovitosti. Příkladem je Německo, kde ústavní soud (Bundesverfassungsgericht, 2018) rozhodl, že ministerstvo musí provést nové nacenění, aby výše daně nebyla diskriminační.

## **Daňový výnos**

**Příjem daně z nemovitých věcí** je ze 100 % příjmem obcí. V roce 2024 došlo ke zvýšení sazeb o zhruba 80 %. Finanční správa odhaduje výběr této daně pro rok 2024 na úrovni 23,1 mld. Kč (Apendix 4). Zvýšený příjem obcí z této daně byl kompenzován proporčním snížením příjmu obcí z ostatních daní (přenastavením rozpočtového určení daní).

Graf 11 srovnává růst výběru daně z nemovitých věcí, mediánu mzdy a hodnoty indexu ČSÚ (2024a) nákupu bytových nemovitostí (vč. pozemku) od roku 2010, kdy byly naposledy celostátně zvýšeny sazby daně z nemovitých věcí. Daňový výběr DNV očišťujeme o růst počtu nemovitostí v daných letech (cca 16,9 % v daném období).

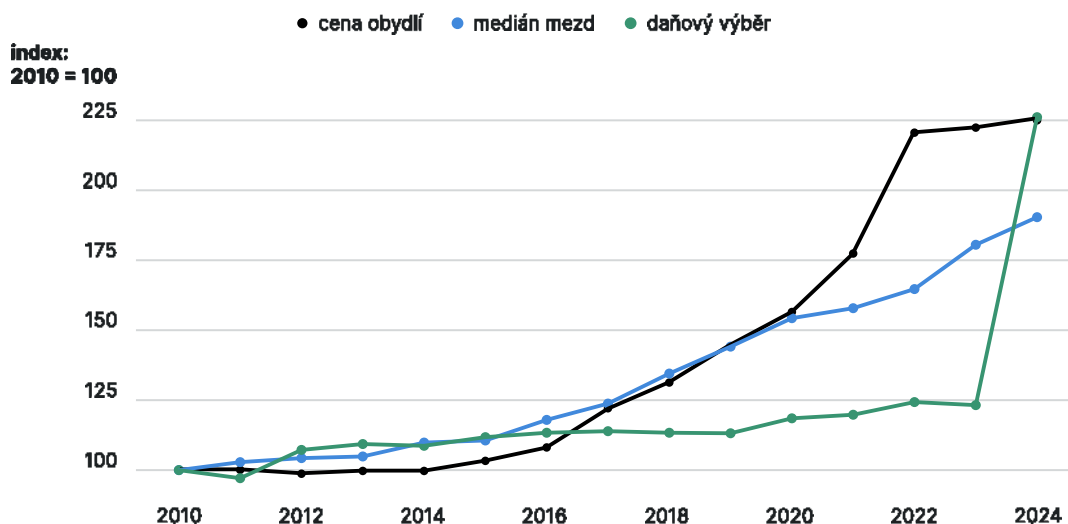
Ačkoliv se sazby DNV neměnily, daňový výběr rostl díky zvýšení obecních koeficientů některých obcí a díky úspěšnějšímu výběru daně.

Nicméně z grafu je patrné, že růst daňového výběru daně z nemovitých věcí byl na úrovni růstu mediánu mezd a hodnoty nemovitostí jen v období 2010 až 2016. V letech 2017 až 2020 byl růst mediánů mezd a hodnoty nemovitostí rychlý, zatímco daňový výběr DNV stagnoval. Po roce 2020 růst hodnoty prostředků potřebných pro nákup vlastního obydlí výrazně

zrychlil a růst cen nemovitostí se odpoutal od růstu mediánu mezd. Zvýšení sazeb DNV pro rok 2024 tak dorovnává růst hodnoty nemovitostí od roku 2016.

Graf 11

**/ Porovnání růstu indexu ceny nákupu obydlí, mediánu mezd a celkového výběru daně z nemovitých věcí**



poznámka: údaje za nákup obydlí a medián mezd jsou vždy k 1. čtvrtletí v daném roce; údaj o výběru v roce 2024 je odhad Finanční správy; daňový výběr očišťujeme o počet nemovitostí v ČR (hodnota nemovitostí/počet nemovitostí); počet nemovitostí pro rok 2023 a 2024 odhadujeme na základě průměrného růstu počtu nemovitostí v předešlých 5 letech

zdroj: ČSÚ, 2024a; Finanční správa, (2024); Finanční správa (Apendix 4); ECB, (2023b)

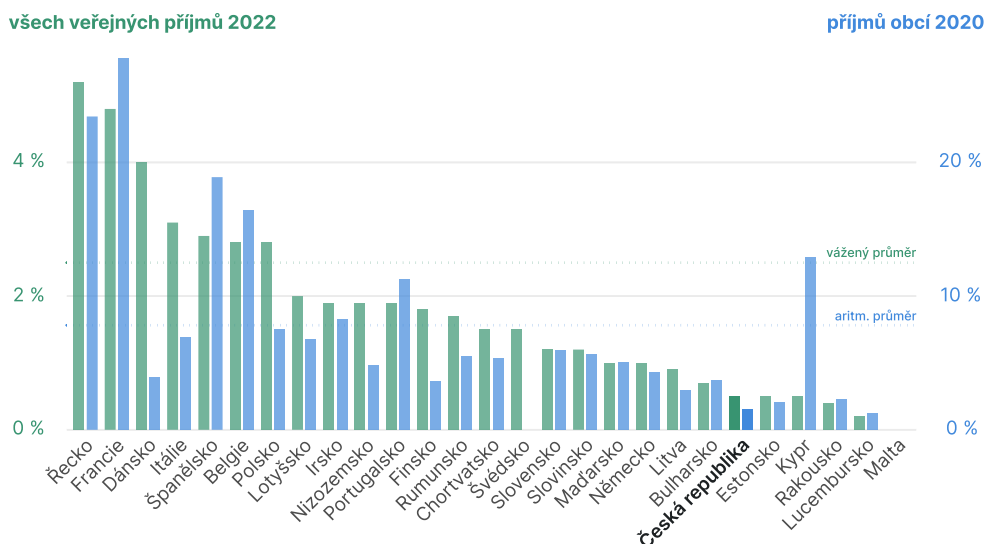
Výběr daně z nemovitých věcí ČR je v mezinárodním srovnání velmi nízký, i přes navýšení sazeb v roce 2024 (více graf 12). Výběr DNV od roku 2010 do roku 2023 postupně v ČR klesal, z 0,61 % daňových příjmů (či 0,21 % HDP) v roce 2011 na 0,48 % daňových příjmů (či 0,16 % HDP) v roce 2023 (Evropská komise, 2025). Po navýšení sazeb v roce 2024 se jednalo o 0,73 % daňových příjmů ČR. Vážený průměr (výkonem ekonomiky) EU přitom tvořil 2,5 % daňového výnosu a vážený průměr podílu nám podobných zemí (Slovensko, Polsko, Maďarsko a Slovinsko) byl 2,3 %.

Nízký je i podíl příjmu samotných českých obcí, který pochází ze zdanění nemovitostí. Zatímco ve Francii tvoří příjem ze zdanění nemovitostí až 27,8 % obecních příjmů, v Polsku 7,5 % a aritmetický průměr v zemích EU je 7,6 %, mezi českými obcemi to je jen 1,5 % daňových příjmů.



Graf 12

**/ Daňový výnos z DNV jako podíl daňových výnosů**



poznámka: data o podílu daňových příjmů z DNV pro ČR jsou k roku 2024; pro Švédsko jsou dostupná jen pro celostátní úroveň

zdroj: Eurostat, 2024 & OECD/UCLG, 2024, zpracování PAQ Research

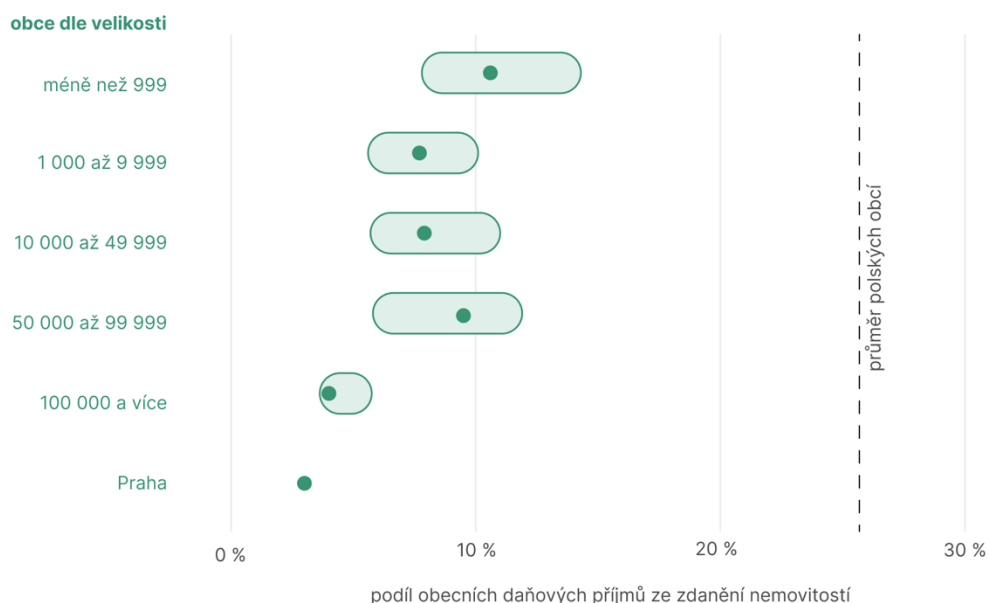
Vyšší rozdíl mezi financováním rozpočtů českých a evropských obcí ze zdanění nemovitostí (oproti rozdílu mezi financováním veškerých veřejných rozpočtů ČR a ostatních zemí EU) je dán štedrým rozpočtovým určením ostatních daní (DPFO, DPPO, DPH) ve prospěch obcí.

Vztah – „čím větší obec, tím menší podíl příjmu ze zdanění nemovitostí“ – můžeme pozorovat i na následujícím grafu 13, který zobrazuje podíl příjmů obcí z daně z nemovitých věcí na všech daňových příjmech<sup>1</sup> dle velikostních skupin obcí. Zatímco v roce 2024 byl tento podíl pro obce do 100 000 obyvatel nejčastěji mezi 5 % a 10 %, pro větší obce Praha, Brno, Ostrava a Plzeň je podíl pod 5 %. To je dáno především většími příjmy z rozpočtového určením daní ze „sdílených“ daní.

<sup>1</sup> Pro Prahu počítáme jen s daňovými příjmy z rozpočtového určením daní pro obce.

Graf 13

### / Výnos zdanění nemovitostí dle velikosti obce



poznámka: podíl daňových příjmů ze zdanění nemovitostí zobrazujeme pomocí zaobleného obdélníku, jehož dolní okraj zobrazuje 25. percentil distribuce a horní okraj 75. percentil distribuce; tečka zobrazuje mediánovou hodnotu dané velikostní skupiny

zdroj: datapaq.cz, OECD/UCLG. (2024).

## Daňové zatížení jednotlivých skupin domácností

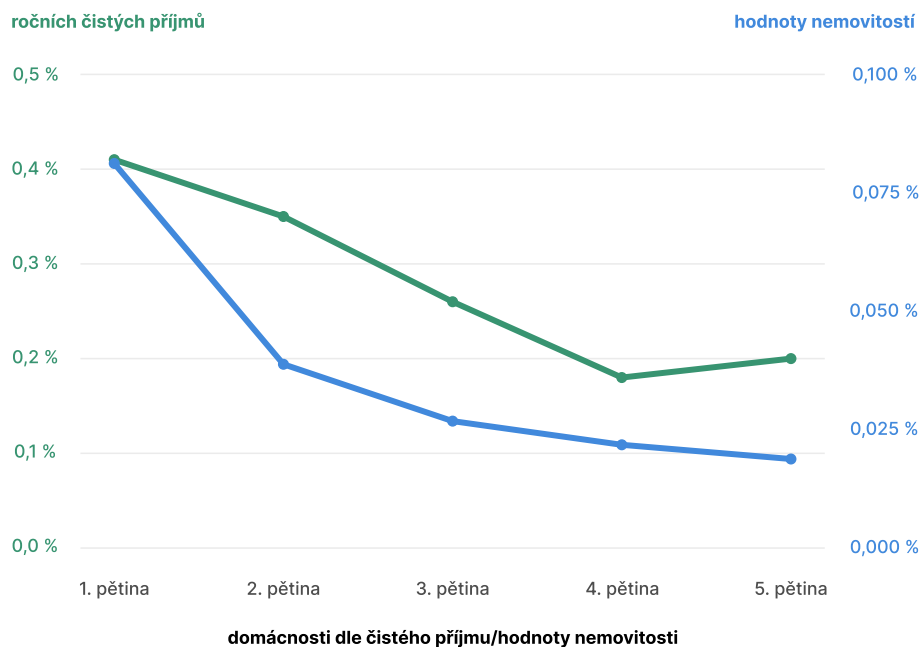
Průměrná hodnota reportované daně z nemovitosti pro domácnosti, které reportovaly nenulovou daň z nemovitých věcí, byla v roce 2022 1 246 Kč/rok, medián 848 Kč/rok. Tato částka je za všechny nemovitosti, které domácnost vlastní. Pokud zohledníme nárůst sazeb daně z nemovitých věcí v roce 2024, průměrná částka daně z nemovitých věcí je okolo 2 181 Kč/rok a okolo 1 484 Kč/rok v mediánu.

Daň z nemovitých věcí je regresivní v příjmu domácností na spotřební jednotku. Když se podíváme na všechny domácnosti, které vlastní alespoň jednu nemovitost, pětina domácností s nižším příjmem odvádí 0,41 % svých čistých ročních příjmů na dani z nemovitých věcí, horní pětina naopak odvádí 0,20 %, tedy dvakrát méně (graf 14).

Regresivitu nacházíme i ve vztahu daně vůči hodnotě nemovitostí. V rámci domácností, které vlastní alespoň jednu nemovitost, domácnosti s nejnižší hodnotou nemovitostí odvádí ročně na dani 0,67 % hodnoty jejich nemovitostí, domácností s nejvyšší hodnotou nemovitostí jen 0,02 % hodnoty jejich nemovitostí (graf 14).

Graf 14

**/ Výše daně z nemovitých věcí jako % hrubých příjmů a % hodnoty nemovitostí**



poznámka: zahrnuje pouze domácnosti vlastníci alespoň 1 nemovitost; příjem domácností je přepočten na počet spotřebních jednotek dle metodiky OECD<sup>1</sup>

zdroj: SILC 2022 & FSD 2022

<sup>1</sup> Spotřební jednotky podle stupnice OECD mají váhy definovány takto: první dospělý v domácnosti = 1,0, každý další dospělý (osoba starší 13 let) = 0,7, každé dítě (13leté nebo mladší) = 0,5.

## / I.2B/ Pronájem nemovitosti

Pronajímat nemovitosti lze jako fyzická osoba:

- a) dle § 9 zákona o daních z příjmů (ZDP) – příjem z nájmu
- b) dle § 7 zákona o daních z příjmů (ZDP) – příjmy ze samostatné činnosti (jako OSVČ)
- c) anebo jako právnická osoba, pak se příjem stává předmětem daně z příjmu právnických osob (DPPO).

### a. příjem z nájmu jako fyzická osoba (§ 9 ZDP)

Pronájem nemovitosti jako fyzická osoba spadá do **§ 9 zákona o daních z příjmů**, a tak příjem podléhá standardní sazbě DPFO (15 %), a v případě vysokých příjmů poplatníka může příjem z pronájmu spadnout do vyšší sazby DPFO (23 %). Příjem z nájmu je tak dílčí částí celkového příjmu poplatníka, na který lze také uplatnit všechny odpočty a slevy, které DPFO náleží.

Dnes má pronajímatel volbu ze 2 režimů zdanění:

**/// paušální výdaje** – administrativně jednodušší možnost, kterou v roce 2022 využívalo 68,5 % pronajímatelů. Od příjmu z nájmu se odečte 30 %, a tak 15% sazba ze 70 % příjmu poskytne efektivní daňovou sazbu ve výši 10,5 %. Platí limit 600 000 Kč na výši paušálních výdajů.

**/// reálné náklady** – pronajímatel je povinen vést evidenci výdajů. Nicméně do daňového přiznání se uvádí jen celková částka a evidenci je nutné doložit jen v případě namátkové kontroly finančním úřadem. Efektivní daňová sazba záleží na výši uplatněných reálných nákladů (jejichž mediánová hodnota je 68 % příjmů), mediánová hodnota je výrazně nižší než u paušálních výdajů, 4,8 %.

Mezi reálné náklady jsou zahrnuty úroky z hypotéky, náklady na drobné opravy a údržbu, pojištění nemovitosti, daň z nemovitých věcí, „paušál na auto“ a odpisy nemovitostí (nejedná se o plný výčet uplatnitelných nákladů).

Obytné budovy spadají do 5. odpisové skupiny, pro které lze uplatňovat odpisy po dobu 30 let od pořízení nemovitosti. V prvním roce lze uplatnit jen 1,4 % z pořizovací ceny, v dalších letech už 3,4 %. Odpisy není možné uplatňovat při podnájmu družstevních nemovitostí či obdobných forem vlastnictví. Pořizovací cena je určena jako kupní cena plus vedlejší pořizovací náklady (například provize realitním makléřům, výdaje za právníky aj.).

U zděděné nemovitosti nebo nemovitosti, která byla pořízena víc než pět let před zahájením pronájmu, to bude takzvaná reprodukční cena, neboli cena, za kterou by byla daná nemovitost pořízena v okamžiku začátku pronájmu. Odpisy však lze uplatnit jen z hodnoty stavby, a ne samotného pozemku. Pro určení dekompozice ceny je tak nutný znalecký posudek.

### **Jak se dnes počítají odpisy?**

Mezi reálné náklady dnes patří tzv. odpisy, tedy hodnota opotřebením nemovitosti. Hodnota každé rezidenční nemovitosti se skládá ze 2 složek – (1) hodnoty pozemku, která zejména ve velkých městech v čase roste a (2) hodnot budovy, která bez investice do rekonstrukce svou hodnotu běžně postupně ztrácí s tím, jak budova zastarává.

Odpisy lze uplatnit jen na hodnotu budovy. Pro určení je tak nutný znalecký posudek, který určí poměr hodnoty mezi hodnotou pozemku a hodnotou budovy. Hodnota budovy, z níž se následně odepisují daňové odpisy, je tedy závislá jak na kupní ceně (skutečně zaplacené částce za celou nemovitost, tedy za budovu i pozemek dohromady), tak na individuálním rozhodnutí znalce, jak vypočtenou hodnotu rozdělí mezi obě konstitutivní složky. Vzhledem k absenci státní cenové mapy pozemků (jakou mají např. v Estonsku) se jednotlivé znalecké posudky od sebe mohou relativně výrazně odlišovat, a tak i výše uznatelných odpisů.

Znalecký posudek si objednává vlastník nemovitosti, který má zájem na tom, aby hodnota samotné budovy (odepsatelné položky) byla co nejvyšší. Na znalce je tak vyvíjen tlak, aby hodnotu pozemků podhodnocovali.

Štědrý je také „paušál na auto“. Paušál činí 5 000 měsíčně, pokud auto je výhradně používáno v souvislosti s pronájmem. Pokud auto je využíváno i k jiným účelům, paušál na auto lze uplatnit jen ve výši 80 %, tedy 4 000 měsíčně. Výše paušálu nezohledňuje počet pronajímaných nemovitostí.

Zejména díky relativně rychlým odpisům lze daň z příjmu z pronájmu účetně vynulovat. Pokud navíc nastane situace, že plátce má daňovou ztrátu podle § 9 ZDP, tuto ztrátu lze využít ke snížení zdanění dle § 7 (příjmy ze samostatné činnosti) či § 10 (ostatní příjmy). A to i v případě, že pronájem nijak nesouvisí s předmětem činnosti – např. člověk pracuje jako OSVČ v oblasti IT, pronajímá jako fyzická osoba vlastní byt se ztrátou danou vysokými odpisy, a tím si snižuje základ pro zdanění z příjmů z podnikání v IT.

Ztráty z pronájmu dle § 9 ZDP si ovšem nelze uplatnit proti zaměstnaneckým příjmům zdaněným dle § 6 ZDP. Systém pronájmu od fyzických osob tedy není daňově neutrální, zvýhodňuje v pronájmech fyzické osoby pracující jako OSVČ oproti zaměstnancům a může být další dílčí motivací ke zastřenému výkonu zaměstnání (švarcsystém).

Pokud poplatník v jiných dílčích základech nemá zdanitelné příjmy (resp. by ztráta byla tak či tak vyšší), může tuto zbývající ztrátu uplatnit v dalších letech.

Příjmy z pronájmu byly v roce 2022 na úrovni 65,8 mld. 68,5 % pronajímatelů využívá výdajový paušál. **Efektivní zdanění pronájmu těchto pronajímatelů je 10,5 %.**

Zbytek pronajímatelů využívá režim reálných nákladů, který využívají častěji pronajímatelé s vyššími příjmy z nájmu. To potvrzuje porovnání průměrného celkového zdanitelného základu (na vzorku daňových přiznání za rok 2022) mezi těmi, kdo:

- a) využívají paušální náklady – průměrný zdanitelný základ **DPFO 599 tis.;**
  - b) reálné náklady – průměrný zdanitelný základ **DPFO 887 tis.;**
  - c) a těmi, kdo vykázali ztrátu – průměrný zdanitelný základ **DPFO 1,099 mil.**
- (6,3 % procent pronajímatelů vykázalo ztrátu při nájmu a to v celkové výši 539 mil.)

**Mediánové efektivní zdanění příjmu z pronájmu v režimu reálných nákladů je výrazně nižší, 4,8 %.** Vzhledem k tomu, že někteří vykazují ztrátu, efektivní zdanění některých pronajímatelů dosahuje záporných hodnot. Zároveň obecně platí, že čím daňový poplatník má vyšší příjmy, tím efektivněji snižuje svou zdaňovací povinnost v příjmu z nájmu.

## **b. příjem ze samostatné činnosti (§ 7 ZDP)**

Pokud vlastník poskytuje krátkodobý a pravidelný pronájem (např. přes Airbnb, formálně označovaný jako „poskytování ubytovacích služeb“), stává se z pronajímatele podnikatel (OSVČ) a jeho příjem z pronájmu spadá do **§ 7 ZDP**. Avšak i v případě dlouhodobého pronájmu lze příjem danit dle **§ 7 ZDP**.

V případě **krátkodobého / komerčního pronájmu** může poplatník od svého příjmu odečíst **výdajový paušál v hodnotě 60 %** (při 15% sazbě se jedná o efektivní daňovou sazbu 6 %). V tomto případě musí mít OSVČ živnost na ubytovací služby. Pokud toto oprávnění živnostník nemá, výdajový paušál je jen ve výši 40 %.

V případě krátkodobého pronájmu mají provozovatelé i další povinnosti nad rámec živnostenského zákona – např. byty by v tomto případě měly být rekolaudovány jako ubytovací zařízení (Městský, 2023), podnikatelé mají povinnost platit místní poplatek z pobytu či hlásit cizince. V rámci daňového přiznání se však kolaudace nemusí dokládat a finanční úřad nemá pravomoc údaje předávat dalším orgánům (např. stavebním úřadům) pro kontrolní činnost. Absence této pravomoci reálně omezuje vymahatelnost souladu daňového režimu a kolaudace.

Pokud OSVČ pronajímá svůj majetek nikoli jako ubytovací službu, ale jako **dlouhodobý pronájem** (může se jednat o pronájem bytu vlastněného OSVČ či části prostor k podnikání apod.), lze od příjmu odečíst paušál v hodnotě **pouze 30 %**. V případě, že OSVČ příjmy z pronájmu daní podle § 7 ZDP, odvádí z daného příjmu i zdravotní a sociální pojištění. Při stejném příjmu odvede tedy OSVČ provozující dlouhodobý pronájem vyšší daně a odvody než OSVČ provozující krátkodobý pronájem (v případě využití paušálních výdajů).

Většina OSVČ provozující dlouhodobé pronájmy proto daní své příjmy z pronájmu podle § 9 ZDP, tedy jako nepodnikatelé. Ne vždy to však lze – zákon například říká, že všechny

příjmy z obchodního majetku<sup>1</sup> OSVČ jsou automaticky součástí příjmů zdaňovaných podle § 7 ZDP.

OSVČ v obou režimech (ubytovací služby, pronájem) také mohou použít režim skutečných výdajů, v kterém se příjem z pronájmu redukuje pomocí odpisů a dalších nákladů.

OSVČ navíc mohou v obou případech použít **režim paušální daně**. Pokud OSVČ majoritně podniká v živnosti s 60 % paušálními náklady – to se týká ubytovacích služeb i OSVČ, kteří dělají jinou živnost a k tomu pronajímají byt<sup>2</sup> – mohou vstoupit do paušální daně při obratu do 1,5 milionu Kč. Paušální daň zahrnující všechny daně a odvody v tomto pásmu činí pro rok 2025 8 716 Kč měsíčně. Efektivní zdanění pronájmu tedy může klesnout až k 7 % příjmu z nájmu. Ačkoliv efektivní daňová sazba při příjmu jako FO v režimu reálných nákladů je nižší (4,8 % v mediánu), OSVČ v rámci paušální daně mají nárok na plnění zdravotního pojištění a výhody sociálního pojištění.

## c. právnická osoba

Při zdanění příjmu z nájmu nemovitosti ve vlastnictví právnické osoby neexistují paušály, a tak subjekt musí vést účetnictví svých reálných nákladů. Mezi reálné náklady opět lze zahrnout relativně rychlé odpisy nemovitostí, které při současném poměru mezi hodnotou nemovitostí a běžném ročním příjmu z nájmu mohou zajistit účetní ztrátu, kterou firma může použít buď pro snížení zdanitelného základu v jiném příjmu či akumulaci ztrát pro případnou daňovou optimalizaci při prodeji nemovitosti.

Sazba pro právnické osoby je vyšší než standardní 15% sazba pro fyzické osoby, a to 21 %.

---

<sup>1</sup> Obchodním majetkem poplatníka daně z příjmů fyzických osob se pro účely daní z příjmů rozumí část majetku poplatníka, o které bylo nebo je účtováno anebo je nebo byla uvedena v daňové evidenci (§ 4 odst. 4 ZDP).

<sup>2</sup> U dlouhodobých pronájmů je to trochu složitější, neboť by muselo jít o pronájem „konceptně“ odpovídající § 7 ZDP. Příjem v § 9 ZDP nad 50 000 Kč ročně (přesněji suma příjmů podle § 8, § 9 a § 10 nad tuto částku) je neslučitelný s paušální daní. OSVČ se dvěma „plnohodnotnými“ živnostmi – například kombinace dlouhodobého pronájmu a ubytovacích služeb – by však dokázal takové podmínky splnit.

## Jak je to běžné v zahraničí pro FO

V zemích OECD, které jsou zároveň zeměmi EU, najdeme převážně čtyři modely pro danění příjmu a uznávání nákladů pronájmu nemovitosti:

**I / I** reálné náklady

### Zjednodušené systémy:

**II / II** paušální výdaje

**III / III** daň z obratu (ne zisku)

**IV / IV** nominální částka za místnost (Maďarsko) či za licenci (Litva)

### Reálné náklady

Nejrozšířenější metodou jsou **reálné náklady**, kdy fyzická osoba (FO) vykáže dané výdaje ze seznamu povolených výdajů.

Režimy reálných nákladů se dají kategorizovat do dvou skupin. Do první skupiny patří země, které daní tento příjem společně s jinými příjmy progresivní daňovou sazbou. V druhé skupině jsou země, které daní příjem fixní sazbou jako kapitálový příjem (např. Nizozemsko). Fixní sazba pro kapitálový příjem existuje ve valné většině zemí OECD.

### Zjednodušené systémy

Alternativou jsou zjednodušené systémy, které umožňují – většinou do určité výše příjmu z nájmu – nevést evidenci reálných nákladů.

Prvním zjednodušeným systémem jsou **paušální výdaje**, jehož obdoba je zavedena i u nás (s limitem do 600 000 Kč). Systém paušálních výdajů je ve zkoumaných zemích spíše ojedinělý. 30% paušální výdaje najdeme ve Francii a 10% v Maďarsku a Slovinsku.

Druhá zjednodušená varianta je **daň z obratu**, což je daň z příjmu z pronájmu, jejímž základem je obrat – ne zisk. S tímto typem daně je pak spojena nižší sazba daně samotné. Funkčně jsou tyto daně velmi podobné. Například výše popsaný režim v ČR, kde je placena 15% daň na 70 % příjmu (30% výdajový paušál), odpovídá 10,5% paušální dani. Finální možností je **nominální daň**, kde je placena fixní částka za místnost (Maďarsko) nebo za licenci (Litva).

### V zahraničí je běžná kombinace reálných nákladů a jednoho zjednodušeného systému

Tyto čtyři modely jsou většinou kombinovány způsobem, kde FO mají možnost volit mezi metodou reálných nákladů, které je více administrativně náročná, a jednou z tří zjednodušených metod, které jsou administrativně méně náročné.

Taktéž Polsko mělo kombinaci režimů výdajového paušálu a reálných nákladů, ale v roce 2023 vstoupila v platnost reforma, která zavedla systém paušální daně. Polské fyzické osoby tak nově musí použít možnost paušální daně, která je 8,5 % do výše zhruba 700 tisíc



Kč a 12 % pro vyšší příjmy z nájmu. Základem této daně je obrat, není tedy možné dále odečítat náklady (podobně fungují systémy v Lotyšsku, Estonsku a Itálii).

Motivací k této změně bylo zjednodušení administrativy, jak pro stát, tak pro plátce, s cílem omezit šedou ekonomiku. Reforma měla také snížit daň placenou FO s menším portfoliem pronajímaných nemovitostí. Společným cílem celého balíčku reforem pak bylo zvýšení vybrané daně.

### **Omezení uznatelných nákladů**

Dále jsou v zahraničí běžné limitace uznatelných nákladů, a maximální výše příjmu pro daný systém.

Existují dva přístupy, jak limitovat uznatelné náklady FO. Při prvním přístupu nesmí náklady převýšit příjem z pronájmu. U druhého přístupu nelze převést ztráty z pronájení na jiné činnosti – tzv. „*box régime*“. Oba druhy limitace zabraňují převodu ztráty z pronájmu do jiných výdělečných činností a jsou pro samotného plátce skoro totožné.

Dobrý příklad pro limitaci maximální výše příjmu pro daný systém existuje ve Francii. Francie má paušální výdaje ve výši 30 %, ale jen do maximální výše příjmu 15 000 EUR, což odpovídá běžnému pronájmu jednoho městského bytu. Přesáhne-li roční příjem z nájmu tuto hranici, je nutno celou částku danit v režimu reálných nákladů. Ten ve Francii neexistuje pro fyzické osoby (FO) a je tedy nutno si založit právnickou osobu (PO).

## / I.3 / Prodej/odkázání

Prodej nemovitosti fyzickými osobami podléhá dani z příjmu. Základem pro výpočet daně není ale prodejní hodnota nemovitosti, nýbrž zisk z prodeje, tedy kladný rozdíl mezi prodejní a pořizovací cenou (v případě, že vlastník uplatňoval odpisy, zůstatkovou cenou).

Existují však tři vcelku široké podmínky, kdy je prodejce z platby daně osvobozen, a to i v případě nepřímých nemovitostí (Zákon č. 586/1992 Sb., § 10, 2024):

**/ 1 / tzv. „časový test“** – pokud prodejce je vlastníkem nemovitosti po dobu alespoň 5/10 let, je z platby daně z příjmu osvobozena. V roce 2021 se časový test prodloužil z 5 na 10 let, ale jen pro nemovitosti nabyté po 1. lednu 2021 (MF ČR, 2020a). Pokud prodejce nemovitost zdědil, započítává se do časového testu i doba, po kterou vlastnil nemovitost jeho předchůdce<sup>1</sup> (osoba, po které zdědil nemovitost a je v přímé příbuzenské linii).

**/ 2 / bydliště v prodané nemovitosti** – prodejce je od daně osvobozen v případě, že v prodané nemovitosti sám bydlel minimálně dva roky bezprostředně před prodejem.

**/ 3 / uspokojení další vlastní bytové potřeby** – prodejce je od daně osvobozen v případě, že použije všechny peníze z prodeje na uspokojení další vlastní bytové potřeby, a to do konce zdaňovacího období bezprostředně následujícího po zdaňovacím období, ve kterém poplatník dané prostředky získal, nebo použil částku odpovídající získaným prostředkům na obstarání vlastní bytové potřeby před jejich získáním, nejdříve však ve zdaňovacím období bezprostředně předcházejícím zdaňovacímu období, ve kterém poplatník tyto prostředky získal.

Vzhledem k obecné univerzálnosti možných výjimek ze zdanění lze předpokládat, že jen malá část prodaných nemovitostí vlastněných fyzickými osobami podléhá dani z příjmu fyzických osob (DPFO).

Přísnost lze naopak spatřovat v tom, že základem zdanění je rozdíl mezi nominální kupní cenou a nominální prodejní cenou. Kvůli tomu je při prodeji zdaněno nejen reálné zhodnocení nemovitosti v čase, ale i čistě nominální zvýšení ceny běžnou inflací. Pokud by definice základu zdanění vycházela pouze ze zhodnocení nemovitosti nad rámec inflace, lépe by to zohledňovalo reálný kapitálový zisk.

V ČR v současné době není platná žádná forma zdanění dědictví, a tak převod nemovitosti skrze dědictví je bez zdanění<sup>2</sup> a v rámci rodiny nejsou zdaněny ani dary.

Zisk z prodeje nemovitosti spadá v daňovém přiznání do kolonky „ostatní příjmy“ (§ 10 ZDP), do které spadá například i zisk z prodeje cenných papírů, obchodních společností či

---

<sup>1</sup> Dědictví se však započítává jen jednou. Pokud někdo vlastní nemovitost v roce X, umře v roce X+5, někdo to zdědí a ten zemře v roce X+6, jeho dědic pak nemůže použít šest let časového testu, ale jen jeden rok.

<sup>2</sup> Dědicové se dnes však mohou setkat s povinnou platbou notářského poplatku.

výhry v hazardních hrách. Nelze tak přesně určit, jak velký daňový výnos zdanění prodeje nemovitostí fyzickými osobami generuje.

V roce 2022 ostatní příjmy tvořily 3,4 % zdanitelného základu DPFO, nominálně 36,4 mld. Kč. Bez zahrnutí slev (např. slevy na poplatníka, na nepracujícího manžela) by zdanění všech ostatních příjmů při 15% sazbě v roce 2022 generovalo 5,5 mld. Kč. Vzhledem ke štědrým výjimkám však lze očekávat, že zdanění realizovaného kapitálového zisku při prodeji nemovitostí tvoří jen nepatrnou část této sumy.

## **Prodej nemovitosti ve vlastnictví PO**

Nemovitost lze též prodat jako podíl firmy a fyzická osoba pak je povinná platit daň z prodeje podílu v rámci DPFO. Na tyto příjmy se však vztahují štědré výjimky. Pokud je nemovitost nakoupena právnickou osobu (PO), příjem z činností s nemovitostí spojených (například z nájmu) je zdaněn sazbou DPFO 21 %. V případě, že odpisy nemovitosti a úroky z úvěrů jsou vyšší než příjem z nájmu, mohou společnosti vlastníci nemovitosti být v daňové ztrátě. Významnější zisk a hlavní důvod investice do nákupu takové nemovitosti nastává až ve chvíli jejího prodeje – v té chvíli by v případě prodeje nemovitosti došlo ke zdanění zisku sazbou DPFO. Vlastník PO se však může tomuto prodeji vyhnout tím, že místo samotné nemovitosti „uvnitř“ PO prodá podíl PO vlastníci danou nemovitost.

Příjem z prodeje podílu na akciové společnosti je osvobozený po třech letech od nabytí akcií, v případě společnosti s ručeným omezeným je prodej osvobozen po pěti letech. V obou případech je tedy časový test mnohem kratší než pro vlastnictví nemovitosti fyzickou osobou. Od roku 2025 je výše popsané osvobození kapitálových příjmů z prodeje podílů na s.r.o. a z prodeje cenných papírů částečně omezeno, a to tak, že prodeje nad 40 milionů Kč ročně již nejsou od zdanění osvobozeny. Zdanění příjmu z prodeje podílů se tak fakticky týká jen malé část obchodů a přechodná ustanovení do velké míry zajistí, že budou daněny jen aktiva nabytá po 1. 1. 2025, přesto jde o první krok snažící se rozdíl ve zdanění FO a PO zmenšit.

Data o tom, jaké daňové výnosy zdanění prodeje nemovitostí právnickými osobami generuje, bohužel chybí. Prodej nemovitosti spadá souhrnně do hospodářského výsledku společnosti a ani z rozvahy a výkazu zisku a ztrát není možné ho jednoduše vyseparovat.<sup>1</sup>

## **Jak je to běžné v zahraničí**

Možnost vyhnout se zdanění kapitálového zisku z prodeje nemovitosti, ve které domácnost nebydlela, není mezi referenčními zeměmi častá. Jen v Maďarsku, Německu, Litvě, Belgii či Itálii najdeme podobně krátký časový test vlastnictví, jaký je u nás. V Portugalsku a ve Švédsku tvoří základ daně ne celý nominální zisk, nýbrž jen část z něj.

---

<sup>1</sup> Absence podrobných dat o struktuře daňových výnosů z DPFO a DPFO limitují možnosti přípravy a evaluace veřejných politik v oblasti daní. Je ve veřejném zájmu, aby daňová přiznání svou strukturou reflektovala potřeby následných analýz.

Ve většině referenčních zemích nejsou daněny kapitálové zisky z prodeje nemovitostí, které po nějakou dobu byly využívány pro vlastnické bydlení.

Pokud se jedná o dědice z řad nukleární rodiny, tak lze vidět pomyslnou „železnou oponu“ mezi přístupy zemí ke zdanění dědictví nemovitostí. Zatímco v západoevropských zemích je toto zdanění běžné, žádná země z bývalého východního bloku nedaní zdědění nemovitosti.

Tabulka 6

/ Přehled daňových opatření ve fázi prodeje/odkázání

daňové opatření	jak je to dnes v ČR?	jak je to v zahraničí?
<b>zdanění realizovaných kapitálových zisků (DPFO) – vlastnické bydlení</b>	<p>Zdanění realizovaného kapitálového zisku při prodeji nemovitosti je od zdanění osvobozeno, pokud vlastník měl alespoň 2 roky před prodejem v nemovitosti bydliště či finanční prostředky použije pro uspokojení své bytové potřeby</p> <p>Základem zdanění je nominální rozdíl mezi kupní a pořizovací cenou</p>	<p>Kapitálový příjem z prodeje nemovitosti užívané pro vlastnické bydlení je v ostatních evropských zemích od zdanění většinou osvobozen. Výjimku tvoří Španělsko a Portugalsko</p> <p>Nicméně časový test pro bydliště v dané nemovitosti je většinou delší, například na Slovensku, v Polsku a Maďarsku se jedná o 5 let</p>
<b>zdanění realizovaných kapitálových zisků (DPFO) – investiční nemovitosti</b>	<p>Zdanění realizovaného kapitálového zisku při prodeji nemovitosti je od zdanění osvobozeno, pokud nemovitost byla ve vlastnictví alespoň 5 let pro nemovitosti pořízené před rokem 2021. Pro později pořízené nemovitosti platí časový test 10 let</p> <p>Základem zdanění je nominální rozdíl mezi kupní a pořizovací cenou</p>	<p>Kapitálový příjem z prodeje investičních (sekundárních) nemovitostí je v ostatních evropských státech většinou předmětem zdanění (např. na Slovensku či v Polsku)</p> <p>V některých státech je základ zdanění snížen (např. ve Švédsku je základ 22/30 zisku, v Portugalsku 1/2). V Portugalsku navíc lze požádat o úpravu pořizovací ceny o inflaci</p>
<b>daň z dědictví či daru</b>	<p>Zdanění dědictví a darů mezi přímými potomky <b>není</b> u nás dnes zavedeno</p>	<p>Ve většině západoevropských zemí je dědictví nemovitostí (užívaných pro vlastnické bydlení i nevyužívaných) přímými potomky nějakou formou zdaněno</p>

# II. Teoretické předpoklady

---

V úvodní kapitole jsme popsali, jak současný systém zdanění nemovitostí funguje a jaké jsou jeho nedostatky. V této kapitole se nejdříve věnujeme kritériím, dle kterých hodnotíme vhodnost podoby zdanění, a následně argumentům, proč zdanění nemovitostí (obzvláště polohové renty) je vhodným nástrojem pro veřejné rozpočty a jak by zdanění nemovitostí mělo být nastaveno z hlediska teorie i empirických poznatků. V závěru diskutujeme dilemata, která nelze jednoznačně zodpovědět či pro ně nemáme jednoznačná normativní kritéria.

## / II.1 / Normativní kritéria

Jelikož možností, jak zdanit nemovitosti, je mnoho a jejich kombinací ještě víc, je důležité si vyjasnit kritéria, na základě kterých budeme jednotlivé možnosti posuzovat. V této podkapitole se tak budeme věnovat normativním kritériím našich návrhů, která jsou částečně inspirována komplexní analýzou britského daňového systému podle Jamese Mirrleese a jeho kolegů (2011). Jedná se konkrétně o:

- / A /** ekonomickou efektivnost daňového systému;
- / B /** efektivní podporu dostupnosti bydlení;
- / C /** nezvyšování nerovností v příjmu i majetku;
- / D /** daňový výběr na úrovni srovnatelných zemí;
- / E /** nezvyšování nerovností mezi regiony;
- / F /** nízké administrativní náklady;
- / G /** a ohleduplnost vůči ohroženým skupinám.

## / II.1.A / Ekonomická efektivnost

Kritérium ekonomické efektivnosti vnímáme jako míru, do jaké zdanění vytváří distorzní efekty pro lidské jednání. Jinými slovy, jak moc mění lidské jednání ve srovnání se situací, kdy by zdanění nebylo zavedeno. Ekonomická efektivnost daní je důležitým determinantem budoucího ekonomického potenciálu (Mirrlees et al., 2011).

### **Distorzni efekt**

Ekonomický koncept, který popisuje situaci, kdy zásahy veřejné politiky nebo tržních podmínek deformují přirozený průběh ekonomických procesů. Tento efekt může vést k neefektivnostem v alokaci zdrojů a zkreslení tržních mechanismů.

Dnešní podoba zdanění narušuje princip ekonomické efektivnosti například tím, že výše daně z nemovitých věcí úzce souvisí s velikostí budov (množství investovaného kapitálu) a jen málo s polohovou rentou nemovitosti. Zatímco hodnotu i velikost budov lze skrze investice zvyšovat, polohová renta je převážně závislá na svém okolí a její množství (počet dostupné půdy pro zastavění) je omezeno fixním množstvím prostoru v atraktivních lokalitách. Vyšší zdanění budov tak vytváří distorzni efekt a snižuje motivaci zhodnocovat budovy, zatímco vyšší zdanění polohové renty může naopak napomáhat k efektivnější alokaci zdrojů, neboť motivuje vlastníky nemovitostí k jejich optimálnějšímu využití.

Když jsou pozemky v atraktivních lokalitách nebo budovy na nich postavené zdaněny vyššími sazbami, vyšší zdanění vytváří silnou motivaci, aby tyto nemovitosti byly využity co nejefektivněji a maximalizovaly svou hodnotu a produktivitu. To může znamenat například výstavbu více bytových jednotek nebo komerčních prostor na dobře umístěných pozemcích, což zvýší nabídku a dostupnost nemovitostí v atraktivních lokalitách. V konečném důsledku to může vést k lepšímu využití dostupných zdrojů, snížení spekulací s nemovitostmi a podpoře rovnoměrnějšího rozvoje měst a obcí. Navíc vyšší zdanění polohové renty může také generovat dodatečné příjmy pro veřejné

### **Polohová renta**

Vysvětluje, proč se nemovitosti na atraktivních nebo strategicky výhodných místech prodávají nebo pronajímají za vyšší ceny než nemovitosti na méně atraktivních místech. Představte si, že máte dvě podobné nemovitosti, ale jedna je v centru města blízko obchodů, škol a pracovních příležitostí, zatímco druhá je na okraji města, kde není tak dobrá dostupnost služeb a dopravy. Lidé jsou ochotni platit více za bydlení nebo podnikání na lepším místě kvůli pohodlí a úsporám času a nákladů, což zvyšuje hodnotu a cenu těchto nemovitostí. Tento rozdíl v hodnotě nemovitostí na různých místech se nazývá polohová renta.

rozpočty, které mohou být investovány do infrastruktury a služeb, čímž se dále podporuje ekonomický růst a kvalita života.

Dalším příkladem ekonomické neefektivnosti mohou být transakční daně na nemovitosti ve srovnání s daněmi z držení nemovitostí či kapitálových zisků. Zdanění transakcí (prodeje či koupě) omezuje obchod, vyšší zdanění držení nemovitostí naopak transakce podněcuje, když prodává držení nevyužitých (luxusních) nemovitostí. Daň z realizovaných kapitálových zisků zpravidla méně narušuje tržní rozhodování než transakční daně, protože zdaňuje pouze skutečně dosažený zisk, nikoli samotný akt koupě či prodeje. Může však motivovat k odkládání prodeje aktiv, aby se investoři vyhnuli zdanění. Naopak daň z převodu nemovitostí může způsobit, že se lidé vyhýbají prodejem a nákupům nemovitostí, i když by to jinak bylo ekonomicky výhodné.

Ekonomicky neefektivní je i daňové zvýhodnění vlastnictví nemovitostí vůči jiným druhům investic, neboť pak dochází k umělému zvýšení poptávky po nemovitostech na úkor jiných druhů investic. Navíc ačkoliv možnost odpočtu úroků z hypotéky ze základu DPFO je často rámovaná jako podpora vlastnického bydlení či přímo bydlení obecně, dle OECD (2022) i ekonomů New Economics Foundation (Ryan-Collins et al., 2017) je daňové zvýhodňování úvěrů na bydlení jednak regresivní a jednak neefektivní až kontraproduktivní (v případě, že není adekvátně zdaněn nemonetizovaný příjem z vlastnického bydlení).

Když jsou hypotéky daňově zvýhodněny, lidé upřednostňují investice do nemovitostí před jinými investicemi, protože získávají dodatečné daňové výhody. Selektivní daňové zvýhodnění jednoho druhu investic vede k neefektivní alokaci zdrojů v ekonomice. Navíc v prostředí, kde je nabídka nemovitostí omezená a nemůže se rychle zvýšit, vede tato zvýšená poptávka ke zvýšení cen. Více lidí soutěží o omezený počet dostupných nemovitostí, což tlačí ceny vzhůru (OECD 2022; Ryan-Collins et al., 2017).

Malý dopad daňového zvýhodnění hypoték na nabídku nemovitostí dokládá i fakt, že dlouhodobě méně než 20 % objemu nových hypoték bylo využito na výstavbu nových budov (ČBA, 2024).

## **/ II.1.B / Efektivní podpora dostupnosti bydlení**

Česká republika se umísťuje na špici žebříčků v nedostupnosti vlastnického bydlení (např. [Deloitte Property Index 2024](#)). Zároveň ze [srovnání Prahy s jinými evropskými městy](#) (IPR, 2024) vyplývá, že i dostupnost nájemního bydlení je u nás nízká.

Mezi vhodná opatření pro zvýšení dostupnosti bydlení řadíme:

- \* možnost odpočtu daně z nemovitých věcí od daně z pronájmu. Bydlení není třeba danit dvakrát.
- \* naopak možnost odpočtu hypotečních úroků je dle Národní ekonomické rady vlády (NERV, 2024) i OECD (2022) neefektivní podpora vlastnického bydlení, a proto je vhodné ji zrušit a ušetřené peníze využít jiným způsobem (např. k podpoře výstavby obecního bydlení)

Zrušení možnosti odpočtu hypotečních úroků je však závislé na míře zdanění nemonetizovaného příjmu z vlastnického bydlení. Pokud by toto zdanění bylo na úrovni zdanění běžnou sazbou DPFO z imputovaného nájemného, OECD (2022) doporučuje odpočet hypotečních úroků pro vlastnické bydlení ponechat, aby bylo zabráněno dvojímu zdanění.

Alternativou je omezení odpočtů hypotečních úroků jen pro „nově kupující“, tedy pro občany, kteří v posledních třech letech nevlastnili rezidenční nemovitosti. Pokud kupující je v manželství, lze tuto



podmínku vztáhnout i na manžela\*ku. Podobný systém zavedla po finanční krizi 2008 Obamova administrativa ve Spojených státech (GAO, 2009), anebo dnes funguje na Slovensku (Sláviková, n.d.).

## **/ II.1.C / Nezvyšování nerovností v příjmu a majetku**

Dnešní podoba zdanění nemovitostí zvyšuje nerovnosti mezi domácnostmi několika kanály.

- \* Jak jsme popsali v první části popisující současnou formu zdanění, dnešní daň z nemovitých věcí je regresivní v příjmu domácností a obzvláště v hodnotě nemovitostí.
- \* Z daňové úlevy pro hypotéky v převážné míře profitují současní vlastníci nemovitostí a vysokopříjmové domácnosti. Zvýhodnění hypoték bez zavedení imputovaného nájemného není nezávislé na právní formě bydlení a zvýhodňuje tak domácnosti s hypotékou bydlící ve vlastním oproti těm v pronájmu.
- \* Příjmy z investování do nemovitostí (a obecně příjmy z kapitálu) jsou ve velké míře od zdanění osvobozeny, zatímco příjmy z práce podléhají relativně vysokému zdanění (více v naší studii o zdanění zaměstnanecké práce).

Dle dotazníkového šetření Výzkumného ústavu práce a sociálních věcí (RILSA, 2023) dnes panují výrazné rozdíly mezi ideální a skutečnou mírou majetkových nerovností. Respondenti by si přáli výrazně nižší úroveň majetkových nerovností, než je tomu dnes. Obdobné závěry platí i pro příjmové nerovnosti.

Naším normativním kritériem je, že dnešní stav, kdy daň z nemovitých věcí je regresivní v příjmu i majetku, je nežádoucí, neboť nerovnosti posiluje, a jakákoli změna by měla vést k daňovému systému, který nezvyšuje nerovnosti v populaci a který je minimálně na úrovni rovného zdanění.

## **/ II.1.D / Daňový výběr**

Příjmy z daně z nemovitých věcí, z nájmu i kapitálových zisků jsou u nás podprůměrné ve srovnání se zeměmi EU. Kromě toho daňové zvýhodnění hypoték pro vlastnické bydlení celkový výnos zdanění nemovitostí snižuje. Samo Ministerstvo financí konstatuje, že „daňové zatížení segmentu nemovitých věcí v ČR je dlouhodobě bagatelní, což dále zvýraznilo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí v roce 2020“ (MF ČR, 2023).

Daňový mix, ve kterém zdanění nemovitostí hraje minimální roli, je však neefektivní. Daň z nemovitých věcí je „nejméně špatná daň“, protože nejméně narušuje lidské jednání, a tak zdanění vlastnictví nemovitostí je nejméně škodlivou formou zdanění pro dlouhodobý růst (Cournède et al., 2018; Johansson, 2016; Johansson et al., 2008).

Daňový výnos ze zdanění nemovitostí by se tak měl přiblížit úrovni nám srovnatelných zemí (Polsko, Slovensko, Maďarsko a Slovinsko).

## **/ II.1.E / Nezvyšování nerovností mezi regiony**

Obce a města dnes většinu příjmů generují z rozpočtového určení daní (RUD). Rozdělování celostátního výběru části daní (24,16 % z celkového výběru DPH a daní z příjmů fyzických a právnických osob) mezi obce zohledňuje kritéria velikosti, rozlohy obce a počtu žáků (Finanční správa, 2025). Větší obce jsou bonifikovány tzv. systémem převodových stupňů a čtyři největší města (Praha, Brno, Plzeň, Ostrava) mají v RUD speciální koeficienty. Z hlediska nastavení daně z nemovitosti a její případné reformy jsou v nastavení rozpočtového určení daní tyto problémy.

### **Problém 1: Nesystémové zvýhodnění největších měst a omezení výběru DNV**

Zvýhodnění Prahy a do jisté míry také Brna, Ostravy a Plzně arbitrárními koeficienty vede k neobhájitelným nerovnostem ve financování. Praha má 3x vyšší financování per capita než průměrná města a Plzeň má per capita o 40 % vyšší financování než města srovnatelného regionálního významu jako Liberec a České Budějovice. Tento stav vede ke generování přebytků v rámci velkých měst – cca 45 % z 482,5 mld. Kč kumulovaných přebytků samospráv je v právě 4 největších městech (MF ČR, 2024b).

Toto zvýhodnění omezuje roli výběru lokálních daní (DNV) a motivaci je zvyšovat. Ve čtyřech městech zvýhodněných v rozpočtovém určení tvoří DNV jen 0,4 – 0,5 % příjmů rozpočtů. V průměru ČR to je okolo 1,1 % a v obcích do 1 000 obyvatel mezi 3 až 8 %. Právě v Praze či Brně je přítom nejvyšší potenciál DNV navyšovat, pokud by měla reflektovat ceny půdy a prodejů nemovitostí (viz kapitola I).

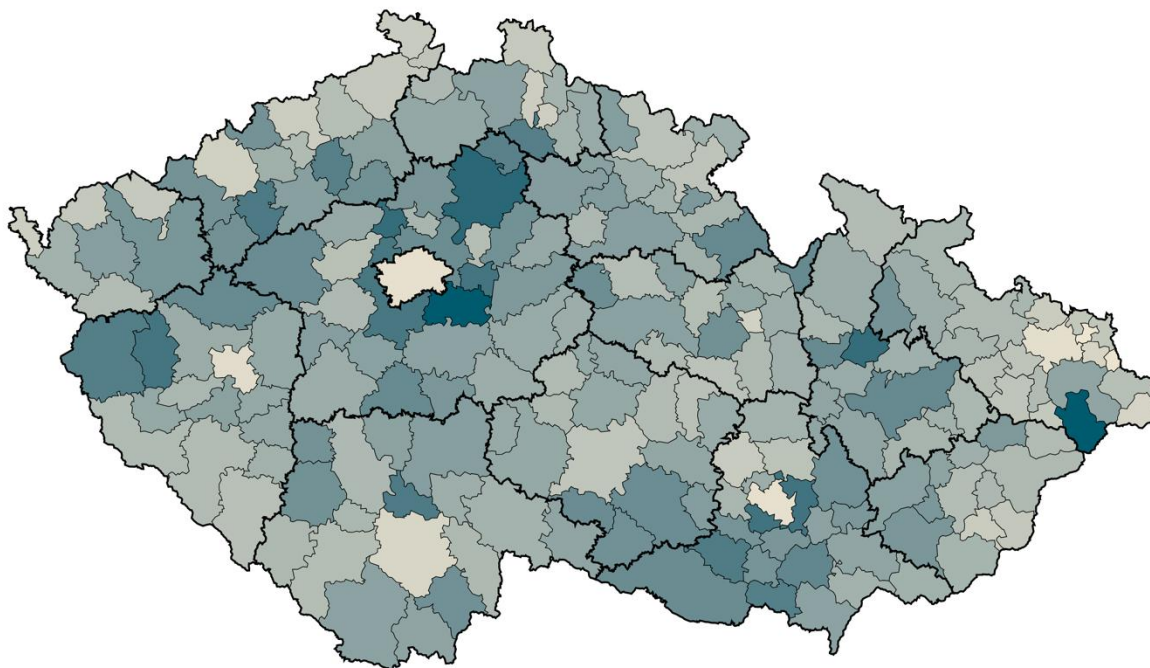
Graf 15 (mapa níže)

### Podíl daně z nemovitosti na celkových daňových příjmech obce (2022) po ORP

Podíl daně z nemovitosti na celkových daňových příjmech obce (2022)

0 % 0,8 1,6 2,4 3,2 >4 %

Průměr ČR: 1,1 %



Zdroj dat: MF ČR

Mapové podklady od ČÚZK licencovány pod CC BY 4.0

PAQresearch

Vytvořeno v DataPAQ od PAQ Research, licence CC BY-NC 4.0

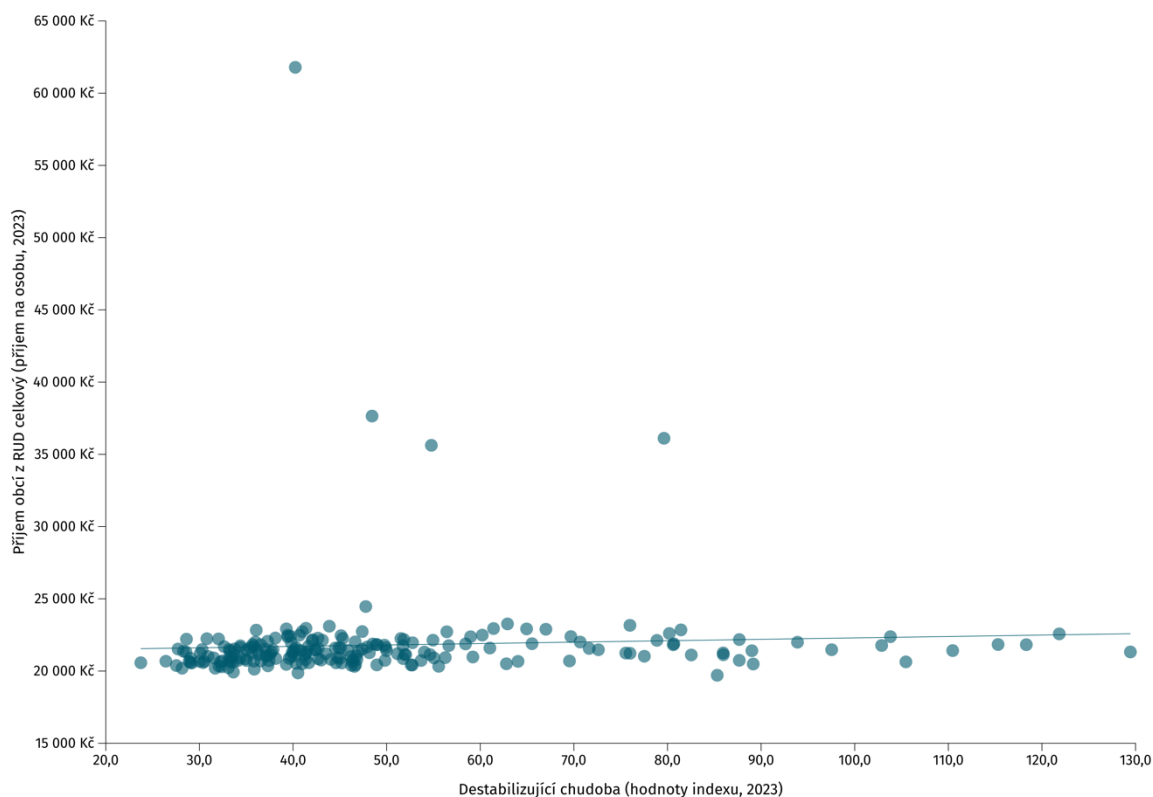
## Problém 2: Absence sociální rozvojového parametru v RUD

Žádný parametr obecního rozpočtového určení daní nezohledňuje strukturální zaostalost či sociální znevýhodnění lokalit. Příjem obcí z RUD je nezávislý na míře chudoby, naopak vyšší financování mají socioekonomicky rozvinutá Praha, Brno a Plzeň.

Graf 16 (mapa níže)

**/ Vztah ukazatelů Příjem obcí z RUD celkový (příjem na osobu, 2023) a Destabilizující chudoba (hodnoty indexu, 2023) na úrovni ORP**

Koeficient determinace ( $R^2$ ) = 0 %



Zdroj dat: PAQ Research (výpočet), ČSÚ, ASZ, Exekutorská komora, GAC, Finanční správa

Vytvořeno v DataPAQ od PAQ Research, licence CC BY-NC 4.0

Systém rozvojového či kompenzačního parametru RUD je v zahraniční poměrně běžný – v roce 2019 byl zaveden v 13 evropských zemích (OECD, 2021b). Například ve Švédsku je nastaven podle počtu osob nad 40 let s nízkým vzděláním a v Německu podle počtu dětí se sociálním a jiným znevýhodněním. Narozdíl od dotačních projektů poskytuje předvídatelné financování investic do služeb a infrastruktury, které jsou v těchto lokalitách potřeba. Systém také zohledňuje menší možnost těchto lokalit vybírat na svůj provoz z lokálních daní a poplatků (parkovné, jízdné, turismus). V rámci daně z nemovitých věcí by také omezil motivaci navyšovat daň v chudších lokalitách a tím vytvářet negativní motivace pro podnikání a zatěžovat kupní sílu obyvatel.

Případná reforma daně z nemovitých věcí, která by vyšší daně více navázala na cenu pozemků či nemovitostí v lokalitě, by navíc výrazně zvýšila výběr v Praze, Brně a dalších bohatých obcích a nezměnila výběr v nejchudších lokalitách ČR. Suma příjmů z RUD a DNV per capita by v bohatých částech ČR výrazně převyšovala výběr v chudších částech republiky. Kromě omezení regionálního rozvoje a konvergence by to mohlo vytvořit tzv. „pozitivní zpětnou vazbu,“ kdy bohatší obce s vyššími cenami nemovitostí budou nadále zlepšovat své služby a tím i hodnotu nemovitostí, zatímco méně atraktivní obce budou čelit nedostatku prostředků na vlastní rozvoj, úpadku cen nemovitostí a snížení výběru daní z jejich zdanění.

### **Problém 3: Absence ekonomických motivací samospráv**

Obecní rozpočtové určení daní reflektuje pouze obecná kritéria a potlačen je systém podpory místní podnikatelské aktivity ponecháním části daňového výběru. ČR podle tohoto klíče rozděluje pouze 2 % prostředků obcím, zatímco průměr EU je 23 % (Herrmann, 2022). Toto rozdělení navíc vychází z počtu zaměstnanců, který nezohledňuje přidanou hodnotu podnikání, výši mezd apod. Obecní RUD také obci nepřináší benefity z výstavby – DPH z lokální výstavby je započítáváno do celostátních příjmů a rozdělováno všem obcím.

Obce nemají v rámci rozpočtového určení daní (RUD) ekonomickou motivaci podporovat podnikání nebo výstavbu. Jejich jediným přínosem z těchto aktivit je vyšší výběr na daní z nemovitých věcí. Tento přístup je z pohledu obcí logický, ale z ekonomického hlediska nevhodný, protože:

- ///** nevede k pozitivním ekonomickým motivacím – ponechání části výběru DPFO v regionu bydliště zaměstnanců vede k motivaci obcí podporovat byznys s vyšší přidanou hodnotou, dobrými platy atd. Ponechání části DPH z bytové výstavby naopak motivuje obce k jejímu povolování. Navíc se pro podnikatele nejedná o daně navíc, ale pouze více motivační přerozdělení od státní správy. Zvýšení výběru DNV může naopak odrazovat od umístění podnikání v lokalitě a nemá další výše zmíněné přidané hodnoty.
- ///** možnost arbitrárního využívání lokálních koeficientů a absence sociálního parametru v RUD může vést k narušení principu cenové mapy, kdy výrobní podniky poskytující klíčové pracovní příležitosti v chudších částech ČR jsou zatěžovány vyšším zdaněním než podnikatelé využívající v bohatých městech bytové jednotky například jako kancelářské prostory (více kapitola I.).

### **Řešení**

Nezbytnou podmínkou výrazného navázání daně z nemovitosti na lokální ceny je tedy reforma RUD a zavedení sociálního/rozvojového parametru, který dá více prostředků chudším obcím, a minimálně vyrovná regionální efekt výběru DNV. Sociální parametr RUD musí být nastaven podle kritéria, které nepovede k negativním finančním motivacím (např. švédský systém osob s nízkým vzděláním nad 40 let, nikoli výše nezaměstnanosti apod.).

Reforma daně z nemovitých věcí by měla být doplněna o ekonomickou motivaci v RUD, která obcím umožní ponechat část DPH z bytové výstavby nebo DPFO z místních pracovních míst. Tento krok může motivovat obce k podpoře lokálního byznysu s přidanou hodnotou.

Vhodným doplňkem reformy je také omezení nadfinancování největších měst v RUD – tedy omezení nerovností ve veřejném financování, které vedou k odlišným motivacím využívat případné obecní koeficienty v DNV.

## **/ II.1.F / Nízké administrativní náklady**

Současný způsob výběru daně z nemovitých věcí spoléhá na sebedeclaraci daňových poplatníků ohledně charakteristik nemovitosti. Finanční správa následně provádí namátkovou kontrolu. Pro efektivnější výběr daně z nemovitých věcí je třeba vytvořit registr nemovitostí (či alespoň bytů) a propojit katastrální data s Finanční správou.

Pro přesnější navázání daně na hodnotu nemovitostí bude třeba získat spolehlivá data o tržních cenách nemovitostí v území a následně tato data pravidelně aktualizovat. Státní správa má již

podobnou zkušenost z tvorby [cenové mapy nájemního bydlení](#). Příprava této mapy stála 1,21 mil. Kč (Appendix 5).

Pro hromadné nacenění nemovitostí se používají automatické modely pro ohodnocení nemovitostí využívající spolehlivé zdroje. Dnes tyto modely využívají pravidelně například banky poskytující hypotéky. Ačkoliv tvorba a aktualizace oceňovacího modelu představuje aditivní náklad, tak v poměru s předpokládaným výběrem daně z nemovitých věcí se jedná o zanedbatelnou částku.

## **/ II.1.G / Ohleduplnost vůči ohroženým skupinám**

Jakákoli změna v systému zdanění nemovitostí by neměla pro žádnou domácnost představovat skokový nárůst ve výdajích. Ohrožené mohou být obzvláště důchodcovské domácnosti s nízkými příjmy a nízkou likviditou svého majetku, které žijí v hodnotných nemovitostech v nejžádanějších částech města.<sup>1</sup>

Mezi nejčastější opatření pro ochranu zranitelných skupin v zahraničí patří:

- \* omezení meziročního nárůstu daně o fixní procento (např. v [Estonsku](#));
- \* sleva na poplatníka a další slevy pro selektivní skupiny domácností (např. v [Dánsku](#))
- \* či odložení platby (např. v [Illinois](#), USA)

Dánský systém slevy pro důchodce je inspirativní, protože omezuje výši slevy v závislosti na výši příjmu celé domácnosti (pro definici se využívá trvalé bydliště). Čím je příjem seniorské domácnosti vyšší, tím je sleva nižší. Pokud společný příjem domácnosti je 326 600 dánských korun (okolo 650 000 Kč v přepočtu kupní síly), nárok na slevu vyprchává (Finanční správa Dánska, n. d.).

Ačkoliv by zavedení tohoto systému do českého kontextu umožnilo lepší cílení podpory, její samotná implementace by mohla být v tuto chvíli příliš administrativně náročná, neboť by vyžadovala propojení registru plátců daně z nemovitých věcí s registrem DPFO vlastníků a dalších členů domácnosti a napojení na informační systém o výši důchodů. Dočasnou alternativou tak může být plošná sleva pro zranitelné vlastníky, která ohrožené domácnosti ochrání, avšak bude fiskálně náročnější.

---

<sup>1</sup> Jelikož právě starší domácnosti jsou častějšími vlastníky nemovitostí než ostatní domácnosti, nejhlasitějšími odpůrci daně z nemovitosti bývají právě senioři, kteří představují významnou politickou sílu (Slack a Bird, 2014).

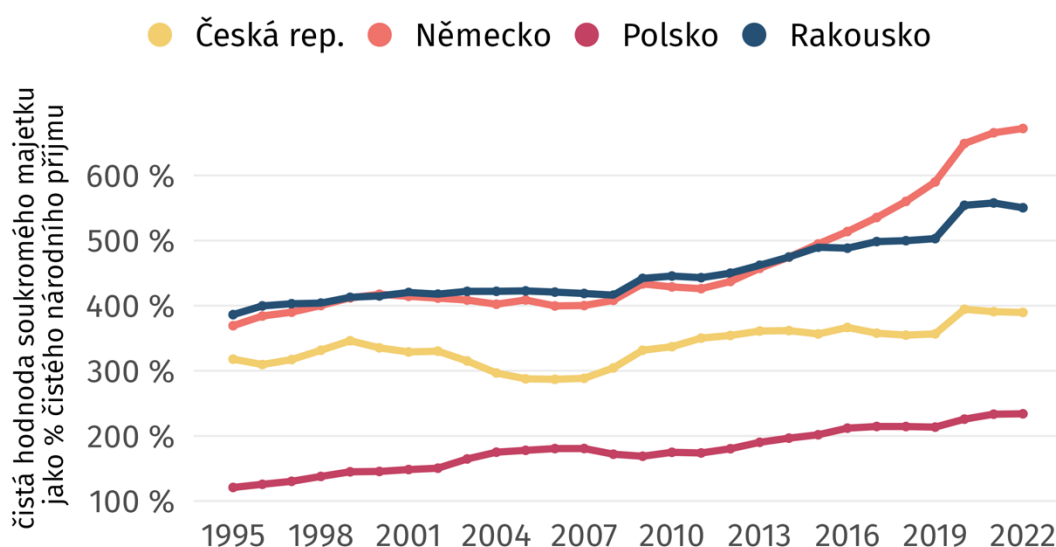
## / II.2 / Proč danit nemovitosti?

### Ekonomický kontext a teorie

V Česku stejně jako ve většině západních zemí čistá hodnota soukromého majetku vůči čistému ročnímu národnímu příjmu ve 21. století stabilně roste (graf 17). V souladu s tím roste i podíl příjmu domácností z kapitálu. Majetek je velmi koncentrovaný na vrcholu rozdělení, nerovnosti v kapitálových příjmech jsou proto vyšší než v příjmech z práce. Rostoucí akumulace hodnoty kapitálu tak vytváří v čase vyšší nerovnosti v příjmech (Piketty & Goldhammer, 2014; Milanović, 2019).

Graf 17

#### / Hodnota soukromého vlastnictví vůči národnímu příjmu



zdroj: World Inequality Database

Instituce jako OECD (2023) či Evropská komise (2021) poukazují na to, že kapitálové příjmy většinou podléhají nižšímu efektivnímu zdanění než příjmy z práce. Přesunutí daňové zátěže od zdanění práce k ostatním druhům daní, včetně daní z majetku, by navíc mohlo snížit distorzní efekty vysokého odvodového zatížení práce na hospodářství, podnítit ekonomický růst a omezit růst příjmových i majetkových nerovností.

## Vlastnosti nemovitostí

Zatímco hodnota prázdných pozemků se skládá takřka výlučně z polohové renty (definice výše), hodnota rodinných domů (RD), bytových jednotek (BJ) a komerčních prostor se obecně skládá ze (1) stavebních nákladů (včetně jejich znehodnocení závislém na stáří) a (2) polohové renty.

Poměr mezi těmito dvěma složkami hodnoty budov není fixní. V lokalitách, kde nejsou perspektivní pracovní pozice, mají špatnou kvalitu služeb a znečištěné životní prostředí, polohová renta může být nulová až záporná. V těchto lokalitách se tak hodnota budov skládá převážně ze stavebních nákladů včetně míry znehodnocení závislé na stáří nemovitosti. Naopak v atraktivních lokalitách, typicky centrech velkých měst či oblíbených rekreačních oblastech, se může hodnota budov skládat převážně z polohové renty, která může být 2–4krát větší než hodnota stavebních nákladů (ONS, 2017).

Hodnota stavebních nákladů je konkrétní podoba kapitálu a jako taková má vlastnosti jako jiné druhy kapitálu. Její množství je prakticky neomezené, s narůstající poptávkou po stavění lze očekávat, že nabídka stavebních firem bude růst. Budovy jako jiné druhy kapitálu také podléhají v čase znehodnocení. Naopak množství dostupné půdy, zejména stavebních pozemků s vysokou polohovou rentou, je vzhledem ke své fyzické podstatě fixně omezena velikostí naší planety, hranicemi státu, hranicemi obce a v moderní společnosti převážně územním plánem.<sup>1</sup> To znamená, že nabídka tohoto typu majetku je značně neelastická.

Růst poptávky po bydlení nebo podnikání v atraktivních lokalitách se proto neprojevuje navýšením nabídky půdy, ale růstem její ceny, který je rychlejší než růst mezd. Jedná se proto o specifický druh kapitálu či přímo 3. samostatný výrobní faktor vedle práce a kapitálu (Ryan-Collins et al., 2017).

## Land Value Tax

Omezené nabídky polohové renty a její nízké nabídkové elasticity (množství nabízených stavebních pozemků se mění jen velmi omezeně v závislosti na tržní ceně) si všiml v 19. století americký ekonom Henry George. George argumentoval, že nejlepším způsobem, jak financovat veřejné výdaje, je zdanění hodnoty půdy (*land value tax*), protože půda je omezený zdroj, který nikdo nevytvořil, ale který může mít velkou hodnotu díky své poloze a dostupnosti. Proto je dle něj zdanění půdy spravedlivé a efektivní, protože její hodnota roste díky společnosti a infrastruktuře kolem ní, nikoli díky úsilí vlastníka půdy. Georgismus je dnes označován za hnutí za jednotné zdanění (existence pouze jednoho druhu daně), které by mohlo nahradit všechny ostatní daně.

Vhodnosti zdanění polohové renty si všiml také advokát nízkého zdanění a oponent progresivního zdanění Milton Friedman, který označil daň z nezlepšené hodnoty pozemků jako „*nejméně špatnou daň*“ (Common Wealth Canada, 2023). Limitované množství půdy umožňuje danit tyto statky, aniž by zdanění výrazně narušovalo lidské jednání (Johansson, 2016; Mirrlees et al., 2011).

Tento pohled na zdanění polohové renty podporuje i doporučení ekonomů adresované Michailovi Gorbačovovi během přechodu Sovětského svazu k tržní ekonomice. Otevřený dopis zdůrazňuje tři klíčové výhody sociálního výběru pozemkové renty: zajištění spravedlivé distribuce přírodních zdrojů, poskytnutí vládních příjmů bez odrazování od ekonomické aktivity a umožnění efektivního oceňování veřejných služeb (Tideman et al., 1990).

---

<sup>1</sup> S vnímáním půdy v tomto kontextu má naše společnost zkušenost již z preindustriální epochy, ve které maximální počet obyvatel byl závislý na množství půdy dostupné pro obživu. Omezené množství půdy dostupné pro obživu způsobovalo tzv. malthusiánskou past, při které rostoucí počet obyvatel a nedostatek půdy vedl k hladomoru a následnému úbytku obyvatel.



Georgismus v čisté podobě není dnes nikde uplatňován, avšak se zdaněním hodnoty půdy se můžeme setkat například v Dánsku či Estonsku. Zdanění půdy tak může být jednou z komponent rozdělené sazby (split-rate), ve které polohová renta (složka hodnoty nemovitosti) je zdaněna vyšší sazbou kvůli nižším distorzním efektům a samotné budovy nižší sazbou (OECD, 2021a; Bird & Slack, 2004).

### Elasticita

Elasticita měří, jak citlivě reaguje množství poptávky nebo nabídky na změnu ceny. Pokud je něco elastické, znamená to, že i malá změna ceny způsobí velkou změnu v množství, které lidé chtějí koupit nebo prodat. Naopak, pokud je něco neelastické, znamená to, že změna ceny má jen malý vliv na množství poptávaného nebo nabízeného zboží. Například, pokud se cena pšenice zvýší a zemědělci okamžitě začnou pěstovat mnohem více pšenice, říkáme, že nabídka pšenice je elastická. Naopak, pokud se cena ropy zvýší, ale těžební společnosti nemohou rychle zvýšit produkci, nabídka ropy je neelastická.

## Další výhody zdanění nemovitostí

### **/ A / Malý prostor pro daňové úniky během fáze držení**

Daň z nemovitých věcí nevytváří prostor pro daňový únik či optimalizaci. Díky své fyzické podstatě a existenci katastru nemovitostí je velmi obtížné zdanění nemovitostí uniknout. Jinými slovy, ve světě s katastrem nemovitostí je těžké svou nemovitost skrýt (Norregaard, 2013).

Malý prostor pro daňové úniky či optimalizace však platí především pro daň z nemovitostí, naopak například zdanění kapitálového zisku při prodeji nemovitosti vykazuje zjevné rysy snahy vyhnout se (vyšší) daňové povinnosti.<sup>1</sup> Příkladem u nás je daňové osvobození z daně z příjmu při prodeji nemovitostí po tzv. časovém testu. Mezinárodní evidence dokládá, že prodeje nemovitostí se koncentrují právě těsně za hranici těchto limitů (OECD, 2022; Dowd & McClelland, 2019). Problémem není samotné daňové zvýhodnění delšího držení nemovitosti, nýbrž ostrá hranice, která vytváří distorzi v lidském jednání a podstatně snižuje výběr ze zdanění kapitálových zisků. Vhodnější alternativou k ostrým hranicím je postupné odstupňování.

### **/ B / Zdanění nemovitostí může fungovat jako automatický stabilizátor ekonomického cyklu**

#### **/ a / Daňové příjmy ze zdanění nemovitostí jsou výrazně stabilnější**

Zatímco většina daňových příjmů je přímo provázána s ekonomickým cyklem (pokud ekonomika zpomaluje, klesají příjmy a obráceně), příjmy ze zdanění vlastnictví nemovitostí jsou výrazně více stabilní a mohou tak pomáhat financovat veřejné investice během recese.

<sup>1</sup> V datech je taková snaha často patrná na základě tzv. „bunchingu“. Bunching je termín, který popisuje zvýšenou koncentraci určitého jevu v okolí dané hranice, při které se mění pravidla systému.

Zdanění nemovitostí tak může sloužit jako automatický stabilizátor veřejných příjmů (Kukalová et al. 2021; Blöchliger et al., 2015, Norregaard, 2013).

### **/ b / Majetkové daně mohou fungovat i jako stabilizační prvek snižující fluktuaci cen**

V době rostoucích cen nemovitostí roste i daňová povinnost na uvalená na jejich držení (pokud výše zdanění dostatečně dobře zohledňuje růst ceny nemovitostí), která naopak tlačí cenu nemovitostí dolů. Podobně v době klesání cen klesá i daňová povinnost, což naopak tlačí na vyšší cenu. Celkově tak zdanění držení nemovitostí, pokud odráží hodnotu nemovitosti, funguje jako proticyklický stabilizátor (Martin et al., 2021; Mignot et al. 2021; Hviid & Kramp, 2017; Blöchliger et al., 2015).

Aby ovšem systém nemovitostních daní splnil stabilizační roli cen nemovitostí, musí fungovat dostatečně flexibilně, především odhady hodnoty nemovitosti musí odrážet aktuální ceny nemovitostí. Na základě zkušenosti z jiných zemí je však patrné, že se tak zpravidla neděje a hodnoty nemovitostí často odrážejí jejich historickou hodnotu. Dostatečně flexibilní systém ale také může přinést komplikace. Pokud na daní z nemovitosti budou závislé obecní rozpočty, tak v době poklesu hodnoty nemovitostí, což je často doba ekonomických krizí, vypadnou obcím příjmy. Pokud by obce přistoupily ke kompenzaci například v podobě zvýšení daňové sazby, tak by narušily stabilizační roli daně na cenu nemovitostí.

### **/ C / Zdanění pozemků může pomoci městům se zahustit**

Nízká hustota zalidnění a rozrůstání center do suburbánních struktur vytváří řadu negativních externalit (dopravní zácpy, znečištění, úbytek volných prostranství), neefektivit (náklady na dopravu lidí i materiálů, náklady na rozvoj a údržbu infrastruktury) a nerovnosti v poskytování veřejných služeb (Nechyba & Walsh, 2004). Z těchto a dalších důvodů je vhodné upřednostňovat růst měst směrem k vyšší hustotě před suburbanizací.

Dobře nastavené zdanění nemovitostí může výrazně podpořit rozvoj, zejména ve větších městech. Když se hlavní část zdanění zaměřuje na polohovou rentu, tedy na hodnotu, kterou nemovitost získává díky své poloze, existuje dostatek důkazů o tom, jak může tento přístup pomoci při zahušťování měst a omezování nekontrolovaného šíření do příměstských oblastí. Výzkumy ukazují, že správné zdanění nemovitostí může vést k lepšímu využívání prostoru a podpořit rozvoj městských center místo rozšiřování na okraje měst (Bird & Slack, 2004; Gihring, 1999).

Teoreticky můžeme říci, že vyšší zdanění pozemků vede k vyššímu poměru kapitálu k půdě. To znamená, že na stejném pozemku je investováno více peněz do výstavby. Empirická studie z Pensylvánie (Banzhaf & Lavery, 2009) tuto teorii podporuje a zjistila, že vyšší poměr kapitálu k půdě se neprojevil v podobě větších bytů, ale v podobě většího počtu bytů. To vede k vyšší hustotě obyvatelstva, což může pomoci vytvářet živější a efektivněji využívaná městská prostředí.

### **/ D / Vyšší sociální mobilita**

Velká část bytového fondu je vlastněna a obývána staršími domácnostmi, jejichž děti už opustily domov, zatímco mladé rodiny se naopak tísní v malých bytech. Dle empirické studie z Kalifornie (Coven et al., 2024) toto rozdělení je více pravděpodobné v kontextu nízkých daní z nemovitých věcí, kde domácnosti akumulující majetek za účelem preventivního spoření a mezigeneračního transferu vytlačují mladé rodiny z dostupného trhu bydlení.

Vyšší daně z nemovitostí mohou naopak ovlivnit přerozdělování bytového fondu ve prospěch mladších lidí a na úkor starších osob. To se děje především prostřednictvím kapitalizačního efektu (více se tomuto efektu věnujeme v podkapitole II.3 níže), který snižuje počáteční náklady na bydlení výměnou za průběžné platby daní. Výsledkem je, že oblasti s vyšší daní z nemovitostí vykazují vyšší obsazenost a vlastnictví bydlení mezi mladšími, finančně omezenými domácnostmi. Daně z nemovitostí zde fungují jako „hypotéka“, která snižuje počáteční kupní cenu výměnou za pravidelné platby, což je obzvláště atraktivní pro osoby finančně omezené výší záloh.

## / II.3 / Dilemata při nastavení zdanění

Některé teoretické otázky související se zdaněním nemovitostí nelze jednoznačně zodpovědět či pro ně nemáme jednoznačná normativní kritéria. Těmto dilematům se budeme věnovat v této podkapitole.

### Přenos zdanění do výše nájemného

Klíčová otázka spojená se zdaněním bytů je, zda a do jaké míry se daňové zatížení propíše do cen nájmu, a tedy zda a do jaké míry dopadne daňové břemeno na majitele bytů (stranu nabídky na trhu nájemního bydlení) nebo nájemníky (stranu poptávky na trhu nájemního bydlení). S tím souvisí i zda jsou majetkové daně spíše progresivní nebo regresivní.

Klasická ekonomická teorie popisuje, že větší daňové břemeno **ponese strana, která je relativně méně elastická** (konceptu elasticity se věnujeme výše), tedy méně citlivá na změnu ceny. Pro zodpovězení otázky, kdo ze stran ponese náklad zvýšení daně je tak potřeba rozmyslet, jak se mění ochota nabízet a poptávat byty se změnou ceny nájmu.

Ochotu majitelů pronajímat byty ovlivňuje především hodnota alternativního využití bytů. Byt lze v zásadě nepronajímat a nechat jej prázdný či ho směřovat na jiný trh, například trh s krátkodobým bydlením. Různé trhy se mohou lišit v míře, do které lze daň zahrnout do ceny nájmu (například krátkodobé bydlení je konkurenčnější trh než dlouhodobé pronájmy, a tedy je na něm pravděpodobně vyšší citlivost na změny cen).

Jaké jsou alternativní možnosti pro stranu poptávky? Rodiny bydlící v nájemním bydlení si teoreticky mohou pořídit vlastní nemovitost, což v mnoha případech není relevantní alternativa. Druhou možností je odejít na „jiný lokální trh“. Například na trh menších bytů nebo se přestěhovat do jiného města či části města. Pokud jsou domácnosti omezené v možnostech stěhování na jiný trh (například kvůli pracovním navázání v dané lokalitě, kvůli škole dětí, menší byt už není představitelný), nemají vhodné alternativy. To vede k relativně nízké cenové elasticitě poptávky.

Na první pohled je patrné, že jak nabídka, tak poptávka na trhu s nájemním bydlením mohou být poměrně cenově neelastické, zvláště v některých segmentech trhu. Určit relativní poměr cenových elasticit, a tedy i na koho dopadne daňové břemeno více, je tak složité. Dále je vhodné zdůraznit, že elasticita poptávky ani nabídky není jen jedna, ale pravděpodobně se liší mezi velkými a malými byty, velkými či malými městy či pro různé městské části. **V různých městech a typech bytů se tak daň do ceny nájmu může propsat odlišně.** Tím spíše je složitější predikovat dopad daně z nemovitosti na cenu nájemného bydlení.

Za posledních několik let vzrostl počet odborných textů, které ukazují, že propis daní se často i liší od závěrů základního ekonomického modelu. Pokud daňovou incidenci ovlivňují pouze elasticity

nabídky a poptávky, pak se zvýšení a snížení daně propíše do ceny stejně, symetricky. Benzarti et al. (2020) a Benedek et al. (2020) ale na datech o změně DPH ukazují, že se daně propisují často asymetricky. Při zvýšení DPH cena roste o více než o kolik cena klesne při snížení DPH. Podobně Cox et al. (2018) ukazuje, že dopad daňových změn do cen záleží i na institucionálním nastavení daňového systému, a nikoliv pouze na elasticitách.

### Daňová incidence

Popisuje, kdo v konečném důsledku nese ekonomickou zátěž daně – tedy kdo ji skutečně „zaplatí“, i když ji formálně odvádí jiný subjekt.

Zatímco základní model implicitně předpokládá, že lidé jsou při svém rozhodování informovaní, v praxi víme, že tomu tak není. Proto častým důvodem odchýlení od závěrů standardního modelu je neinformovanost a vliv behaviorálních aspektů při sběru informací a při samotném rozhodování jedinců. V našem konkrétním případě jde o viditelnost (*salience*) daňové změny. Pokud je daň méně vidět, jedinci na ni reagují méně než by predikoval standardní model (Finkelstein 2009; Chetty et al., 2009). Pro svůj vliv na chování jedinců je viditelnost daní některými ekonomy považována za dodatečný nástroj daňové politiky (Goldin, 2015). **Do vlivu majetkových daní na nájem tak vstupují i další faktory, jako je design daně, rámování či komunikace s daní spojená. Tyto faktory lze využít pro ovlivnění chování trhu** (Chetty, 2015).

Ani empirická ekonomická literatura není významně informativnější o tom, jaký dopad zvýšení daní na nájem lze čekat. Vyhodnocení předchozích reforem v různých zemích světa nabízí spíš smíšené výsledky a mnohé ze zmíněných studií neodpovídají současným standardům ekonomické vědy. Některé studie ukazují, že daně se do nájemních cen propaly z velké části či dokonce úplně, zatímco jiné studie nepřímo ukazují, že majitelé nesou velkou část daňového břemena. Löffler a Siegloch (2021) na německých datech odhadují, že zvýšení daní se do nájemních cen nových nájmu propalo v plném rozsahu do několika let od zavedení. V prvních letech se do nájemních cen propala řádově polovina uvalené daně. Autoři dále ukazují, že heterogenita jejich odhadů je konzistentní s představenou teorií elasticit. V oblastech, kde z geografických důvodů lze očekávat více elastickou nabídku nájemního bydlení se daň do ceny propala více než na trzích s méně elastickou nabídkou nájemního bydlení. Ač to autoři nestudují, vzhledem k designu daní v Německu je pravděpodobné (výše daně z nemovitých věcí se v Německu **musí** uvádět jako náklad do vyúčtování nájmu), že dopad daně na již existující nájemní smlouvy byl rychlejší.

Druhý nedávný článek, který dokumentuje propis zdanění nemovitostí do nájmu, je od Baker (2024). Autorka studuje majetkové daně v Kalifornii, kde je základ daně dán hodnotou nemovitosti, která se však počítá jako cena při pořízení nemovitosti navýšená maximálně o 2 % ročně. Základ daně tak roste pomaleji než tržní hodnota nemovitosti. Při prodeji nemovitosti proto dochází ke skokovému přehodnocení základu daně, a tím i vyšší daňové povinnosti nového majitele. Autorka ukazuje, že vyšší daňová povinnost nového majitele se významně propisuje do výše nájmu. Z každého 1 dolaru zvýšení daní se do nájmu propíše 50 až 89 centů.

Xiao a Zhou (2023) na datech z Číny odhadují, že zavedení daně z nemovitostí vedlo k růstu hrubých příjmů majitelů z pronájmu nemovitostí, z čehož vyplývá, že minimálně část daňových nákladů majitelé nemovitostí byli schopni přenést do výše nájmu. **Autoři dále ukazují, že zvýšení daně vedlo majitele nemovitostí ke zvýšení nabídky nájemního bydlení.** Nárůst počtu nájemních bytů na trhu byl do velké míry ovlivněn velmi nízkým počtem volných bytů k dispozici k pronájmu před zvýšením daní. Konkrétně pouze 16 % volných bytů bylo na nájemním trhu. Rozdíly v okolnostech nemovitostního trhu v Česku a v čínských městech vede k tomu, že efekt podobného mechanismu bude v ČR nižší.

Relativně bohatá literatura studuje tzv. kapitalizaci daní do cen nemovitostí. Tedy zda se zvýšení (zavedení) daně z nemovitostí propíše do jejich ceny a kdo nese náklad zavedení těchto daní. Pokud se na nemovitost budeme dívat výhradně optikou investice, tak její hodnota odpovídá diskontovanému součtu všech budoucích čistých (implicitních) nájmu. Tedy, pokud zvýšení majetkových daní povede k poklesu hodnoty čistých nájmu (daň se nepropíše plně do ceny a část daňového břemena nese strana nabídky), tak dojde k jednorázovému poklesu hodnoty budoucích diskontovaných nájmu, a tedy i k poklesu hodnoty nemovitosti.

Empirická literatura většinou – nikoliv však jednoznačně – ukazuje, že zvýšení majetkových daní skutečně vede k propadu cen nemovitostí (Høj et al. 2018; Gallagher et al., 2013; Oliviero & Scognamiglio, 2019). Důsledkem je, že zvýšení (zavedení) daní zlevňuje nemovitosti a z pohledu distribuce má negativní dopad pouze na majitele držící nemovitosti v době zavedení, nikoli na budoucí majitele. Naopak Elinder a Persso (2017) ukazují, že snížení majetkových daní nevedlo k růstu cen nemovitostí. I zde se tak objevuje asymetrický dopad zvýšení a snížení daně do tržní ceny nemovitostí.

Vliv zdanění majetku na hodnotu nemovitosti slouží pouze jako nepřímá evidence a neodpovídá přímo na otázku, jak se zvýšení zdanění propíše do výše nájmu. I Löffler a Siegloch (2021) ukazují, že navzdory plnému propisání daně do nájmu do tří let vedlo zavedení daně k poklesu hodnoty nemovitostí.

Celkově, ač je empirických poznatků – a zvláště těch založených na dostatečně důvěryhodných metodách – pouze omezené množství, **je pravděpodobné, že zvýšení daně z nemovitých věcí by se do výše nájmu propisalo.** Zvyšování nájmu by pravděpodobně nepřišlo u všech nemovitostí okamžitě po zvýšení daní, ale došlo by k němu postupně v období několika let. Zároveň je pravděpodobné, že větší (a rychlejší) propis daně do nájmu by byl patrný na trzích s menší elasticitou poptávky, tedy například ve větších městech nebo v bohatších čtvrtích velkých měst.

K spíše většímu propisu majetkových daní do zvýšených nájmu přispívá i fakt, že daň z nemovitých věcí je pro majitele nemovitostí velmi viditelná. Majitel ji platí (osobně a) pravidelně každý rok. Naopak pro nájemníka je možné zvýšení daně rozpočítat do měsíčních nájmu bez explicitní informace o vlivu daně.

Kromě měkkých opatření, jako je viditelnost, rámování či komunikace kolem zvýšení daní, lze propisování daní do výše nájmu omezit i možností majitele odečíst si zaplacenou daň z nemovitých věcí od daně z příjmů z nájmu. Pokud majitel byt pronajímá a může si odečíst zaplacenou majetkovou daň z daně z příjmu, tak efektivně majetkovou daň neplatí. **Tím nedochází k impulsu k posunu nabídkové křivky na trhu nájemního bydlení a k propisu daně do výše nájmu.**

**Pro majitele, kteří svoji nemovitost dosud nepronajímali navíc roste motivace ji pronajmout.** Zatímco z nevyužitých nemovitostí platí majetkovou daň, pronajatá nemovitost je efektivně od majetkové daně osvobozená. Majitelé tak mají vyšší motivaci byt nabídnout na nájemní bydlení, a tím dokonce tlačit na nižší cenu nájmu.

Pokud majitel byt pronajímá, platí z příjmu ( $y$ ) daň z příjmu fyzických osob (DPFO). Od toho zdanění si však může odečíst již zaplacenou daň z nemovitých věcí (DNV), a tak efektivně platí jen daň z příjmu fyzických osob.

$$y - ((y \cdot dpfo) - DNV) - DNV = y - y \cdot dpfo$$

## Kdo rozhoduje o výši daně, obec vs. stát?

Existuje silný argument, proč by příjmy ze zdanění nemovitostí měly náležet obcím. Hodnota nemovitostí je přímo závislá na kvalitě veřejných služeb v okolí – placených z obecních rozpočtů. Zároveň vztah občana k obci bývá často přímější než k centrálnímu státu, a je tak snadnější pro zdanění získat legitimitu (Grote & Wen, 2024; Norregaard, 2013).

Na druhou stranu přenechání zodpovědnosti na obce může vést k již zmíněnému začarovanému kruhu prohlubování geograficky rozložených socioekonomických nerovností. Bohatší a atraktivnější obce si v tomto případě mohou dovolit nižší sazbu než chudší obce, neboť, zatímco hodnota nemovitostí se může lišit výrazně, cena opravy silnic bývá podobná. Hrozí tak, že by se atraktivnější obce mohly dovolit snížit daňovou zátěž pro své obyvatele, zatímco ty chudší ne, a systém by se tak v důsledky stal opět regresivní, minimálně v hodnotě nemovitostí.

Vysoké transfery od centrálního státu směrem k obcím odjímají motivaci pro obce získávat zdroje skrze zdanění nemovitostí, neboť se mohou spoléhat na stát. Tento vztah lze dnes pozorovat u velkých českých měst, které mají relativně vysoké příjmy ze státního rozpočtu a zároveň velmi nízký podíl ze zdanění nemovitostí v mezinárodním i národním srovnání.

Navrhované řešení by tak mělo být rozumným kompromisem mezi zachováním autonomie obcí v jejich rozhodovacích pravomocích o výši zdanění, zamezení morálního hazardu a omezení začarovaného kruhu zvyšujícího geograficky rozložené socioekonomické rozdíly.

Vhodným řešením se zdá být umožnit obcím limitovanou úpravou výše zdanění a zároveň motivovat obce k vyššímu zdanění skrze navázané financování z ostatních daní (Grote & Wen, 2024)

### **Morální hazard**

Ekonomický koncept, který popisuje situaci, kdy jedna strana ve smluvním vztahu má motivaci chovat se rizikověji, protože neponese veškeré následky svých činů. Tento fenomén může vést k neefektivním rozhodnutím a narušovat fungování trhu.

## **Progresivní zdanění**

Ve veřejném diskurzu se často objevují návrhy na progresivní zdanění nemovitostí. Vyšší sazby zdanění by dle nich nejčastěji měly podléhat sekundární, luxusní, rekreační a/či prázdné nemovitosti.

V případě vyšší sazby pro **sekundární nemovitosti** vnímáme problémy minimálně dva. Zaprvé není jasné, proč člověk vlastníci jednu nemovitost o hodnotě v desítkách miliónů by měl platit nižší sazbu než člověk vlastníci dvě nemovitosti v souhrnné hodnotě v jednotkách miliónů. Zadruhé vyšší sazba vázaná na nemovitost vlastněnou jednou fyzickou osobou vytváří motivaci pro daňovou optimalizaci v rámci rodiny.

Vyšší sazba pro luxusní **nemovitosti** představuje podobný problém jako vyšší sazba pro sekundární nemovitost. Není jasné proč člověk vlastníci jednu luxusní nemovitost v hodnotě X by měl platit vyšší sazbu než člověk vlastníci více nemovitostí v hodnotě vyšší než X. Navíc samotná definice „luxusní nemovitosti“ by nebyla úplně jednoduchá. Luxusní nemovitost ve Špindlerově Mlýně znamená něco jiného než luxusní nemovitosti ve vedlejší Jilemnici.

Alternativou může být sleva na poplatníka daně z nemovitých věcí (obdoba slevy na poplatníka v DPFO), která sníží daňovou zátěž především pro majitele vlastníci (1) jen jednu nemovitost a (2) nemovitost s nízkou polohovou rentou, a tedy i hodnotou. Možným problémem může však být optimalizace v rámci rodiny/domácnosti skrze rozdělení vlastnictví.

## Zdanění prázdných nemovitostí

Se zdaněním prázdných bytů a jejich právním určení již dnes mají zkušenost legislativy po celém světě. Například v kanadském Vancouveru platí povinnost vlastníků nemovitostí přiznat prázdnou nemovitost v daňovém přiznání. Vlastníci musí doložit „využívání“ nemovitosti skrze nájemní smlouvu, prohlášení o poskytnutí bytu spřízněné osobě či důkaz pro uplatnění některé z výjimek (např. rekonstrukce, špatný stav bytu či nezájem nájemců). Daňový úřad má zároveň pravomoc provést kontrolní audit, včetně fyzické kontroly auditovaných nemovitostí (MMR, 2024).

Výraznější zdanění **prázdných nemovitostí** by mohlo být vhodným nástrojem, jak motivovat vlastníky k větší nabídce těchto bytů na nájemním trhu. Dle odhadů Ministerstva pro místní rozvoj je v ČR okolo 200 000 prázdných bytů a jejich počet stoupá (MMR, 2024). Zjevným problémem je však právní určení „prázdného bytu“.

Ve Spojeném království existuje tzv. *'empty house premium'*, které zvyšuje sazbu daně pro nemovitosti bez trvalého bydliště či nájemní smlouvy. Míra zvýšení sazby daně je závislá na období, po které nemovitost je neobydlená. Po 2 letech se sazba zvyšuje o 100 %, po 6 letech o 200 %, po 11 letech o 300 % (MMR, 2024).

## Fyzické vs. podnikatelské vlastnictví

Dnešní systém zdanění v ČR obsahuje vyšší sazby daně pro nemovitosti, které jsou využívány pro podnikatelské účely než pro soukromé účely. Vlastností dnešního stavu je, že sazby nejsou regionálně diferenciovány. Sazba pro podnikatelskou budovu je stejná v Praze jako ve vyloučené oblasti.

Ačkoliv toto nastavení usnadňuje legitimizaci daně v očích občanů, z pohledu ekonomické teorie je efektivnější, pokud zdanění nemovitostí využívaných pro podnikatelské účely je nulové (Mirrlees et al., 2011). Budovy jsou jedním z výrobních vstupů a jejich zdanění vede firmy k neefektivnímu mixu vstupů. Ze stejných důvodů nejsou výrobní vstupy zdaněny v rámci DPH (díky odpočtu DPH na vstupu) (Dušek a Šatava, 2013).

Dle Mirrleese (2011) by však daň měla být uvalena na pozemky využívané pro podnikatelské účely, neboť se jedná o rivalitní statek, a na nemovitosti vytvářející místní negativní externality (např. vyšší dopravní zatížení, hluková zátěž či místní emise).

### Rivalitní statek

Jedná se o zboží, při jehož spotřebě klesá možná výše spotřeby někoho jiného. Běžným příkladem jsou lístky na koncert v sále, který má limitované maximální množství míst.

Zvýhodnění nemovitostí užívaných pro podnikatelské účely by také mohlo otevřít prostor pro daňovou optimalizaci, při které nemovitosti fakticky užívané pro osobní účely by formálně byly vedeny jako „užívané pro podnikání“.



Zároveň pokud legitimita daně z nemovitých věcí je dnes částečně formulovaná jako platba za obecní služby, lze vyvodit závěr, že by částka měla být stejná pro budovy určené pro rezidenční a podnikatelské účely (Grote & Wen, 2024).

Možná největším problémem výhodnějšího zdanění pro budovy užívané pro podnikání je však obtížná politická prosaditelnost v dnešním prostředí, ve kterém zdanění komerčních nemovitostí je oblíbeným heslem řady politických stran a osobností.

## **Kdo je plátcem daně za domy rozdělené na jednotky?**

Plátcem daně za jednotky jsou v ČR vlastníci jednotky. Tento systém má tu výhodu, že není třeba řešit rozdělení platby mezi jednotlivé vlastníky jednotek. Na druhou stranu tento systém nevytváří žádnou bonifikaci pro domy, které jsou prostorově úspornější, tedy pro ty, které mají podprůměrně rozlehlé společné prostory. Zároveň pokud daň z hodnoty pozemku má být stejná pro dvoupatrový dům jako pro čtyřpatrový dům se stejným půdorysem, jednodušší administrace výběru je v případě, kdy poplatníkem je společenství vlastníků jednotek či jiný právní ekvivalent. V zemích, kde je výše daně dána především hodnotou pozemku, přistupují k určení poplatníka různě.

Hlavní rozdíl je v tom, kdo je plátcem daně. V Dánsku a Finsku se daň vyměřuje celému domu a v případě bytového domu je poplatníkem ekvivalent společenství vlastníků jednotek (SVJ). Dánské SVJ běžně dělí vypočtenou daň dle podílů na společném majetku domu (Frandsen, 2023). Finsko nemá přímý ekvivalent českého SVJ, jejich „asunto-osakeyhtiö“ je kombinací družstva a SVJ. Daň je tedy placena z příspěvků členů. Jedná se o jedinou možnost, jak ve Finsku vlastnit jednotlivé bytové jednotky. Jak v Dánsku, tak ve Finsku je tedy finální dělba v rámci domu závislá na jiném než státním rozhodnutí (Minna, 2019).

Jinak je tomu v Estonsku. Tam jsou plátcem daně jednotliví vlastníci bytových jednotek. Daň je mezi ně rozdělena dle velikosti jednotek. Estonský finanční úřad rozdělí vypočtenou daň dle podílů vlastnictví v katastru a zašle každému majiteli vypočtenou daň (EMTA, n.d.).

## **Daňová povinnost veřejných institucí**

Existuje pádný argument pro to, aby veřejné instituce byly též plátcem daně z nemovitosti. Povinnost platit za vlastnictví nemovitostí totiž vytváří motivaci pro efektivnější nakládání s majetkem pro veřejné instituce. Dnes od daně jsou osvobozeny nejen nemovitosti ve vlastnictví státu, nýbrž také nemovitosti ve vlastnictví obecně prospěšných organizací, spolků a dalších a nemovitosti sloužící jako školní zařízení, muzea, galerie, knihovny či zdravotnická zařízení.

Ačkoliv zrušení osvobození od daně pro veřejné a jiné organizace má ekonomickou logiku, samotná implementace by byla obtížná. Lze očekávat, že v prvním roce daňové povinnosti by rozpočty daných institucí byly navýšeny o částku ve výši nové daňové povinnosti. Tím by sice zpočátku byl negován motivační efekt daně, nicméně v následujících letech je pravděpodobné, že by vztah mezi příjmy a daňovou povinností byl slabší a daň by začala sloužit svému motivačnímu účelu.

Podstatnější překážkou tak může být skutečnost, že by nová daňová povinnost pro veřejné instituce opticky navýšila objem státu (vyšší výdaje, vyšší příjmy), a tak by tato změna byla těžko politicky prosaditelná ve společenském prostředí, kde volání po malém státu je velmi časté.

# III. Návrh reformy

V poslední části naší studie představíme jednotlivé komponenty návrhu reformy zdanění nemovitostí a popíšeme jejich dopad na jednotlivé skupiny domácností.

Připomeňme si **hlavní cíle** našich změn:

- \* aby daňový systém byl **ekonomicky efektivní**, minimálně narušoval lidské jednání, a tak nebrzdil dlouhodobý ekonomický růst;
- \* aby měl pozitivní dopad na **dostupnost bydlení**;
- \* aby daňový systém **nezvyšoval nerovnosti** v příjmu a majetku;
- \* aby **daňový výběr** byl na úrovni srovnatelných zemí;
- \* aby daňový systém **neprohluboval nerovnosti** mezi regiony;
- \* aby daňový systém byl **co nejjednodušší a nenákladný** na administraci;
- \* aby daňový systém **byl ohleduplný** vůči ohroženým skupinám domácností.

V **akviziční** fázi navrhujeme **revizi odpočtu hypotečních úroků pro vlastnické bydlení**. Jedná se o velmi neefektivní podporu vlastnického bydlení (více v Kapitole I), která se mezi srovnatelnými zeměmi (PL, SK, HU, SI) vyskytuje pouze na Slovensku, a to s výrazně přísnějšími podmínkami. Navrhujeme tak buď úplné zrušení odpočtu hypotečních úroků pro vlastnické bydlení, anebo výraznou revizi po vzoru Slovenska zaměřenou na první vlastnickou nemovitost a na domácnosti se středními příjmy.

Ačkoliv zdanění převodu nemovitosti je v evropských státech běžné, její znovuzavedení nedoporučujeme. Jednak pro to, že její platbu lze efektivně obcházet skrze vlastnictví přes právnickou osobu a jednak pro to, že za výhodnější variantu považujeme zdanění realizovaného kapitálového příjmu z prodeje nemovitosti, které méně narušuje tržní rozhodování, protože se vztahuje pouze na realizované zisky.

Ve fázi **držení** navrhujeme výraznou rekonstrukci **daně z nemovitých věcí**. Navrhujeme jednak lepší navázání výše daně na hodnotu pozemku (pomocí odstupňovaných sazeb daně pro jednotlivé skupiny katastrálních území) a jednak přenesení daňové zátěže na pozemky včetně těch zastavěných skrze zdanění polohové renty daně nemovitosti. Proto navrhujeme zavést dvě složky daně z nemovitých věcí a to:

- \* daň z hodnoty pozemku (polohové renty) s **vyšší** sazbou daně
- \* daň z hodnoty budovy (kapitálu či *replacement value*) s **nižší** sazbou daně

Vzhledem k administrativní náročnosti a politické prosaditelnosti navrhujeme určovat hodnotu pozemků dle 8 cenových skupin katastrálních území. V praxi tak **nebude třeba znát hodnotu individuálních nemovitostí**. Daň z nemovitých věcí navrhujeme doplnit o slevu na poplatníka na rezidenční nemovitosti, která zvýhodní běžné vlastníky, a o aditivní slevu pro zranitelné domácnosti, která ochrání domácnosti s nižšími příjmy, typicky v důchodovém věku.

V případě **zdanění pronájmu** navrhujeme daňově sblížit režim paušálních výdajů a režim reálných nákladů. Navrhujeme tak zvýšení paušálních výdajů na 40 % a omezení uznatelnosti reálných nákladů. Dále navrhujeme možnost odpočtu daně z nemovitých věcí od daně (tedy **ne od základu**) z příjmu z pronájmu, abychom omezili přenos daně z nemovitých věcí do výše pronájmu.

Ve fázi **prodeje** navrhujeme omezit výjimky z danění kapitálového příjmu z prodeje nemovitosti. Konkrétně navrhujeme omezit daňovou úlevu jen pro případ, kdy je příjem použit pro uspokojení své vlastní bytové potřeby.<sup>1</sup> Zrušením daňového zvýhodnění pro investiční nemovitosti lze docílit daňové neutrality mezi různými druhy investic (o zdanění investic budeme podrobněji pojednávat v jiné studii).

---

<sup>1</sup> OECD (2022) navíc doporučuje danit i tento příjem a daňové zvýhodnění poskytnout skrze odpočet ze základu zdanění.

## / III.1 / Akvizice

Největší problém v akviziční fázi vidíme v neefektivní podpoře vlastnického bydlení skrze příliš štědré daňové zvýhodnění hypoték, ze kterého profitují obzvláště již movité domácnosti. Zrušení možnosti odpočtu úroků z hypotéky ze základu DPFO by státnímu rozpočtu ušetřilo okolo 10 mld. Kč ročně. Alternativou je omezení okruhu možných žadatelů, podobně jako na Slovensku (Sláviková, n.d).

Možným omezením může být:

- \* omezení na pořízení prvního vlastnického bydlení;
- \* nižší limit pro uznatelnou výši úroků (např. 80 tis. Kč místo 150 tis. Kč);
- \* odpočet úroků hypotéky se mění na slevu v hodnotě například 20 % zaplacených úroků;
- \* sleva je aplikovatelná pouze po dobu 10 let od pořízení první vlastnické nemovitosti (popř. do 40 let)

Tento systém by zachoval zvýhodnění pro mladší lidi/prvovlastníky. Vyplatil by se také lidem s menšími domy/byty a hypotékami a středními příjmy.

Naopak omezení by se dotklo lidí, kteří:

- \* mají hypotéku opakovaně či déle než 10 let;
- \* koupili dražší nemovitost;
- \* mají příjmy nad trojnásobek průměrné mzdy (a jejich příjmy tak spadají do vyšší sazby DPFO).

**Příklad 1:** Středně příjmový zaměstnanec s příjmy pod 3násobek průměrné mzdy s hypotékou na běžný byt s úroky 80 tisíc Kč ročně. **Dnes daňová úspora 12 tisíc Kč, nově 16 tisíc Kč.**

**Příklad 2:** Vysokopříjmový poplatník s příjmy nad 4násobek průměrné mzdy má hypotéku na luxusní dům s úroky 150 tisíc Kč ročně. **Dnes daňová úspora 34,5 tisíc Kč, nově 16 tisíc Kč.**

**Příklad 3:** Starší vysokopříjmový poplatník využívající opakovaně odpočet na hypotéku (již dříve splacené a daňové podpořené byty pronajímá). **Dnes daňová úspora 22,5 tisíc Kč, nově bez podpory.**

Naopak znovuzavedení daně z nabytí nemovitostí není žádoucí, poněvadž tuto daň lze efektivně obcházet přes vlastnictví skrze právnickou osobu a v porovnání s daní z nemovitých věcí či zdanění kapitálového zisku při prodeji nemovitosti má výrazně vyšší distorzní efekty (OECD, 2022).

## / III.2a / Držení nemovitosti

Ve fázi držení navrhujeme kompletní rekonstrukci daně z nemovitých věcí. Naším cílem je mít vyšší daňovou sazbu pro polohovou rentu dané nemovitosti a nižší sazbu pro kapitálovou hodnotu nemovitosti, tedy hodnotu samotné budovy. Inspirací je pro nás Finsko, kde je podobný systém (tzv. *split-rate*) zaveden (Finanční správa Finska, n.d.).

Pro rozdělení výše zdanění pro polohovou rentu a kapitálovou hodnotu nemovitosti využíváme dekompozici hodnoty nemovitosti. Hodnotu nemovitosti chápeme jako:

*hodnota nemovitosti = polohová renta + replacement value*

Polohová renta je hodnota příslušného pozemku a *replacement value* je hodnota, za kterou by se daná nemovitost dala znova postavit s přihlédnutím ke stáří dané nemovitosti.

Dekompozice hodnoty nemovitosti umožňuje paralelní rozdělení daně z nemovitých věcí na 2 složky:

- \* **daň z hodnoty pozemku (polohové renty)**

základem daně jsou nezastavěné i zastavěné pozemky; zohledňuje atraktivitu území, která je daná takřka zcela okolím daného pozemku; základ daně se výrazně liší podle lokality

- \* **daň z hodnoty budovy (kapitálu)**

základem daně je vše, co stojí na pozemku; základem daně je tzv. *replacement value*, tedy kolik by stálo budovu postavit znovu s přihlédnutím ke stáří budovy<sup>1</sup>

**Hodnotu pozemku** určujeme na základě cenové mapy nemovitostí, kterou využíváme pro rozdělení katastrálních území<sup>2</sup> (KÚ) do **8 cenových skupin**. Výsledné zdanění tak není dáno individuálním odhadem pro každý pozemek zvlášť, nýbrž metrovými sazbami pro jednotlivé cenové skupiny KÚ (jedná se tedy o rekonstrukci dnešních korekčních koeficientů). Postupovali jsme následovně:

- \* využíváme katastrální území (KÚ), neboť to jsou nejmenší administrativní jednotky, které současný systém daně z nemovitých věcí využívá
- \* pro jednotlivá KÚ s využitím dat [Diotima](#) určujeme index tržních cen nemovitostí
- \* index tržních cen nemovitostí počítáme na základě průměrných cen bytových jednotek (BJ) a rodinných domů (RD) v daném KÚ. Index je vážený dle počtu jednotek v RD a bytovém domě (BD) dle sčítání lidu, domů a bytů 2021.
- \* index slouží k rozdělení KÚ do 8 cenových skupin. Nejprve jsme vymezili první cenovou skupinu, kde jsou tržní ceny nemovitostí velmi nízké s minimálním rozptylem (variabilitou). Zbytek území ČR jsme následně rozdělili ekvidistantně na základě hodnot indexu. Tímto způsobem vzniklo detailnější členění oblastí s výraznými cenovými rozdíly (např. Praha a její okolí, Brno) a rozsáhlé cenové skupiny (1–3) s nižšími a méně diferencovanými cenami. Tento přístup je vhodnější než

<sup>1</sup> Stáří a stav budovy v našem návrhu zdanění nezohledňujeme. Lze však tuto možnost zahrnout v budoucnu.

<sup>2</sup> V případě obcí s počtem obyvatel do 5 000 nevyužíváme jednotlivá KÚ, nýbrž určujeme index cen nemovitostí pro celou obec. Velikost KÚ v malých obcích je totiž často velmi malá a nemáme dostatečně robustní data pro určení tržních cen v nich.

například kvantilové rozdělení do decilů, které by v horním decilu zahrnovalo katastrální území s naprosto nesrovnatelnými cenami nemovitostí a pozemků.

- \* počet skupin (8) jsme zvolili tak, aby omezoval vnitřní heterogenitu, umožnil anonymizaci dat získaných od Finanční správy využitých pro modelování a zohlednil spolehlivost dat o tržních cenách, se kterými pracujeme. Při reálné aplikaci může být klasifikace podrobnější.
- \* pro každou cenovou skupinu následně počítáme základ **polohové renty**, kterou určujeme na základě mediánových cen BJ/RD ve skupině, od kterých odečítáme průměrnou hodnotu stavebních nákladů bytových jednotek (BJ) (67 700 Kč/m<sup>2</sup> obytné plochy) a rodinných domů (RD) (36 600 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy) (ČSÚ, 2024b). (Definici polohové renty se podrobně věnujeme v sekci II.1.A)
- \* celý postup podrobněji popisujeme v **Metodologii**

Tabulka 7

**/ Přehledová tabulka cenových skupin katastrálních území**

cenová skupina	počet KÚ	počet jednotek v KÚ	podíl na celkovém počtu jednotek	mediánová polohová renta BJ (m <sup>2</sup> obytných prostor)	mediánová polohová renta RD (m <sup>2</sup> půdorysu)	mediánová polohová renta stav. pozemků
1	6 701	2 205 907	40,0 %	427 Kč	1 364 Kč	1 364 Kč
2	2 741	1 736 383	31,5 %	641 Kč	2 232 Kč	2 232 Kč
3	477	695 789	12,6 %	1 156 Kč	4 679 Kč	4 615 Kč
4	119	196 591	3,6%	19 324 Kč	12 375 Kč	17 029 Kč
5	75	407 004	7,4 %	26 662 Kč	26 390 Kč	44 429 Kč
6	33	152 446	2,8 %	43 297 Kč	33 939 Kč	75 208 Kč
7	8	98 652	1,8 %	62 547 Kč	96 056 Kč	141 884 Kč
8	6	22 069	0,4%	88 758 Kč	122 541 Kč	200 585 Kč

**Hodnotu budovy** počítáme na základě průměrných stavebních nákladů. Tato hodnota nezohledňuje stáří budovy (které hodnotu snižuje), avšak také náklady spojené s přípravou projektu výstavby (které hodnotu naopak zvyšují). Počítáme se stejnými průměrnými náklady pro celou republiku, v případě implementace lze však zohlednit regionální rozdíly.

V naší modelaci počítáme s:

- \* s 67 700 Kč/m<sup>2</sup> obytné plochy (základ zdanění BJ) pro bytové jednotky, bytové domy a kancelářské prostory;
- \* s 36 600 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy (základ zdanění RD) pro rodinné domy;
- \* a 18 300 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy (hrubý odhad ve výši poloviny stavebních nákladů RD) pro budovy užívané pro průmysl a zemědělství.

### **Dekompozice hodnoty nemovitosti**

Určení polohové renty a kapitálové hodnoty nemovitosti není triviální věc. Praxi běžně u nás je nejbližší nacenění pomocí znalců. Toto individuální nacenění pro daňové účely by však bylo nákladné a hlavně dnešní standard postupů znalců se velmi různí. Tento systém by též tvořil střet zájmů. Oceňovatel by byl za svou práci placen vlastníkem, který by měl zájem na tom, aby odhadnutá cena byla co nejnižší.

Proto v ostatních evropských zemích je oceňování nemovitostí uloženo centrálním úřadům, ať už to je katastrální úřad, finanční úřad, ministerstvo financí či nějaký speciální úřad. Důležitým prvkem těchto systémů je mechanismus, pomocí kterého se vlastník nemovitosti může odvolat proti nacenění. V Dánsku je všem plátcům daně zaslán dopis s jejich výpočtem, vůči kterému se mohou do 90 dnů odvolat. Hodnota je vypočítaná na základě dat z vícero státních registrů, a pomocí 15 srovnatelných nemovitostí, které byly prodány za posledních 6 let. Zároveň je uplatňována zásada „prekauce“ (předběžné opatrnosti) a nacenění nemovitosti je o 20 % sníženo.

Aby správce daně nebyl zavalen odvoláními, je odvolání zpoplatněno poplatkem, který se vrací jen pokud je odvolání posouzeno jako odůvodněné.

Nevýhodou tohoto přístupu je, že vyžaduje politickou odvahu přijít s metodologií, která v podstatě určuje hodnotu bohatství většiny českých domácností. Žádná metodologie operující na úrovni celého státu totiž není bezchybná v individuálních případech, a tak by případná reforma vyžadovala jednak důvěru veřejnosti a jednak mechanismus, jak lze v oprávněných případech žádat o opětovné nacenění.

### **Zvýhodnění rezidenčního bydlení**

V některých státech je vyšší sazba daně z nemovitých věcí pro nemovitosti nevyužívané pro rezidenční nemovitosti (podrobněji popisujeme v Kapitole II). Náš návrh účinek tohoto opatření částečně nahrazuje tím, že zavádí institut **slevy na poplatníka v dani z nemovitých věcí ve výši 1 000 Kč**. Jedná se o období slevy na poplatníka v dani z příjmu fyzických osob a zvýhodňuje běžné vlastníky, kteří vlastní jednu nemovitost o průměrné hodnotě. Alternativním způsobům, jak zvýhodnit rezidenční bydlení, se podrobně věnujeme v sekci II.3.

### **Ochrana ohrožených skupin**

Při výběru vhodných opatření pro ochranu ohrožených skupin je třeba najít vhodnou rovnováhu mezi administrativní náročností daných opatření a efektivitou zacílení (podrobně se tomuto dilematu věnujeme v sekci II.1.G). Navrhujeme **tak aditivní uniformní slevu pro vlastníky v důchodovém věku**

a případně jiné zranitelné vlastníky<sup>1</sup> ve výši 1 500 Kč. S vyšší slevy roste vyšší riziko možnosti optimalizace skrze přepisování nemovitostí na starší členy rodiny.

Výhledově pak doporučujeme propojení systému a vyprchávání slevy v návaznosti na výši příjmu domácnosti, obdobně jako navrhujeme v naší studii o zdanění zaměstnanců. Podobný systém dnes funguje v Dánsku (Finanční správa Dánska, n. d.)

Zvážit lze také možnost odložení celé nebo částečné platby pro všechny domácnosti, případně pouze pro ty zranitelné. Nesplacenou částku by poté uhradili dědici nemovitostí.<sup>2</sup>

## Možnosti progresse

V některých státech zahrnuje daň z nemovitých věcí vyšší sazby pro poplatníky s vyšší hodnotou majetku. Například v Dánsku je sazba 0,51 % pro nemovitosti do hodnoty 9 200 000 dánských korun (cca 30,9 mil. Kč) a sazba 1,4 % pro hodnotu nemovitostí přesahující tuto hranici. Náš základní návrh podobné progresivní opatření neobsahuje.

Nicméně konstrukce našeho návrhu, ve kterém je vyšší sazba na hodnotu pozemku než na hodnotu budovy, má též progresivní charakteristiku. Progrese vzniká tím, že dražší nemovitosti obecně mají vyšší poměr hodnoty pozemku vůči hodnotě budovy než levnější nemovitosti. Když se podíváme do tabulky 8 níže, vidíme například, že poměr polohové renty v prvních 3. cenových skupinách je minimální (0,6 – 1,7 %) a v 6. až 8. cenové skupině je naopak přes 60 %.

Dražší podíl polohové renty vůči stavebním nákladům se pak promítne do vyššího procentuálního zdanění, neboť na polohovou rentu (hodnotu pozemku) uplatňujeme 4krát vyšší sazbu než na hodnotu kapitálu (budovy).

Tabulka 8

### / Poměr pozemkové a kapitálové složky hodnoty nemovitostí

cenová skupina	polohová renta BJ/stavební náklady	polohová renta RD/stavební náklady
1	0,6 %	2,4 %
2	1,0 %	3,7 %
3	1,7 %	7,4 %
4	28,5 %	18,8 %
5	39,4 %	36,6 %
6	64,0 %	46,6 %
7	92,4 %	112,6 %
8	131,1 %	143,1 %

poznámka: počítáme s průměrným počtem podlaží pro BD a RD v jednotlivých cenových skupinách

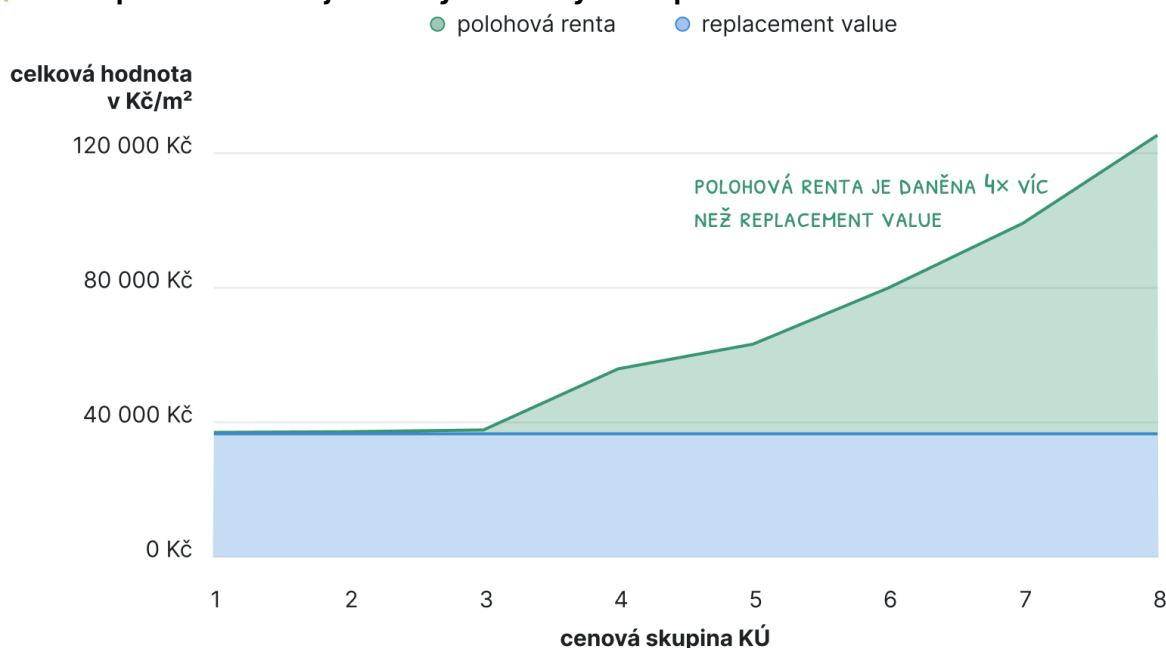
<sup>1</sup> Definované například jako 3. invalidní stupeň, pobírající peněžité dávky nemocenského pojištění z důvodu těhotenství a mateřství, pobírající rodičovský příspěvek aj.

<sup>2</sup> U tohoto přístupu je však klíčové zajistit, aby odložené platby neohrožily rozpočty obcí. Například v Illinois opožděné platby samosprávám kompenzuje stát (Illinois Department of Revenue, n. d.).



Graf 18

### / Dekompozice cen BJ v jednotlivých cenových skupinách KÚ



zdroj: diotima.cz & ČSÚ, 2024b; zpracování PAQ Research

Existuje však pádný důvod, proč tento nepřímý způsob zdanění nedopadne na všechny majetné vlastníky stejně. Vlastník většího počtu levnějších nemovitostí (např. 10 a více) může mít sice vysoký majetek, ale nízkou celkovou polohovou rentu. Proto se nabízí progresivní sazba pro kapitálovou hodnotu nemovitostí nad určitou hranici (např. 20 mil. Kč). Takové řešení však nese riziko obcházení, např. převedením části majetku na členy rodiny.

## Možnosti vyšší sazby pro prázdné nemovitosti

Vyšší sazby pro prázdné nemovitosti jsou v zahraničí běžným nástrojem (více Kapitola II). V našem návrhu se toto opatření nevyskytuje, neboť věříme, že podobného účinku lze dosáhnout pomocí **kombinace slevy na poplatníka** (která zvýhodňuje vlastníky 1 nemovitosti) a **odpočtu daně z nemovitých věcí od zdanění příjmu z pronájmu** – nikoli jako dnes od základu zdanění, ale přímo od § 9 ZDP (zdanění příjmu FO z pronájmu).

Odpočet daně z nemovitých věcí od zdanění pronájmu nejen výrazně omezí přenos daně z nemovitých věcí do nájmu, ale zároveň zvýší zdanění pro vlastníky, kteří své nemovitosti nechávají neobydlené, a naopak sníží zdanění pro vlastníky, kteří svou nemovitost pronajímají.

Ačkoliv tedy vyšší sazby pro prázdné nemovitosti nenavrhujeme, lze náš návrh o tuto možnost případně doplnit. Avšak jako komunikačně výhodnější shledáváme možnost **nižších sazeb pro využívané** nemovitosti. Tento způsob rámování je orientováno na incentivizaci spíše než na sankční charakter.

## Zdanění pozemků dle reálné zastavitelnosti

Významnou nevýhodou současné podoby daně z nemovitých věcí z nezastavěných pozemků je skutečnost, že výše zdanění jen velmi málo odpovídá reálné zastavitelnosti daného pozemku (a tedy i hodnotě daného pozemku). Zdanění pozemků dnes podléhá typologii katastru nemovitostí, který eviduje informace o pozemcích, ale nestanovuje ani nenavrhuje jejich (budoucí) využití. K tomu

slouží územně plánovací dokumentace, konkrétně územní plán, případně regulační plán (omezeně pak i územně plánovací podklady – územní studie).

Výsledkem je, že dnes reálně zastavitelné pozemky mohou být v katastru vedené například jako „zastavěné plochy a nádvoří“, „ostatní plochy“, „orná půda“, „trvalý travní porost“. Vyššímu zdanění podléhají jen pozemky, na které již bylo vydáno stavební povolení.

Nabízí se tak možnost **danit pozemky dle jejich reálné zastavitelnosti** (např. dle kategorií „zastavitelné“, „potenciálně zastavitelné“, „nezastavitelné“), kterou by určovaly samosprávy. Každá obec, resp. její zastupitelstvo, si **svůj územní plán schvaluje a vydává**, zároveň si je vědoma, které plochy jsou navrženy k zastavění a které nikoli. K případným změnám územních plánů (ať už ze zastavitelných ploch na nezastavitelné nebo z nezastavitelných na zastavitelné) dochází opět pouze na základě jejich schválení zastupitelstvem příslušné obce. V případě obcí bez územního plánu (typicky malých obcí) lze navrhnout alternativní řešení či ponechat navázání na katastr nemovitostí. Více se problematice věnujeme v příložené analýze „*Pojetí „zastavitelnosti“ pozemků v katastru nemovitostí a územních plánech | příklady odlišných urbanistických struktur*“.

## **Možnost vyšších sazeb pro nezastavěné pozemky**

V některých státech, například ve Finsku, existuje povinnost pro metropolitní oblasti zvýšit sazby daně z nemovitých věcí pro nevyužité stavební pozemky o 3 p. b., avšak celkové zdanění nesmí přesáhnout 6 % (MF Finska, n. d.). Cílem tohoto opatření je zvýšit náklady pro vlastníky, kteří odkládají výstavbu v územích, kde je vysoká poptávka po nemovitostech. Podobné opatření si lze představit i u nás.

## **Pravomoc samospráv**

Rozdělení katastrálních území (KÚ) do cenových skupin by měl provést stát, který má kapacity takto náročný úkol udělat a který by měl upravit financování obcí z ostatních daní tak, aby nedocházelo k pozitivní zpětné vazbě v rozvoji území (podrobně diskutujeme v části II.1.E). Přesto doporučujeme ponechat samosprávám pravomoc vytvářet své vlastní cenové mapy, které nemusí nutně respektovat hranice KÚ. Katastrální území mohou totiž být výrazně různorodá a samosprávy mají přesnější informace o území než centrální správa. Obce by tak mohly též zvýšit zdanění pro území využívané pro rekreační objekty. Lze omezit pravomoc samospráv například tak, že snižování/zvyšování cenové skupiny pro rezidenční nemovitosti půjde maximálně o jeden stupeň. Úpravy samospráv by však neměly ovlivnit kompenzační příjmy obcí z ostatních daní.

### Družstevní byty

Podle ČSÚ (2024d) žije 3,4 % domácností v družstevních bytech. Tyto domácnosti nejsou právními vlastníky bytu, ale nájemci družstva, ve kterém mají členský podíl. Poplatníkem daně z nemovitosti tak je družstvo jako právnická osoba, na kterou se nevztahuje základní sleva na poplatníka.

Aby domácnosti žijící v družstevních bytech nebyly znevýhodněny oproti vlastníků bytů, je vhodné zavést zvláštní daňový režim. Zohlednění počtu bytových jednotek s trvalým pobytem je komplikované, neboť v praxi jsou družstevní domy často nerozdělené na jednotky a trvalý pobyt není vázán na konkrétní byt, ale pouze na adresu.

Jako alternativu lze zvážit **adresní model**, v němž by družstvo uplatňovalo slevu na daň podle počtu osob s trvalým pobytem na adrese domu. Tam, kde obec vede evidenci využívanou např. pro výběr poplatku za komunální odpad, by bylo možné tuto informaci využít. Pokud by některé z těchto osob spadaly do skupiny zranitelných domácností, mohla by se uplatnit dodatečná sleva.

Tento přístup by umožnil zohlednit obsazenost a sociální situaci nájemníků, aniž by bylo nutné vázat slevu na konkrétní bytové jednotky, jejichž existence v družstevních domech právně často nefiguruje.

## Dopady navrhované reformy DNV

Reformu daně z nemovitých věcí modelujeme tak, aby kombinace našeho návrhu reformy zdanění zaměstnanců (Vilím et al., 2024) a návrhu reformy daně z nemovitých věcí byla přibližně fiskálně neutrální. Český daňový mix ve srovnání s porovnatelnými zeměmi (PL, SK, HU, SI) hodně daní nízkopříjmovou zaměstnaneckou prací, a naopak velmi málo majetek a především nemovitosti. V rámci rebalancování proto **navrhujeme kombinaci snížení zdanění zaměstnanců o 16 mld. ročně a zvýšení daně z nemovitých věcí o 15,5 mld. ročně**. Zvýšení výběru daně z nemovitých věcí o 15,5 mld. by zvýšilo příjem ze zdanění držení nemovitostí vůči HDP z 0,29 % na 0,48 % a přiblížilo by tak zdanění evropskému váženému průměru z roku 2022 1,0 % (Eurostat, 2024).

Sazby daně z nemovitých věcí modelujeme procentuálně k předpokládané hodnotě polohové renty a hodnotě kapitálu (stavby). Sazby nastavujeme v poměru:

**4 (sazba na polohovou rentu) : 1 (sazba na hodnotu budovy).**

Tyto procentuální sazby lze v rámci implementace do reformy daně z nemovitých věcí převést do výše korekčního koeficientu pro jednotlivé cenové skupiny katastrálních území.

Výběr pro fyzické osoby zvyšujeme z odhadované částky v roce 2024 12,6 mld. Kč na 22,8 mld Kč. Dochází tak k navýšení o 10,2 mld. Kč. V rámci fyzických osob dochází ke snížení výše daně z nemovitých věcí pro 29,5 % poplatníků a ke zvýšení pro 70,4 %.

Výběr pro právnické osoby (převážně firmy) zvyšujeme z odhadované částky v roce 2024 10,5 mld. Kč na 15,8 mld Kč. Dochází tak k navýšení o 5,3 mld Kč. V rámci právnických osob dochází ke snížení výše daně z nemovitých věcí pro 15,3 % poplatníků a ke zvýšení pro 84,6 %.

Tabulka 9

**/ Navrhovaná změna výběru DNV pro fyzické a právnické osoby**

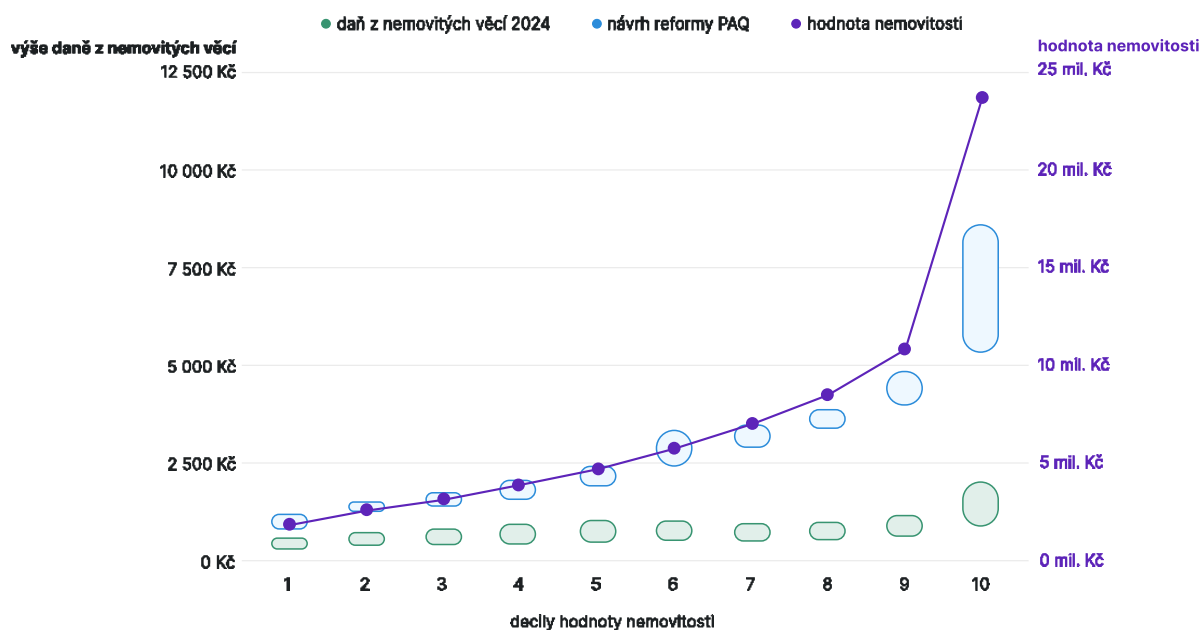
	simulovaný výběr 2024	výběr dle navrhované reformy	změna
fyzické osoby (FO)	12,6 mld.	22,8 mld.	+10,2 mld.
právnické osoby (PO)	10,5 mld.	15,8 mld.	+5,3 mld.
celkem	<b>23,1 mld.</b> (0,29 % HDP 2024)	<b>38,6 mld.</b> (0,48 % HDP 2024)	<b>+15,5 mld.</b>

zdroj: Finanční správa, zpracování PAQ Research

Důležité jsou však i distribuční dopady mezi poplatníky. Na datech z daňových přiznání sledujeme výši DNV (pouze z rezidenčních nemovitostí) dle distribuce fyzických poplatníků v závislosti na hodnotě jejich rezidenčních nemovitostí. Na grafu 19 níže vidíme, že zatímco současná výše DNV moc nereflexuje hodnotu nemovitostí, náš návrh více kopíruje křivku distribuce hodnoty nemovitostí.

Graf 19

**/ Návrh lépe navazuje DNV na hodnotu nemovitosti**



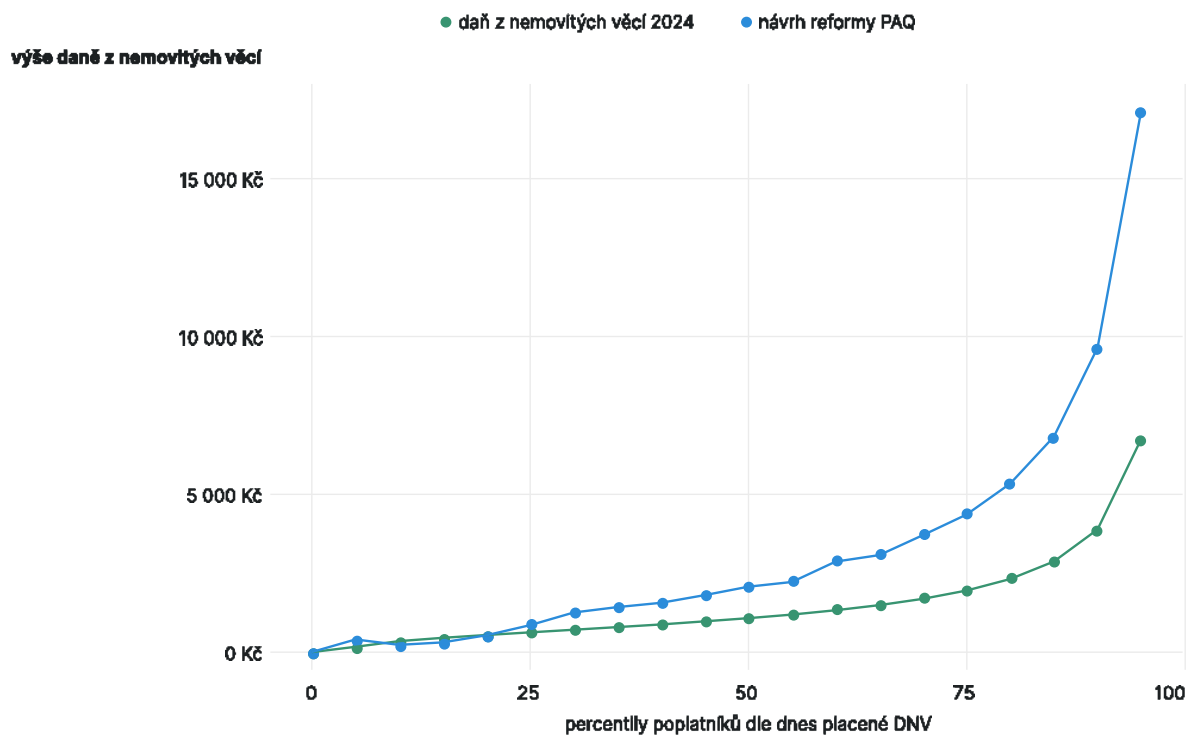
poznámka: analýza/graf zahrnuje pouze rezidenční nemovitosti (BJ, BD a RD); výši DNV zobrazujeme pomocí zaobleného obdélníku, jehož dolní okraj zobrazuje 25. percentil distribuce a horní okraj 75. percentil distribuce; „hodnota nemovitostí“ je aritmetický průměr hodnoty v daném decilu

zdroj: Finanční správa & Diotima.cz, zpracování PAQ Research

Zvýšení výběru DNV u fyzických osob dopadá na jednotlivé poplatníky. Zjistíme, že pro první čtvrtinu fyzických poplatníků DNV dochází k minimální nominální změně – často i snížení daně, protože ti poplatníci bydlí často v menších bytech v oblastech s malou hodnotou pozemků/nemovitostí. Naopak zvýšení se dotkne především poplatníků, kteří již dnes platí vyšší částky DNV, které ale většinou neodpovídají místním cenám pozemků (viz graf 20 níže). Ani u horních 5 % poplatníků průměrné hodnoty daně z nemovitosti nepřekračují 20 tisíc Kč, jsou tak stále výrazně nižší než ve většině států EU.

Graf 20

/ Distribuce změny výše daně z nemovitých věcí pro fyzické osoby (roční výše)

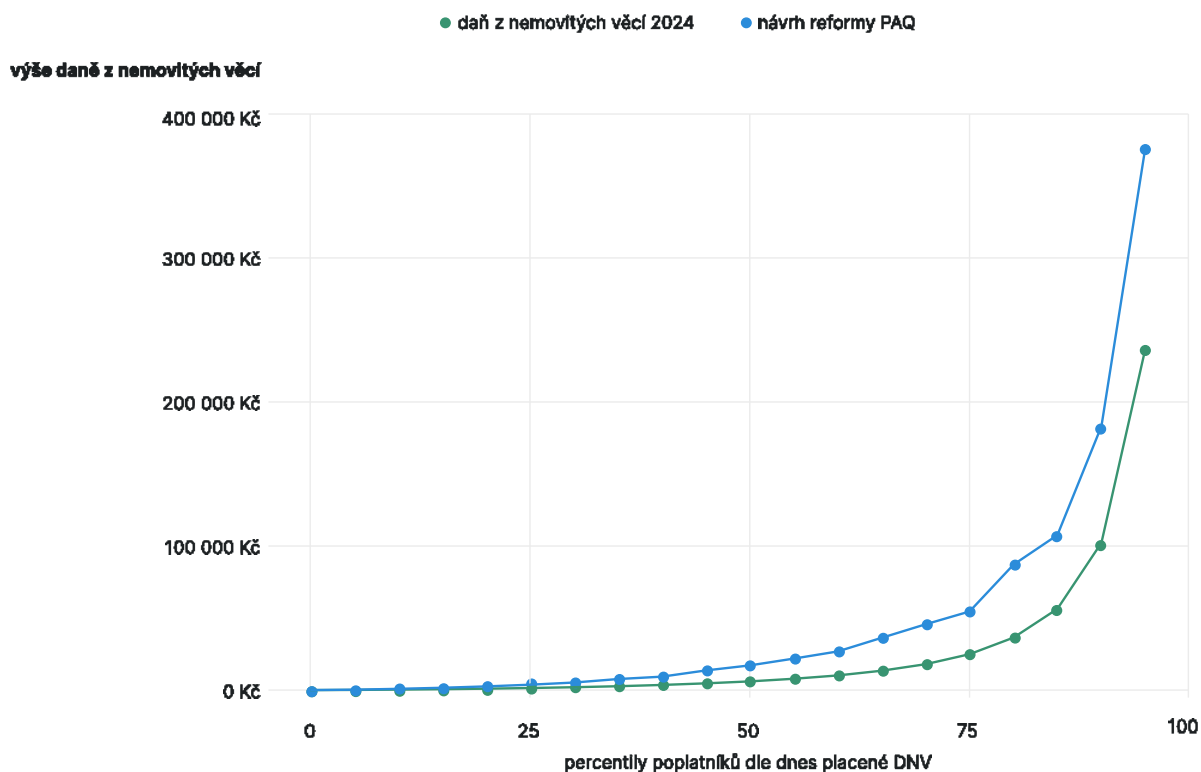


zdroj: Finanční správa, zpracování PAQ Research

Podobný dopad můžeme sledovat i u právnických osob platících DNV. Zvýšení výběru o 5,3 mld. je progresivně rozprostřeno napříč rozdělením dle dnes placené výše DNV.

Graf 21

## / Distribuce změny výše daně z nemovitých věcí pro právnické osoby (roční výše)



zdroj: Finanční správa, zpracování PAQ Research

Když se podíváme na celkovou fiskální změnu výběru daně z nemovitých věcí dle typu nemovitostí, největší nárůst modelujeme u „zelených“ ploch (lesy, louky, orná půda apod.), jejichž způsob zdanění (navázaný na bonitu půdy apod.) neměníme a nárůst modelujeme tak, aby podíl zdanění těchto pozemků vůči ostatním nemovitostem zůstal stejný, jako je dnes. Podstatné zvýšení modelujeme také u budov určených pro *ostatní podnikání*, kam spadají například kanceláře. U těchto budov zvyšujeme výběr z 3,5 mld. na 7,5 mld., tedy o 4,0 mld. Kč ročně. Zvýšení výběru u tohoto druhu nemovitostí je dáno častým výskytem kancelářských a jiných podnikatelských prostor v centrech měst s vysokou polohovou rentou.

Vyšší nárůst zdanění modelujeme též u rodinných domů (z 2,4 mld. na 5,0 mld.) a pozemků (zahrad) náležejících rodinným domům (z 0,5 mld. na 4,3 mld.). Vyšší nárůst je dán přenesením zdanění na hodnotu pozemků, které jsou v případě rodinných domů využívány méně efektivně než u bytových domů.

Tabulka 10

**/ Navrhovaná změna výběru DNV dle druhu nemovitosti**

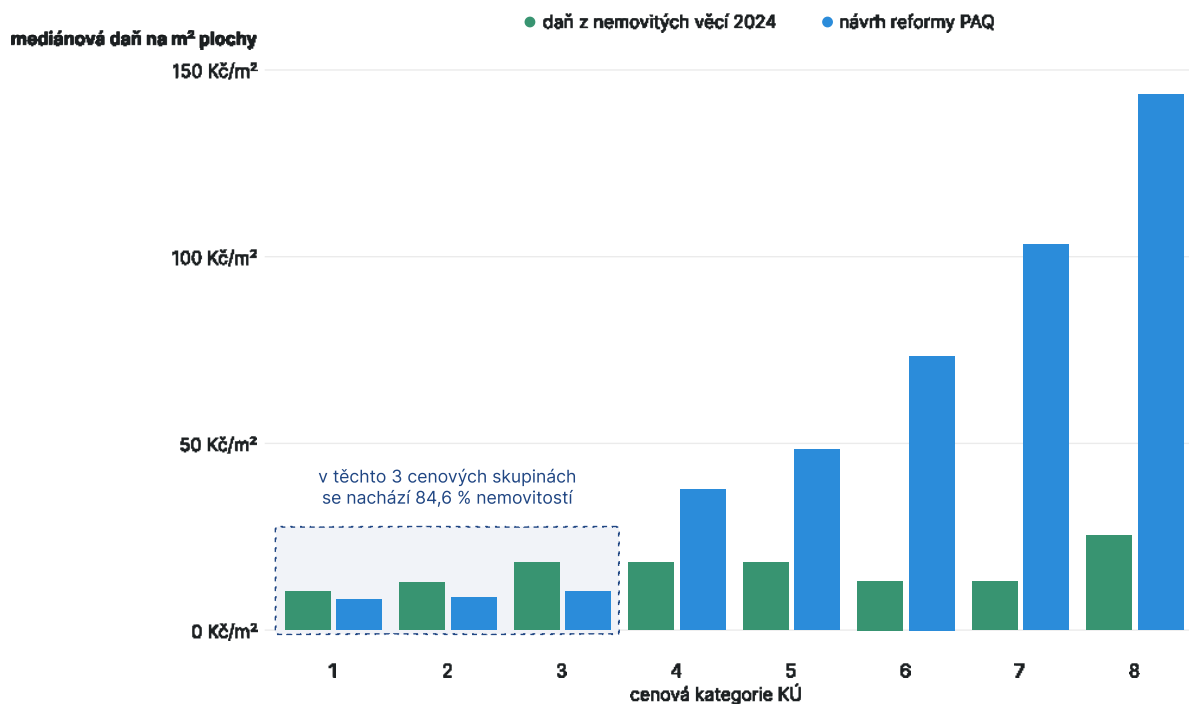
druh nemovitosti	simulovaný výběr 2024	výběr dle navrhované reformy	změna
rodinné domy (RD)	2,4 mld.	5,0 mld.	+2,6 mld.
bytové jednotky (BJ) a domy (BD)	2,3 mld.	3,4 mld.	+1,1 mld.
pozemky náležíci RD	0,5 mld.	4,3 mld.	+3,8 mld.
pozemky náležíci BD	0,0 mld.	0,1 mld.	+0,1 mld.
ostatní budovy (chaty, kůlny, garáže apod.)	2,0 mld.	1,4 mld.	-0,6 mld.
budovy určené pro podnikání v průmyslu a zemědělství	4,0 mld.	3,2 mld.	-0,8 mld.
budovy určené pro ostatní druhy podnikání	3,5 mld.	7,5 mld.	+4,0 mld.
lesy, louky, orná půda apod.	5,0 mld.	9,1 mld.	+4,1 mld.
ostatní pozemky	3,3 mld.	4,6 mld.	+1,3 mld.

zdroj: Finanční správa, zpracování PAQ Research

Zlepšení navázání výše daně na hodnotu nemovitosti dosahujeme především pomocí zvýšení sazeb pro nemovitosti ve vyšších cenových skupinách katastrálních území (KÚ). Naopak ve 3 nejnižších cenových skupinách, kde se nachází 84,6 % nemovitostí, dochází v případě BJ ke snížení mediánové sazby na m<sup>2</sup>, neboť vlastníkům BJ s nižší hodnotou výrazně pomůže sleva na poplatníka

Graf 22

**/ Návrh snižuje mediánové sazby pro většinu bytových jednotek**

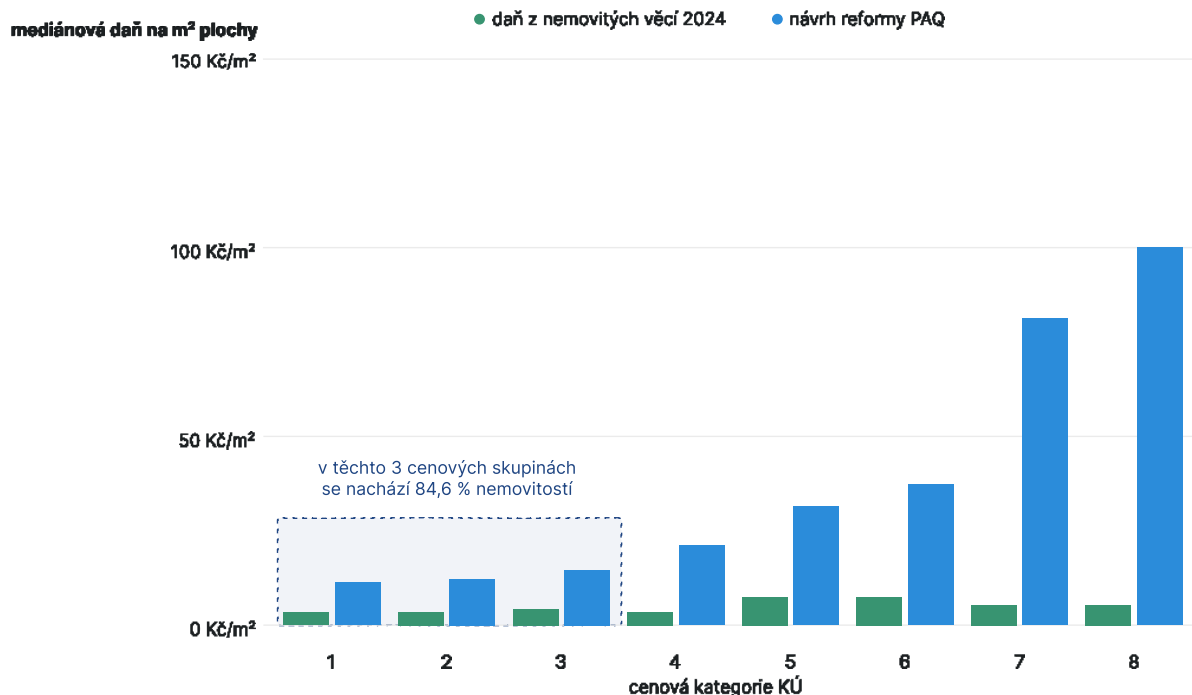


zdroj: Finanční správa; zpracování PAQ Research

V případě rodinných domů dochází ke zvýšení mediánových sazeb pro RD ve všech cenových skupinách. Rodinné domy obecně bývají hodnotnější než bytové jednotky, a tak vliv slevy na poplatníka je u nich menší.

**Graf 23**

**/ Pro většinu RD počítá návrh se zvýšením sazeb**



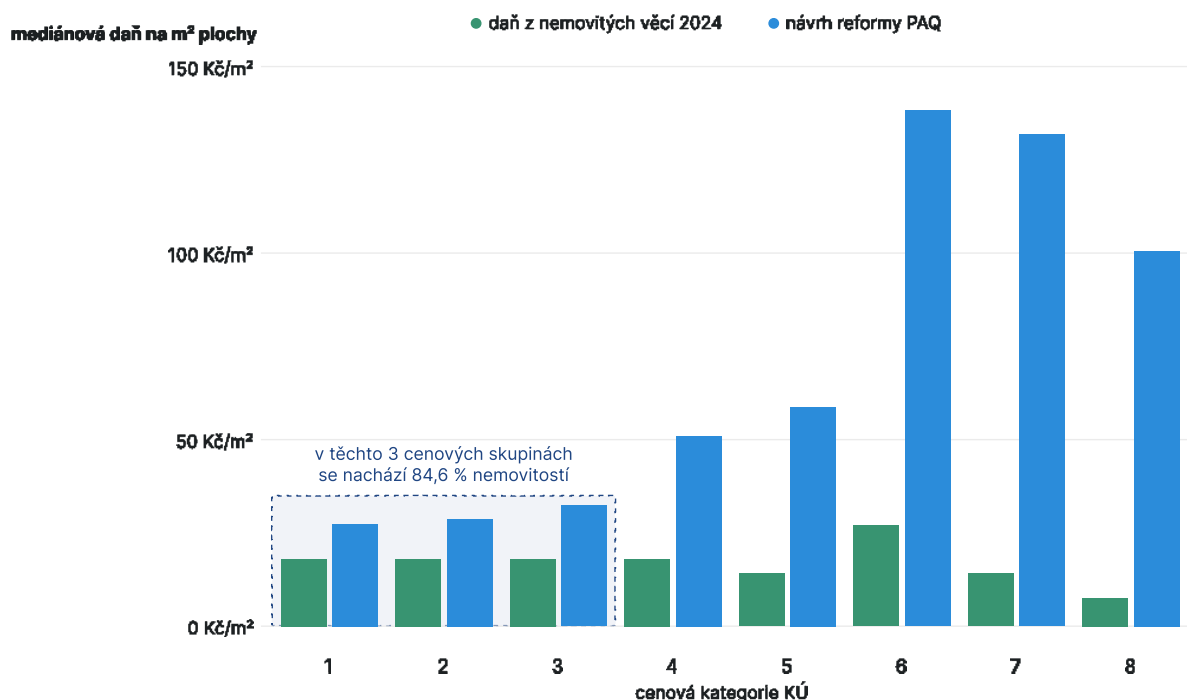
zdroj: Finanční správa; zpracování PAQ Research

Návrh počítá s výrazným zvýšením sazeb pro kancelářské a jim podobné budovy tam, kde je největší poptávka po parcelách, tedy v centru Prahy. Nižší mediánové sazby v 7. a 8. cenové skupině v porovnání s 6. cenovou skupinou jsou daný vyšším průměrným počtem pater v 7. a 8. cenové skupině (a tím větším rozložením polohové renty do mediánových sazeb na podlahovou plochu).



Graf 24

**/ Návrh zvyšuje mediánové sazby pro kancelářské budovy obzvláště tam, kde je největší poptávka**



poznámka: jedná se o všechny budovy v kategorii „ostatní podnikání“; podíl budov vlastněných právnickými osobami v cen. kategorii 1-3 je 77,5 %

zdroj: Finanční správa; zpracování PAQ Research

Tabulka 11 nabízí souhrnný přehled mediánových sazeb pro bytové jednotky, rodinné domy a budovy pro „ostatní podnikání“ (podnikání nezahrnující zemědělství a průmysl) v jednotlivých cenových skupinách katastrálních území. Jedná se o mediánové sazby, které tak nezohledňují individuální dispozice daných budov, především počet pater. Obecně platí, že pro budovy s vyšším počtem pater návrh počítá s nižšími sazbami než pro budovy s nižším počtem pater. Polohová renta (daň z hodnoty pozemku) totiž je daná velikostí půdorysu budovy.

Tabulka 11

## / Souhrnný přehled mediánových sazeb

cenová skupina KÚ	RODINNÉ DOMY		BYTOVÉ JEDNOTKY		BUDOVY PRO PODNIKÁNÍ <sup>1</sup>	
	v roce 2024	PAQ návrh	v roce 2024	PAQ návrh	v roce 2024	PAQ návrh
<b>1</b> (nejlevnější nemovitosti)	3,3 Kč/m <sup>2</sup>	9,3 Kč/m <sup>2</sup>	10,3 Kč/m <sup>2</sup>	4,7 Kč/m <sup>2</sup>	18,0 Kč/m <sup>2</sup>	35,7 Kč/m <sup>2</sup>
<b>2</b>	3,5 Kč/m <sup>2</sup>	10,2 Kč/m <sup>2</sup>	12,8 Kč/m <sup>2</sup>	5,5 Kč/m <sup>2</sup>	18,0 Kč/m <sup>2</sup>	37,3 Kč/m <sup>2</sup>
<b>3</b>	4,3 Kč/m <sup>2</sup>	12,3 Kč/m <sup>2</sup>	18,1 Kč/m <sup>2</sup>	6,8 Kč/m <sup>2</sup>	18,0 Kč/m <sup>2</sup>	42,0 Kč/m <sup>2</sup>
<b>4</b>	3,5 Kč/m <sup>2</sup>	18,0 Kč/m <sup>2</sup>	18,0 Kč/m <sup>2</sup>	30,5 Kč/m <sup>2</sup>	18,0 Kč/m <sup>2</sup>	66,2 Kč/m <sup>2</sup>
<b>5</b>	7,4 Kč/m <sup>2</sup>	26,9 Kč/m <sup>2</sup>	18,1 Kč/m <sup>2</sup>	39,7 Kč/m <sup>2</sup>	14,1 Kč/m <sup>2</sup>	76,3 Kč/m <sup>2</sup>
<b>6</b>	7,4 Kč/m <sup>2</sup>	32,1 Kč/m <sup>2</sup>	13,1 Kč/m <sup>2</sup>	61,3 Kč/m <sup>2</sup>	27,0 Kč/m <sup>2</sup>	179,7 Kč/m <sup>2</sup>
<b>7</b>	5,3 Kč/m <sup>2</sup>	69,8 Kč/m <sup>2</sup>	13,0 Kč/m <sup>2</sup>	87,4 Kč/m <sup>2</sup>	14,1 Kč/m <sup>2</sup>	171,3 Kč/m <sup>2</sup>
<b>8</b> (nejdražší centrum Prahy)	5,3 Kč/m <sup>2</sup>	86,0 Kč/m <sup>2</sup>	25,3 Kč/m <sup>2</sup>	122,4 Kč/m <sup>2</sup>	7,6 Kč/m <sup>2</sup>	130,8 Kč/m <sup>2</sup>

zdroj: Finanční správa; zpracování PAQ Research

Progresivní charakter návrhu potvrzuje i dopadová tabulka 12, která zobrazuje mediánovou výši daně z nemovitých věcí v roce 2024 a dle návrhu pro jednotlivé příjmové skupiny domácností. Zatímco pro pětinu domácností s nejnižším příjmem dochází k nárůstu mediánové výše o 34,1 %, pro pětinu domácností s nejvyšším příjmem se jedná o nárůst o 111,2 %.

## / Tabulka 12: Mediánová výše DNV dle příjmové pětiny domácností

příjmová pětina domácností	v roce 2024 <sup>2</sup>	PAQ návrh	změna
pětina s nejnižším příjmem	1 269 Kč/rok	1 702 Kč/rok	+ 433 Kč/rok (nárůst 34,1 %)
druhá pětina	1 496 Kč/rok	2 254 Kč/rok	+ 758 Kč/rok (nárůst 50,7 %)
pětina s mediánovým příjmem	1 673 Kč/rok	2 763 Kč/rok	+1 080 Kč/rok (nárůst 64,6 %)
čtvrtá pětina	1 713 Kč/rok	3 220 Kč/rok	+1 507 Kč/rok (nárůst 88,0 %)
pětina s nejvyšším příjmem	2 076 Kč/rok	4 384 Kč/rok	+2 309 Kč/rok (nárůst 111,2 %)

poznámka: tabulka zahrnuje pouze domácnosti vlastníci alespoň 1 nemovitost; příjem domácností je přepočten na počet spotřebních jednotek dle metodiky Eurostatu<sup>3</sup>

zdroj: Finanční správa &amp; EU-SILC 2023 (ČSÚ, 2024c), zpracování PAQ Research

Podobný progresivní charakter najdeme i v případě distribuce domácností dle výše jejich čistého jmění. Pro pětinu domácností s nejnižší hodnotou čistého jmění návrh počítá se zvýšením

<sup>1</sup> Dle klasifikace daně z nemovitých věcí myslíme *budovy pro ostatní druhy podnikání (O)*.

<sup>2</sup> Hodnotu uvedenou v SILCu a platnou pro rok 2022 násobíme „1,75“, abychom zohlednili zvýšení sazeb daně z nemovitých věcí v roce 2024.

<sup>3</sup> Spotřební jednotky podle stupnice Eurostat mají váhy definovány takto: první dospělý v domácnosti = 1,0, každý další dospělý (osoba starší 13 let) = 0,5, každé dítě (13leté nebo mladší) = 0,3.

mediánové výše daně z nemovitých věcí o 27,5 %, pro pětinu domácností s nejvyšší hodnotou čistého jmění s nárůstem o 141,6 %.

Tabulka 13

**/ Mediánová výše DNV dle majetkové pětiny domácností**

majetková pětina domácností	v roce 2024	PAQ návrh	změna
pětina s nejnižší hodnotou	770 Kč/rok	982 Kč/rok	+ 212 Kč/rok (nárůst 27,5 %)
druhá pětina	1 171 Kč/rok	677 Kč/rok	- 493 Kč/rok (pokles 42,1 %)
pětina s mediánovou hodnotou	1 295 Kč/rok	1 153 Kč/rok	- 142 Kč/rok (pokles 11,0 %)
čtvrtá pětina	1 736 Kč/rok	3 283 Kč/rok	+1 547 Kč/rok (nárůst 89,1 %)
pětina s nejvyšší hodnotou	2 487 Kč/rok	6 008 Kč/rok	+3 522 Kč/rok (nárůst 141,6 %)

zdroj: Finanční správa & HFCS 2021-2022 (ČSÚ, 2023), zpracování PAQ Research

Jedním z cílů návrhu je být ohleduplný k ohroženým skupinám domácností, především k důchodcovským domácnostem. Tabulka 14 zobrazuje, že tento cíl náš návrh většinově naplňuje. Nárůst mediánové výše daně z nemovitých věcí je pro ekonomicky aktivní domácnosti 85,5%, pro důchodcovské domácnosti 48,1%,

Tabulka 14

**/ Mediánová výše DNV dle ekonomické aktivity**

ekonomická aktivita	v roce 2024	PAQ návrh	změna
ekonomicky aktivní	1 732 Kč/rok	3 212 Kč/rok	+1 481 Kč/rok (nárůst 85,5 %)
důchodci	1 558 Kč/rok	2 307 Kč/rok	+ 749 Kč/rok (nárůst 48,1 %)

zdroj: Finanční správa & EU-SILC 2023 (ČSÚ, 2024c), zpracování PAQ Research

Omezený dopad na rizikové důchodcovské domácnosti potvrzuje i následující tabulka 15, která sleduje dopad na důchodcovské domácnosti seřazené dle příjmu. Pro pětinu důchodcovských domácností vlastníci alespoň 1 nemovitost s nejnižším příjmem dochází k mediánovému nárůstu o 10 %, pro 2. pětinu s nejnižšími příjmy o 23,5 % (393 Kč/rok).

Tabulka 15

## / Mediánová výše DNV dle příjmové pětiny důchodcovských domácností

příjmová pětina důchodcovských domácností	v roce 2024 <sup>1</sup>	PAQ návrh	změna
pětina s nejnižším příjmem	1 183 Kč/rok	1 314 Kč/rok	+ 131 Kč/rok (nárůst 10,0 %)
druhá pětina	1 278 Kč/rok	1 671 Kč/rok	+ 393 Kč/rok (nárůst 23,5 %)
pětina s mediánovým příjmem	1 510 Kč/rok	2 095 Kč/rok	+ 585 Kč/rok (nárůst 27,9 %)
čtvrtá pětina	1 715 Kč/rok	2 613 Kč/rok	+ 898 Kč/rok (nárůst 34,4 %)
pětina s nejvyšším příjmem	2 166 Kč/rok	4 374 Kč/rok	+2 207 Kč/rok (nárůst 50,5 %)

poznámka: příjem domácností je přepočten na počet spotřebních jednotek dle metodiky Eurostatu<sup>2</sup>

zdroj: Finanční správa & EU-SILC 2023 (ČSÚ, 2024c), zpracování PAQ Research

Vliv aditivní slevy pro důchodce vidíme i na následující tabulce 16, kde mediánový nárůst daně je pro věkovou kategorii 50+ nižší než pro věkovou kategorii 31–49 let, ačkoliv věková kategorie 50+ let zahrnuje i nedůchodcovské domácnosti bez aditivní slevy.

Tabulka 16

## / Mediánová výše DNV dle věkové skupiny poplatníka

věková skupina	v roce 2024	PAQ návrh	změna
do 30 let	746 Kč/rok	969 Kč/rok	+ 223 Kč/rok
31–49 let	1 012 Kč/rok	2 400 Kč/rok	+1 388 Kč/rok
50 let a více	1 149 Kč/rok	2 150 Kč/rok	+1 001 Kč/rok

zdroj: Finanční správa, zpracování PAQ Research

<sup>1</sup> Hodnotu uvedenou v SILCu a platnou pro rok 2022 násobíme „1,75“, abychom zohlednili zvýšení sazeb daně z nemovitých věcí v roce 2024.

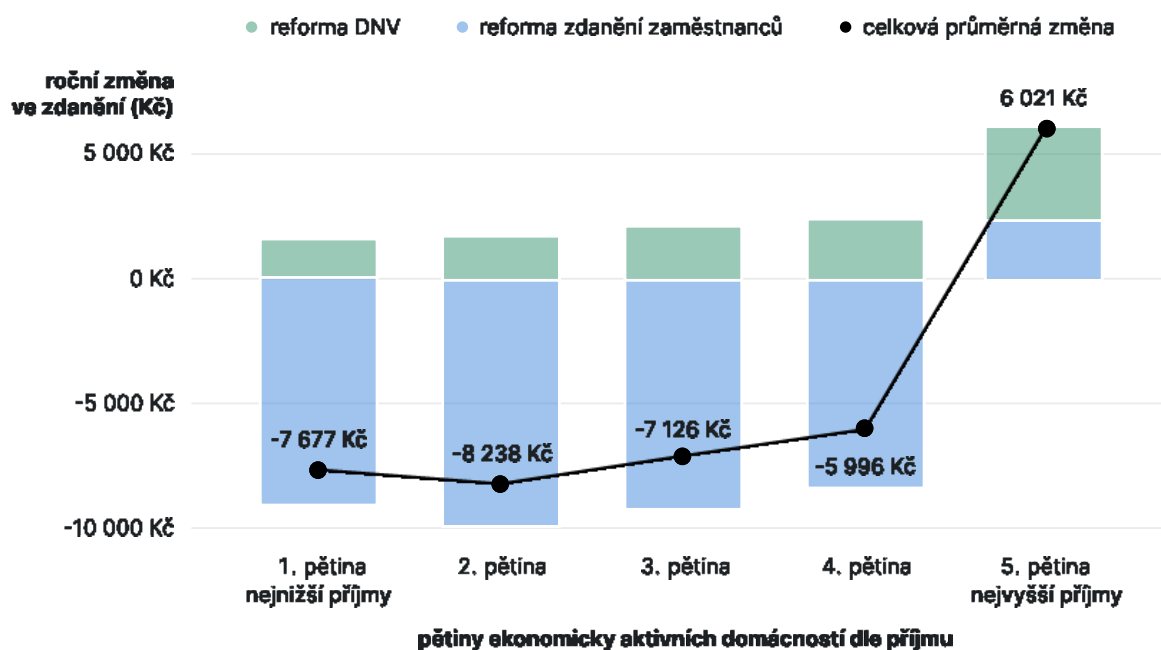
<sup>2</sup> Spotřební jednotky podle stupnice Eurostat mají váhy definovány takto: první dospělý v domácnosti = 1,0, každý další dospělý (osoba starší 13 let) = 0,5, každé dítě (13leté nebo mladší) = 0,3.

## Kombinované dopady navrhované reformy DNV a reformy zdanění zaměstnanců

Reformu daně z nemovitých věcí navrhujeme jako fiskální kompenzační doplněk k reformě zdanění zaměstnanců. Proto je důležité sledovat kumulativní dopad na domácnosti obou navrhovaných reforem. Graf 25 shrnuje kumulativní dopad na ekonomicky aktivní domácnosti dle příjmových pětín domácností. Z tabulky vyplývá, že čtyři pětiny domácností s nižšími příjmy by z kombinace obou reforem profitovali (to je dáno převážně nárůstem výběru pro právnické osoby).

Graf 25

### / Kombinovaný dopad reformy zdanění zaměstnanců a DNV na domácnosti dle příjmu



poznámka: příjem domácností je přepočten na počet spotřebních jednotek dle metodiky Eurostatu<sup>1</sup>

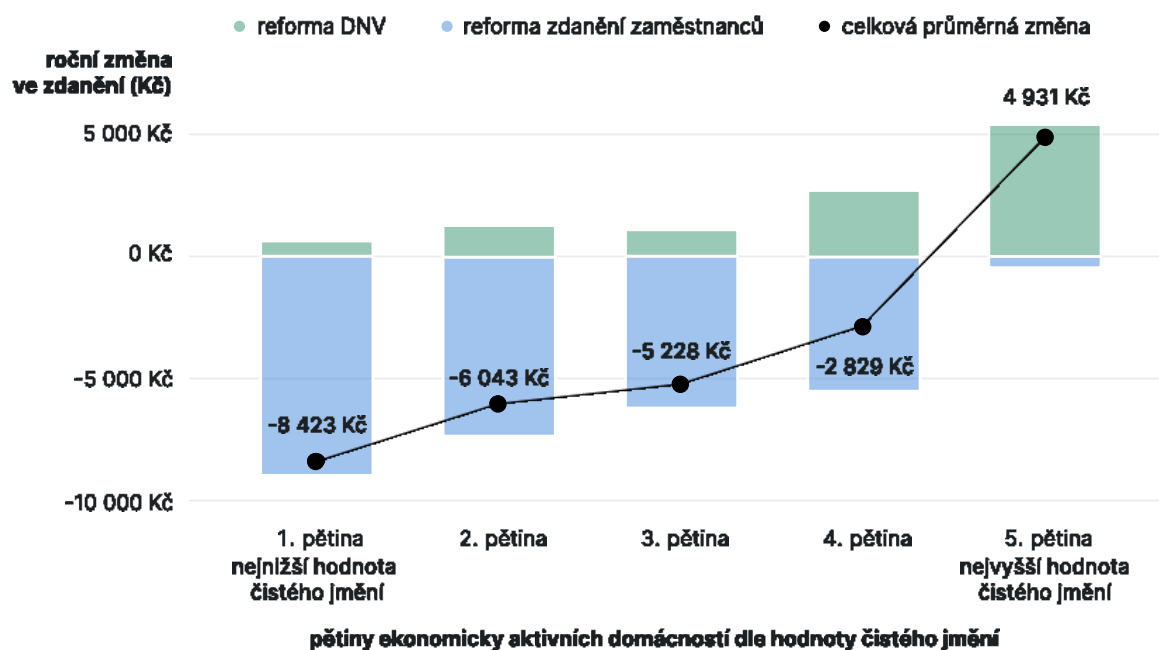
zdroj: Finanční správa & EU-SILC 2023 (ČSÚ, 2024c), zpracování PAQ Research

Podobný obrázek nabízí i graf 26, která dokumentuje kombinovaný dopad na pětiny ekonomicky aktivních domácností dle hodnoty čistého jmění. Čtyři pětiny domácností s nižší hodnotou čistého jmění by z kombinace obou navrhovaných reforem profitovali. Pětina domácností s nejnižší hodnotou čistého jmění by průměrně na obou daních ročně v součtu zaplatila o 8 423 Kč méně.

<sup>1</sup> Spotřební jednotky podle stupnice Eurostat mají váhy definovány takto: první dospělý v domácnosti = 1,0, každý další dospělý (osoba starší 13 let) = 0,5, každé dítě (13leté nebo mladší) = 0,3.

Graf 26

**/ Kombinovaný dopad reformy zdanění zaměstnanců a DNV na domácnosti dle čistého jmění**



poznámka: tabulka zahrnuje jen ekonomicky aktivní domácnosti; příjem domácností je přepočten na počet spotřebních jednotek dle metodiky Eurostatu<sup>1</sup>

zdroj: Finanční správa, EU-SILC 2023 (ČSÚ, 2024c) & HFCS 2021-2022 (ČSÚ, 2023b), zpracování PAQ Research

<sup>1</sup> Spotřební jednotky podle stupnice Eurostat mají váhy definovány takto: první dospělý v domácnosti = 1,0, každý další dospělý (osoba starší 13 let) = 0,5, každé dítě (13leté nebo mladší) = 0,3.

## Dopady na obce

Pokud by daň z nemovitosti zůstala plně příjmem obcí, což považujeme za žádoucí, navrhovaná reforma by regionálně specificky ovlivnila a zvýšila příjmy samospráv. Přinesla by celkově vyšší výběr v 1.-3. cenové skupině ve výši okolo 7,7 mld. Kč, kde žije okolo 85 % populace ČR. Per capita v těchto chudších regionech přináší navýšení příjmu samospráv o 700–1 000 Kč, zatímco ve vyšších cenových skupinách (4–8) výrazně vyšší (viz tabulka 17).

Aby reforma měla přínos pro státní rozpočet, musí být doprovázena snížením příjmu obcí z rozpočtového určení daní. To lze vzhledem k dopadům DNV dělat dvěma způsoby:

- / i / zavedením sociálního parametru do RUD** – ten existuje ve 13 zemích EU, kde vyšší příspěvek v RUD dostávají např. obce s vyšším počtem obyvatel bez maturity apod. (Švédsko). To slouží k vyrovnání efektu vlastních výběrů daní a reflektuje nutnost vyšších investic do sociálních služeb, vzdělávání, rekvalifikací.
- / ii / úprava RUD u velkých měst** – jednodušší metodou, jak reflektovat dopady námi navrhované reformy DNV, je úprava RUD u velkých měst. Cenové skupiny 4 až 8 spadají z drtivé většiny do území Prahy a Brna. Přitom právě tato města (spolu s Plzní a Ostravou) jsou dnes v RUD zvýhodněna specifickými koeficienty. Vážený průměr (počtem obyvatel) navrhovaného navýšení daně z nemovitých věcí v cenových skupinách 4 až 8 je okolo 4 800 Kč, v cenových skupinách 1-3 okolo 820 Kč. Řešením by tedy mohlo být mírné snížení celkového RUD a snížení koeficientů Prahy, Brna a Plzně, tak aby u nich došlo k vyššímu poklesu RUD vykrytému zvýšeným výběrem DNV

Tabulka 17

### / Příjmy obcí z daně z nemovitých věcí a ostatních daní v rozpočtovém určení daní

cenová skupina KÚ	přibližný výběr DNV a příjem z ostatních daní (obecní RUD) 2024		přibližný výběr DNV a příjem z ostatních daní (obecní RUD) po reformě		zvýšení příjmů (redukovatelné v RUD)	
	mld. Kč	Kč na hlavu	mld. Kč	Kč na hlavu	mld. Kč	Kč na hlavu
<b>1</b> <i>(nejlevnější nemovitosti)</i>	87,0	21 696	91,1	22 707	4,1	1 010
<b>2</b>	79,9	22 065	82,2	22 718	2,4	653
<b>3</b>	38,3	24 071	40,0	24 811	1,2	740
<b>4</b>	14,3	33 318	15,8	36 861	1,5	3 543
<b>5</b>	53,0	66 780	56,2	70 739	3,1	3 959
<b>6</b>	21,0	77 024	22,6	82 891	1,6	5 867
<b>7</b>	13,5	95 989	14,7	104 744	1,2	8 755
<b>8</b> <i>(nejdražší nemovitosti)</i>	3,0	127 813	3,5	148 063	0,5	20 250

poznámka: přepočtení příjmů z ostatních daní dělených dle obecního rozpočtového určení daní jsme do cenových skupin rozdělili poměrově dle počtu jednotek v BD a v RD v rámci obcí

## / III.2b / Pronájem nemovitosti

### Cíle reformy

České danění pronájmů používá dva režimy – 30% *paušální výdaje* a *reálné výdaje*. Problémem je vybočení z daňové neutrality, protože jeden režim umožňuje zdanění hrubých příjmů na úrovni 10,5 % (*paušální výdaje*) a druhý v mediánu jen 5,4 %. Přitom se může jednat převážně o schopnost poplatníků využívat daňové režimy, ne o reálný rozdíl v nákladech. Tato absence neutrality poškozuje menší pronajímatele s menší orientací v systému. V našem daňovém systému navíc existuje ojedinělá možnost ztrátu využít pro snížení zdanitelného základů z jiných příjmů, např. z příjmu ze samostatně výdělečné činnosti. Celková ztráta vykázána při pronájmu nemovitostí byla v roce 2022 539 mil. Kč. Problémem je také relativně malý paušál pro FO (30 %) oproti paušálu OSVČ pro ubytovací služby (60 %). Více viz kapitola II.

Cíle navrhované reformy vzhledem k těmto skutečnostem jsou:

- \* posílit neutralitu systému danění pronájmů
- \* omezit znevýhodnění malých pronajímatelů s menší orientací v daňovém systému a podpořit je v pronajímání
- \* omezit zvýhodnění pronájmů bytů ze strany OSVČ proti dlouhodobým pronájmům ze strany fyzických osob
- \* nezvyšovat celkovou míru zdanění pronájmů
- \* omezit propis zvyšované daně z nemovitosti do ceny nájmu

### Návrhy – parametry reformy

Pro splnění výše uvedených cílů navrhuje:

- \* zvýšení paušálních výdajů z 30 na 40 % příjmů z nájmu a tím zatraktivnění dnes nevýhodné a administrativně jednodušší formy danění využívané menšími pronajímateli (paušální výdaje ve výši 40 % jsou arbitrární volba; lze též nastavit vyšší paušální výdaje selektivně pro dlouhodobé pronajímatele)
- \* omezení uznatelnosti „reálných nákladů“ zastropováním jejich výše na 60 % příjmů z pronájmu
- \* sladění výše paušálních výdajů pro pronajímající fyzické osoby a pronajímající OSVČ na 40 %

Mezi uznatelnými reálnými náklady navrhuje:

- \* odpisy nemovitosti přeradit do 6. odpisové skupiny (doba odpisování 50 let) s možností zrychlených odpisů pro nové nemovitosti, pro které se lze inspirovat německým systémem motivujícím ke stavbě nových bytů (EStG, 2022).
- \* ponechání následujících položek reálných nákladů – náklady na údržbu a opravy; pojištění nemovitosti; úroky z hypotéky financující pořízení dané nemovitosti
- \* v daňovém přiznání rozdělit kolonku „reálné náklady“ na jednotlivé kategorie reálných nákladů



- \* v daňovém přiznání zavést povinnost evidence jednotek a domů, které jsou pronajímány (možnost daňové kontroly skrze párování s příspěvkem na bydlení)

Zároveň však navrhujeme pro rezidenční nemovitosti a fyzické osoby množnost **odečíst zaplacenou výši daně z nemovitých věcí od celkové částky daně z pronájmu pro oba režimy**<sup>1</sup>, abychom omezili možný přenos daně z nemovitých věcí do výše nájmu (problematice přenosu DNV do výše nájmu se podrobně věnujeme v sekci II.3). Zvýšení DNV a možnost odpočtu DNV od zdanění příjmu z pronájmu nabízí další výhodu, a to vyšší zdanění pro ty, kteří svou nemovitostí nevyužívají a nižší zdanění pro ty, kteří naopak svou nemovitostí pronajímají.

## Dopady navrhované úpravy danění pronájmů

### Zvýšení daňové neutrality mezi oběma režimy zdanění

Obrovský rozptyl zdanění příjmu v režimu „reálných“ nákladů je dán pravděpodobně majoritní nákladovou položkou v režimu *reálných nákladů*, kterou jsou odpisy nemovitosti. Ty i ostatní typy nákladů by si mohly uplatnit i pronajímatelé v paušálním režimu, které ale může omezovat neznalost, obavy z velké administrativy atd. Rozdílnost daňových sazeb může také vycházet z rozdílné efektivity poplatníků v naceňování nemovitostí.

Naše navrhovaná reforma toto mění a posiluje daňovou neutralitu:

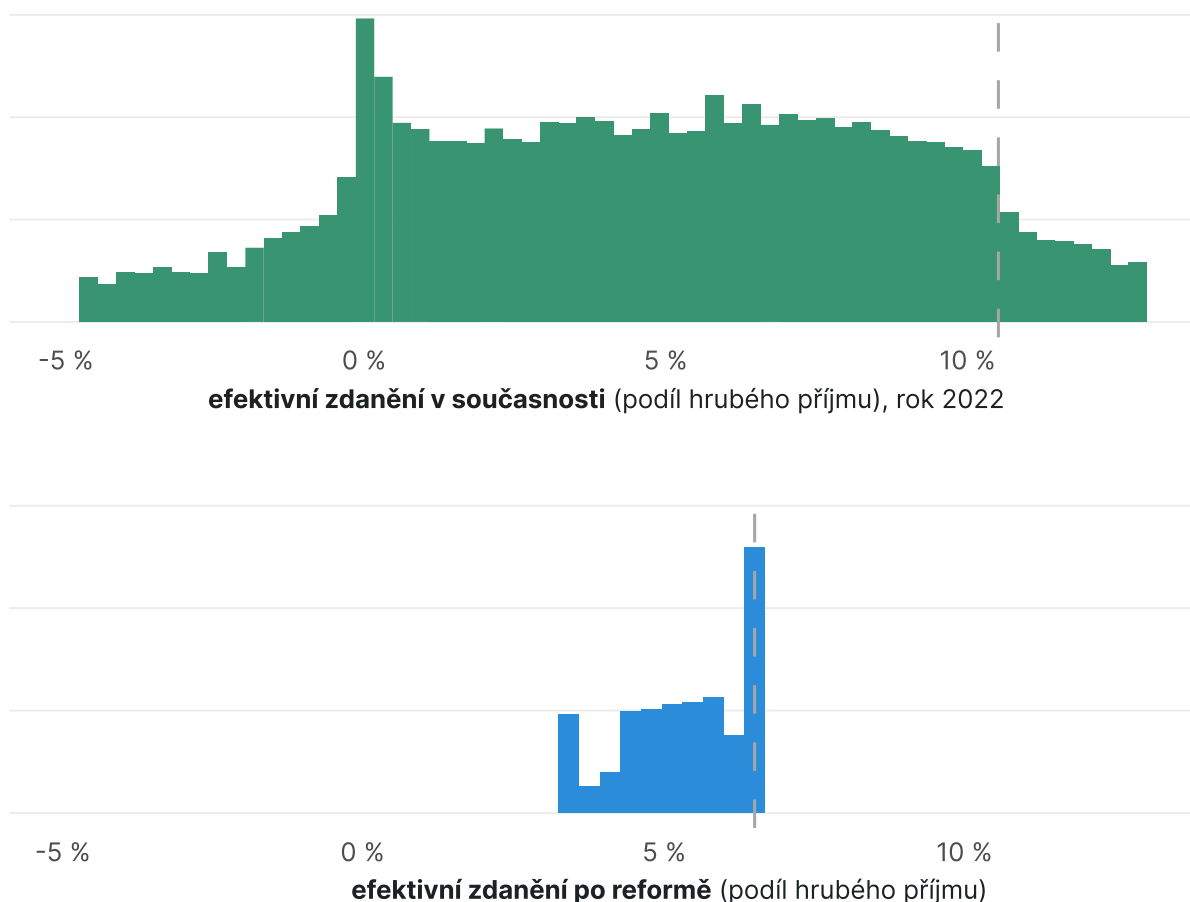
- \* sbližuje efektivní míru zdanění v obou režimech, a tak omezuje dnešní extrémní rozptyl v efektivní míře zdanění
- \* snižuje efektivní zdanění při využití paušálu na 6,5 %<sup>2</sup> z hrubých příjmů (z dnešních 10,5 %)
- \* zvyšuje podíl pronajímatelů v režimu paušálních nákladů z 68,5 % na 76,3 %. Předpokládáme totiž, že pronajímatelé dnes v režimu reálných nákladů, kterým by klesly uznatelné reálné náklady pod 40 %, tedy pod úroveň námi navrhovaného paušálu, by přešli do režimu výdajového paušálu. Zároveň je však možné, že podíl poplatníků v režimu reálných nákladů by mohl zůstat o trochu vyšší, neboť někteří poplatníci mohou začít více uplatňovat skutečné výdaje na údržbu a opravy, které dnes neuplatňují, protože jim příjmy z pronájmu vynulují odpisy apod.
- \* režim reálných nákladů tak zůstává jako možnost pro poplatníky, kteří výrazně investovali do rekonstrukcí a úprav nemovitosti, mají vysoké hypoteční úroky či pronajímají relativně levně drahé nemovitosti.

<sup>1</sup> Tuto možnost lze omezit např. na 50 %/80 % výše zaplacené na DNV. Na jednu stranu možnost odpočtu DNV od zdanění příjmu z pronájmu motivuje obce ke zvyšování místních koeficientů pro pronajímané nemovitosti (zvyšují se příjmy obce, celostátní příjmy klesají), na druhou nelze stanovit vyšší zdanění jen pro pronajímané nemovitosti, a tak by vyšší daňové břemeno nesli i běžní vlastníci, a tedy i voliči.

<sup>2</sup> Po odečtení simulované výše daně z nemovitých věcí.

Graf 27

/ Návrh snižuje rozptyl v efektivním zdanění v režimu reálných nákladů



poznámka: čárkované čáry označují efektivní zdanění při využití paušálu; reálné náklady dle § 9 ZDP upravuje dle poměru příjmů z pronájmu nemovitostí a celkových příjmů dle § 9 ZDP

zdroj: Finanční správa, zpracování PAQ Research

Náš návrh tak účinně snižuje rozptyl efektivní míry zdanění pro pronajímatele využívající režim reálných nákladů. Dnes nemalá část má efektivní zdanění záporné, neboť jejich výdaje (převážně v důsledku štedrých odpisů) jsou vyšší než příjmy z nájmu, a tak si ztrátu mohou uplatnit pro snížení příjmů z jiných činností, např. živnostenské. Náš návrh umožňuje snížit rozptyl na rozmezí 3,5 % až 6,5 % (po odečtení daně z nemovitých věcí).

### Celkové fiskální dopady

Navrhované úpravy jsou celkově mírně fiskálně pozitivní, samotný **výběr DPFO by se zvýšil o přibližně 0,7 mld. Kč ročně**, a to zejména v důsledku zvýšení zdanění pro pronajímatele s nejvyššími příjmy (jak dle příjmů z nájmu, tak dle celkových příjmů).

Výběr by však mohl být nižší, pokud by se poplatníci používající reálné náklady z využívání odpisů více přeorientovali na dokladování konkrétních rekonstrukcí a úprav nemovitostí (viz výše). Naopak výběr daně se může zvýšit, protože dochází k zatraktivnění jednoduchého daňového režimu a vyšší motivaci díky plnému odpisu daně z nemovitosti – zvyšuje se tedy motivace pronajímat nevyužívané byty.

Tabulka 18

## / Distribuční dopady navrhované úpravy dle daňového režimu

daňový režim	celkové příjmy z pronájmu (§ 9 ZDP) (mld.)	% daňových plátců	ATR § 9 ZDP dnes	ATR § 9 ZDP po reformě*	změna ve výběru § 9 ZDP (mld.)
výdajový paušál	27,2	68,5 %	10,5 %	6,5 %	- 0,41
dříve reálné náklady, nově paušál	10,6	7,8 %	12,0 %	6,5 %	- 0,25
reálné náklady	28,0	23,8 %	0,8 %	5,0 %	1,35
<b>celkem</b>	<b>65,8</b>		<b>8,3 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>0,70</b>

poznámka: \* ATR po reformě zahrnuje již odečet daně z nemovitých věcí od daně z pronájmu; reálné náklady dle § 9 ZDP upravuje dle poměru příjmů z pronájmu nemovitostí a celkových příjmů dle § 9 ZDP

zdroj: Finanční správa, zpracování PAQ Research

Dopady navrhované reformy jsme zkoumali i dle celkového příjmu z nájmu (Tabulka 20) a celkového zdanitelného základu v DPFO (velmi dobrý ukazatel celkových příjmů poplatníků). Náš návrh výrazně srovnává průměrnou efektivní míru zdanění mezi pětinaми pronajímatelů dle příjmu z pronájmu. Dnes platí první pětina poplatníků s nejmenšími příjmy z pronájmu daň ve výši 9,3 % a pětina s nejvyššími příjmy kvůli větší schopnosti využívat reálné náklady jen 7,2 %. Po reformě by pětina pronajímatelů s nejnižšími příjmy měla zdanění na úrovni 6,4 % příjmů a pětina s nejvyššími na úrovni 5,9 % příjmů. Jedná se o míru zdanění po odečtení simulované výše daně z nemovitých věcí.

Tabulka 19

## / Distribuční dopady navrhované úpravy dle příjmů z pronájmu

příjmová skupina	celkové příjmy z pronájmu (§ 9 ZDP) (mld.)	% paušalistů dnes	% paušalistů po reformě	ATR § 9 ZDP dnes	ATR § 9 ZDP po reformě*	změna ve výběru § 9 ZDP (mld.)
1	0,7	87,7 %	95,5 %	9,6 %	6,4 %	0,00
2	2,8	79,9 %	84,3 %	8,7 %	6,2 %	0,00
3	5,2	68,6 %	74,8 %	8,2 %	6,1 %	0,02
4	9,5	62,8 %	70,4 %	7,8 %	6,0 %	0,07
5	47,7	43,0 %	56,0 %	7,2 %	5,9 %	0,60
↳ z toho TOP 5 %	↳ 29,3	↳ 29,4 %	↳ 48,7 %	↳ 7,0 %	↳ 5,9 %	↳ 0,37
<b>celkem</b>	<b>65,8</b>	<b>68,5 %</b>	<b>76,2 %</b>	<b>8,3 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>0,70</b>

poznámka: ATR po reformě zahrnuje již odečet daně z nemovitých věcí od daně z pronájmu; reálné náklady dle § 9 ZDP upravuje dle poměru příjmů z pronájmu nemovitostí a celkových příjmů dle § 9 ZDP

zdroj: Finanční správa, zpracování PAQ Research

Analogicky návrh reformy narovnává míru zdanění mezi pětinaми poplatníků podle celkového daňového základu DPFO. V tomto dělení vycházíme z celé populace poplatníků DPFO a hranice pětín jsou odhadnuty z dat EU-SILC. Reálně tak je více pronajímatelů v 5. nejvyšší pětíně poplatníků DPFO než v první.

První alternativou námi navrhovaného systému je omezení reálných nákladů na 100 % výše pronájmu místo 60 %, ale naopak zpřísnění limitací odpisů tím, že budou vycházet vždy z kupní ceny nemovitosti (nemožnost nového naceňování a přeceňování).

Druhou alternativou je kombinace změn, která by zvýšila výdajový paušál na 50 % a zároveň zrušila možnost odpisů, tedy podobné změny, které od roku 2023 zavedlo Polsko. Toto variantní řešení by mělo podobné distribuční dopady, avšak snížilo výběr DPFO o přibližně 0,1 mld. Reálné náklady by v něm využívaly pouze fyzické osoby s velkou investicí do rekonstrukce či údržby nájemních bytů apod.

Navrhovaná opatření by měla dopad i na právnické osoby, kterým by se prodloužila odpisová doba pro nemovitosti na 50 let, aby byla zachována daňová neutralita. Ačkoliv by právnické osoby byly zvýhodněny uznatelností 100 % reálných nákladů, toto zvýhodnění by bylo malé, neboť fyzickým osobám by se zvýšil výdajový paušál.

## **/ III.3 / Prodej/odkázání**

V poslední fázi investičního cyklu nemovitostí navrhujeme omezit dnešní výjimky ze zdanění realizovaných kapitálových zisků při prodeji nemovitosti.

Navrhujeme:

- \* zrušit možnost časového testu nevyužívaného pro vlastnické bydlení, pokud finanční prostředky nejsou využity pro uspokojení své další bytové potřeby
- \* umožnit valorizaci pořizovací ceny o růst cen, a tak umožnit zdanění reálného (nikoli tedy nominálního) zisku
- \* případně navrhujeme omezit výjimku pro nemovitosti využívané pro vlastnické bydlení do určité hranice realizovaného kapitálového zisku (dle doporučení OECD)

Dopady těchto návrhů v této studii nemodelujeme. Podrobněji se jim však budeme věnovat v našem dalším výstupu o zdanění kapitálových příjmů domácností.

# Komunikace

Úspěch jakékoli snahy o reformu zdanění nemovitostí bude záležet na správně zvolené komunikační strategii. Zásadním doporučením je soustředit komunikaci na popis současných nerovností. (Grote & Wen, 2024).

Další vhodnou komunikační strategií je zdůraznit pozitivní dopady reformy na dostupnost nejen vlastnického bydlení (Grote & Wen, 2024). Reforma daně z nemovitých věcí může přispět k vyšší motivaci pro výstavbu a nižším i stabilnějším cenám nemovitostí. Reforma zdanění pronájmu může omezit přenos daně z nemovitých věcí do výše nájmu a snížit zdanění pro menší vlastníky.

## Nezávislý panel odborníků

Zároveň je třeba reagovat na nedůvěru veřejnosti jak k výrokům politiků, tak k často složitým vyjádřením odborníků. Jednou z cest, jak překlenout tuto nedůvěru a nepochopitelnost, je vytvoření nezávislého panelu odborníků a komunikačních specialistů, který by působil mimo přímý vliv politiků a státní správy. Tento panel by měl za úkol nejen připravovat reformní návrhy, ale také je srozumitelně vysvětlovat veřejnosti (Blöchliger & Vammalle, 2012). I když veřejnost možná nebude detailně rozumět všem aspektům reformy, může být ochotnější naslouchat nezávislým a respektovaným odborníkům než vládám přímo zapojeným do procesu reformy (Slack & Bird, 2014).

## Politická prosaditelnost

Velkou bariérou pro změny v dani z nemovitých věcí je skutečnost, že se jedná o velmi neoblíbenou daň. Dokonce se o ní mluví jako o dani, „kterou každý miluje nenávidět“ (Rosengard, 2013). Jednou z hlavních příčin je, že člověk při placení daně z nemovitých věcí zažívá pocit ztráty. Je to daň, která se platí jednou za rok z peněz, které již obdržel. Zatímco daň z příjmu tak „nebolí“, protože člověk většinou obdrží jen částku po zdanění, při platbě daně z nemovitých věcí už musí šáhnout do vlastní kapsy (Slack & Bird, 2014). V České republice je situace o to komplikovanější, protože máme vysoký podíl domácností žijících ve vlastnickém bydlení (74 %).

Jednou z cest, jak usnadnit politickou prosaditelnost daně, je například umožnění odečtu daně ze mzdy či penze během celého roku. Tuto možnost například zavedlo Irsko (Slack & Bird, 2014).

Další možností je zvýšit srozumitelnost toho, jak se daň počítá a na co jsou prostředky využity. Dnes poplatník musí sám vyplňovat komplikovaný daňový formulář k dani z nemovitých věcí. Alternativou je, že dostane dopis, ve kterém je daň srozumitelně vypočtena za něj. Například v Nizozemsku je takto vypočtená výše daně z nemovitých věcí součástí jedné platby (spolu s dalšími obecními poplatky, např. za odvoz odpadu), kterou poplatníci obci odvádí (The Netherlands Council for Real Estate Assessment, n. d.).

# Apendix 1 – Distribuce soukromého vlastnictví nemovitostí

Česká republika je země s vysokým podílem vlastnického bydlení. 74 % domácností bydlí ve vlastním (průměr eurozóny je 61,7 % (ECB, 2023a)) a 79 % vlastní alespoň jednu nemovitost. 80–90 % čistého jmění většiny českých domácností tvoří hodnota nemovitostí. Vlastnictví nemovitostí je stěžejní pro socioekonomické postavení českých domácností – zatímco mezi 40. a 100. percentilem domácností dle čistého jmění majetku je míra vlastnictví takřka 100%, u 2. nejchudší pětiny domácností je to jen 53 % a u nejchudší pětiny domácností jen 3 % domácností vlastní alespoň 1 nemovitost (tabulka T.A1.II níže). Nerovnosti mají však i generační rozměr. Zatímco více než 80 % domácností ve věku 35–64 vlastní nemovitosti, ve věkové skupině 26–34 je to jen 64 % domácností. Pro mladé domácnosti je důležitý mezigenerační transfer, okolo ½ mladých domácností získává finanční podporu od rodičů určenou na pořízení vlastního bydlení (Gibas et al., 2022).

Naše data o distribuci příjmů, nemovitostí a majetku domácností pocházejí z dotazníkových šetření ČSÚ „Výběrové šetření Životní podmínky (SILC)“ a „Finanční situace domácností (FSD)“. Hodnoty čistých příjmů a čistého jmění upravujeme dle počtu spotřebních jednotek<sup>1</sup>, abychom zohlednili velikost domácnosti. Ačkoliv tato data jsou unikátním zdrojem informací o distribuci příjmů, majetku a nemovitostí ve společnosti, mají své nedostatky. Jedním z hlavních nedostatků je, že nedokonale zaznamenávají údaje o domácnostech s velmi vysokými příjmy a vysokou hodnotou čistého jmění v důsledku obecné neochoty majetnějších respondentů účastnit se průzkumů a zejména odpovídat na otázky ohledně jejich příjmů a majetku.

Jelikož příjmy a zejména majetek je silně koncentrovaný na samé špici distribuce (UBS, 2023; Blanchet & Martinez-Toledano, 2021), lze očekávat, že hodnoty pro nejvyšší pětinu domácností jsou podhodnoceny kvůli nedostatečnému zastoupení horního 1 %. Zároveň skladba majetku horního 1 % v příjmu i majetku je dost odlišná od skladby majetku ostatních skupin obyvatelstva. Horní 1 % má výrazně vyšší část svého majetku uloženou v takzvaných finančních aktivech (např. dluhopisech, akciích, podílových fondech aj.) (Piketty & Goldhammer, 2014). Vzhledem k tomu, že podíl horního 1 % na majetku českých domácností je značný (37,8 % dle UBS, 2023 a 27 % dle Blanchet & Martinez-Toledano, 2021), zahrnutí jejich majetku do majetku všech domácností by pravděpodobně snížilo podíl uloženého majetku v nemovitostech.

---

<sup>1</sup> Spotřební jednotky podle stupnice OECD mají váhy definovány takto: první dospělý v domácnosti = 1,0, každý další dospělý (osoba starší 13 let) = 0,7, každé dítě (13-leté nebo mladší) = 0,5.

## T.A1.I

## / Vlastnictví nemovitostí dle čistých příjmů domácností

příjmová skupina	vlastní nemovitost	má hypotéku	hodnota nemovitostí (jen vlastníci)	hodnota čistého jmění	DNV (jen vlastníci)	DNV jako % čistých příjmů	DNV jako % hodnoty nemovitostí
nejchudší pětina	62 %	8 %	4,3 mil.	3,0 mil.	965	0,41 %	0,05 %
2. pětina	76 %	10 %	3,9 mil.	3,3 mil.	1 171	0,35 %	0,04 %
3. pětina	84 %	16%	4,9 mil.	4,6 mil.	1 263	0,26 %	0,03 %
4. pětina	81 %	19%	4,6 mil.	4,4 mil.	1 037	0,18 %	0,03 %
nejbohatší pětina	90 %	24 %	7,2 mil.	7,9 mil.	1 673	0,20 %	0,03 %

## T.A1.II

## / Vlastnictví nemovitostí dle hodnoty majetku domácností

majetková skupina	vlastní nemovitost	má hypotéku	hodnota nemovitostí (jen vlastníci)	hodnota čistého jmění	DNV (jen vlastníci)	DNV jako % čistých příjmů	DNV jako % hodnoty nemovitostí
nejchudší pětina	3 %	1 %	0,8 mil.	0,1 mil.	939	0,32 %	0,70 %
2. pětina	53 %	14 %	1,4 mil.	1,2 mil.	759	0,22 %	0,08 %
3. pětina	98 %	17 %	1,9 mil.	2,1 mil.	811	0,25 %	0,04 %
4. pětina	99 %	15 %	3,0 mil.	3,4 mil.	1 101	0,29 %	0,04 %
nejbohatší pětina	100 %	20 %	7,1 mil.	8,2 mil.	1 510	0,28 %	0,02 %

## T.A1.III

## / Vlastnictví nemovitostí dle věkové skupiny domácnosti

věková skupina	vlastní nemovitost	má hypotéku	hodnota nemovitostí	hodnota čistého jmění	DNV	DNV jako % čistých příjmů	DNV jako % hodnoty nemovitostí
26-34	64 %	31 %	5,0 mil.	3,1 mil.	1 002	0,19 %	0,03 %
35-49	80 %	31 %	5,5 mil.	5,0 mil.	1 232	0,23 %	0,04 %
50-64	85 %	10 %	5,0 mil.	5,3 mil.	1 261	0,23 %	0,03 %
65+	76 %	0 %	4,7 mil.	4,2 mil.	1 250	0,37 %	0,04 %

poznámka: hodnotu primární nemovitosti jsme upravili pro bytové jednoty (BJ) dle mediánových cen Diotimy pro BJ v daném kraji; o případný nárůst částky jsme upravili i celkovou hodnotu čistého jmění domácnosti; v příjmu i čistém jmění domácnosti zohledňujeme počet spotřebních jednotek domácnosti; hodnoty ve sloupcích „hodnota nemovitostí“, „DNV“, „DNV jako % čistých příjmů“ a „DNV jako % hodnoty nemovitostí“ zohledňují jen domácnosti, které vlastní alespoň jednu nemovitost; věková skupina domácnosti je určena věkem „osoby v čele“

zdroj: SILC 2022 a FSD 2022; Diotima

# Apendix 2 – Zdanění nemovitostí ve zbytku Evropy

T.A2.I

## / Daňová pravidla pro vlastnické bydlení

země	akvizice			držení	prodej	dědictví
	DPH na novostavby standardní sazba/ preferenční sazba	odpočet hypotečních úroků	daň z převodu	zdanění imputovaného nájmu	zdanění kapitálového příjmu ANO/NE/časový test	zdanění nemovitosti přímý potomek
ČR	21/14 %	ANO	NE	NE	ČT 2 roky	NE
Slovensko	20/5 %	ANO	NE	NE	ČT 5 let	NE
Polsko	23/8 %	NE	ANO	NE	ČT 5 let	NE
Maďarsko	27/5 %	NE	ANO <sup>1</sup>	NE	ČT 5 let	NE
Slovinsko	9,5 %	NE	ANO	NE	ČT 3 roky	NE
Německo	19 %	NE	ANO	NE	ČT 3 roky	NE <sup>2</sup>
Rakousko	20 %	NE	ANO	NE	ČT 2 roky	ANO
Litva	21/10,5 %	NE	NE	NE	ČT 2 roky	NE
Lotyšsko	21 %	NE	ANO	NE	ČT 1 rok	NE
Estonsko	22 %	ANO	NE	NE	ČT (zabránění spekulacím) <sup>3</sup>	NE
Dánsko	25 %	ANO	ANO	ANO	ČT (zabránění spekulacím) <sup>3</sup>	ANO
Švédsko	25/0 %	ANO	ANO	NE	NE	NE
Finsko	25,5 %	ANO	ANO	ANO	ČT 2 roky	ANO
Belgie	21/6 %	ANO	ANO	NE	ČT 1 rok	NE <sup>4</sup>
Nizozemsko	21 %	ANO	ANO	ANO	NE	ANO
Francie	20/0 %	NE	ANO	NE	ČT (zabránění spekulacím) <sup>3</sup>	ANO <sup>5</sup>
Irsko	13,5 %	NE	ANO	NE	NE <sup>6</sup>	ANO
Itálie	0 %	ANO	ANO	NE	NE <sup>7</sup>	ANO
Španělsko	10 %	NE	ANO	NE	ANO	ANO <sup>7</sup>
Portugalsko	23/6 %	NE	ANO	NE	ANO	NE
Řecko	0 % (24 %)	NE	ANO	NE	NE	ANO <sup>7</sup>

<sup>1</sup> Kromě provokupců.

<sup>2</sup> Výjimka, pokud je využito jako bydliště přeživších.

<sup>3</sup> Při podezření přezkoumá finanční úřad.

<sup>4</sup> Pokud dědic bydlel v dané nemovitosti před méně než 5 lety.

<sup>5</sup> Velká daňová sleva pro dědice, kteří v nemovitosti bydleli.

<sup>6</sup> Musí být bydlištěm po celou dobu vlastnictví.

<sup>7</sup> Musí být bydlištěm po většinu doby vlastnictví.



## T.A2.II

## / Daňová pravidla pro pronajímané nemovitosti

země	akvizice			držení		prodej	dědictví
	DPH na novostavby standardní sazba/ preferenční sazba	odpočet hypotečních úroků	daň z převodu	zdanění příjmu z pronájmu	paušální výdaje	zdanění kapitálového příjmu ANO/NE/časový test	zdanění nemovitosti přímý potomek
ČR	21/14 %	ANO	NE	15%	30 %	ČT 5/10 let	NE
Slovensko	20/5 %	ANO <sup>1</sup>	NE	19-25%	NE	ČT 5 let	NE
Polsko	23/8 %	ANO	ANO	12-32%	NE	ČT 5 let	NE
Maďarsko	27/5 %	NE	ANO	15%	10 %	ČT 5 let	NE
Slovinsko	9,5 %	NE	ANO	15%	10 %	ČT 10 let	NE
Německo	19 %	ANO	ANO	0-45%	NE	ČT 10 let	ANO
Rakousko	20 %	NE	ANO	0-55%	NE	ANO	ANO
Litva	21/10,5 %	NE	NE	15-20%	NE	ČT 10 let	NE
Lotyšsko	21 %	NE	ANO	20-31,4%	NE	ANO	NE
Estonsko	22 %	NE	NE	20%	NE	ANO	NE
Dánsko	25 %	ANO	ANO	12-42%	NE	ANO	ANO
Švédsko	25/0 %	ANO	ANO	30%	NE	ANO (22/30 ze základu)	NE
Finsko	25,5 %	ANO	ANO	30-34%	NE	ANO	ANO
Belgie	21/6 %	ANO	ANO	0-50%	NE	ČT 5 let	ANO
Nizozemsko	21 %	NE	ANO	36%	NE	NE	ANO
Francie	20/0 %	ANO	ANO	20%	30 %	ANO	ANO
Irsko	13,5 %	ANO	ANO	20-40%	NE	ANO	ANO
Itálie	4 %	NE	ANO	21-26%	NE	ČT 5 let	ANO
Španělsko	10 %	ANO	ANO	19%	NE	ANO	ANO
Portugalsko	23/6 %	NE	ANO	28%	NE	ANO <sup>2</sup> (1/2 ze základu)	NE
Řecko	0 % (24 %) <sup>3</sup>	NE	ANO	15-45%	NE	ANO	ANO

<sup>1</sup> Jen pokud je nemovitost v obchodním majetku, časový test se počítá od bodu vyjmutí z tohoto majetku.

<sup>2</sup> Poplatník může požádat o inflační úpravu po 2 letech držení nemovitosti.

<sup>3</sup> DPH na nemovitosti je dočasně 0 %.

# Apendix 3 – Způsob výpočtu výše DNV

T.A3.I

## / Způsob výpočtu výše daně z nemovitých věcí

země	způsob výpočtu daně z nemovitých věcí
Česká rep.	dle sazeb na m <sup>2</sup>
Slovensko	velmi podobné ČR, dle sazeb na m <sup>2</sup>
Polsko	velmi podobné ČR, dle sazeb na m <sup>2</sup>
Maďarsko	záleží na samosprávě, zda sazby jsou na m <sup>2</sup> či jako % upravené tržní hodnoty. sazby dle m <sup>2</sup> jsou častěji používané, neboť implementace sazeb dle hodnoty je v gesci samospráv a samotná implementace může být administrativně náročná
Slovinsko	dle sazeb ve formě % hodnoty určené speciálním úřadem každých 4–6 let. hodnota je průběžně valorizovaná.
Německo	dle sazeb ve formě % hodnoty. od roku 2025 nová podoba daně. v roce 2022 byla všechny nemovitosti znovu ohodnoceny finančním úřadem. sazby jsou nastaveny ve formě % hodnoty nemovitosti
Rakousko	dle sazeb ve formě % hodnoty. poslední nacenění provedlo ministerstvo financí v roce 1973, hodnota je průběžně valorizovaná.
Litva	dle sazeb ve formě % hodnoty určené katastrálním úřadem každých 5 let.
Lotyšsko	dle sazeb ve formě % hodnoty určené katastrálním úřadem každé 4 roky.
Estonsko	dle sazeb ve formě % hodnoty určené katastrálním úřadem. vztahuje se jen na půdu ( <i>land value tax</i> ). nacenění by mělo probíhat každé 3–4 roky, v roce 2022 proběhlo poslední nacenění.
Dánsko	dle sazeb ve formě % hodnoty určené finanční správou. od roku 2024 byl zaveden nový systém. nacenění má probíhat každé 2 roky.
Švédsko	dle sazeb ve formě % hodnoty určené finanční správou každé 3 roky, hodnota daně na 1 nemovitost je zastropována. hodnota je průběžně valorizovaná.
Finsko	dle sazeb ve formě % hodnoty půdy určené ministerstvem každý rok+ dle sazeb ve formě % z amortizované hodnoty stavebních nákladů budovy.
Belgie	dle sazeb ve formě % imputovaného nájemného určeného v roce 1975 finanční správou. hodnota je průběžně valorizovaná.
Nizozemsko	dle sazeb ve formě % hodnoty určené oceňovacím úřadem každý rok.
Francie	dle sazeb ve formě % imputovaného nájemného určeného finanční správou. hodnota je průběžně valorizovaná.
Irsko	dle sazeb ve formě % hodnoty. hodnotu nemovitosti si poplatník určí sám dle postupu určeného finanční správou
Itálie	dle sazeb ve formě % hodnoty určené finanční správou.
Španělsko	dle sazeb ve formě % hodnoty určeného ministerstvem financí každých 10 let. samospráva však může požádat o dřívější opětovné nacenění. hodnota je průběžně valorizovaná.
Portugalsko	dle sazeb ve formě % hodnoty určené finanční správou. hodnota je valorizovaná každé 3 roky.
Řecko	dle sazeb na m <sup>2</sup>

# Apendix 4 – Odhad výběru DNV 2024

Odpověď obdržená 17. ledna 2025 od Finanční správy

Vážený pane Komárku,

k Vašemu e-mailu ze dne 8. 1. 2025, jímž se dotazujete na výši inkasa daně z nemovitých věcí za zdaňovací období roku 2024, Vám sdělujeme, že za předmětné období činí inkaso daně z nemovitých věcí 23 115 181 169 Kč.

S pozdravem

Ing. Jan Koreček

# Apendix 5 – Náklady vytvoření cenové mapy nájemného

Odpověď obdržena 28. ledna 2025 od Ministerstva financí

Vážený pane Komárku,

omlouváme se, že Vám odpovídáme až teď, ale byli jsme zavaleni velkým množstvím agendy kolem cenových map a dalších témat, kterým se věnuje naše oddělení.

Celkové náklady na vytvoření tržních cenových map nájemného (bez započítání mezd pracovníků MF) byly 1 210 000 Kč. Jednalo se hlavně o pořízení základních vstupních dat pro hédonický model cenových map a školení zaměstnanců MF, jak data využívat. Vše je zaznamenáno v registru smluv. Dodatečné náklady na aktuálně sbíraná data Vám sdělit nemůžeme z důvodu dohody o mlčenlivosti.

Doufáme, že Vám takto hrubý odhad postačuje. Pokud Vás napadne cokoliv dalšího, tak se neváhejte ozvat.

S pozdravem,

Mgr. Jan Beneš

# Popis modelování

## I. Jak počítáme polohovou rentu?

Polohová renta nemovitosti přímo ovlivňuje hodnotu nemovitosti, protože poloha je jedním z klíčových faktorů, které určují její atraktivitu a tržní cenu. Nemovitosti na místech s vyšší polohovou rentou mají vyšší hodnotu, a to nezávisle na fyzických vlastnostech nebo velikosti nemovitosti. Určení hodnoty polohové renty je teoreticky jednoduché, neboť je takřka totožná s hodnotou pozemku, která by teoreticky měla zohledňovat optimální využití pozemku v kontextu územního plánu (pokud pomineme pozemky využívané pro zemědělské a podobné hospodářské účely).

Určení polohové renty pro bytové jednoty a rodinné domy ve velkých městech by tak mělo být jednoduché, protože by stačilo určit hodnotu pozemku, který danému rodinnému domu či bytové jednotce náleží. Avšak určení hodnoty pozemku v zastavěných územích (typicky centrech měst) je prakticky velmi složitá úloha, neboť v těchto územích a jim podobných probíhá jen velmi málo transakcí samotných pozemků. Proto nejspolehlivějším zdrojem dat, který zachycuje prostorové rozložení polohové renty, jsou data o tržních cenách rodinných domů a bytových jednotek, neboť tento druh nemovitostí je nejčastěji obchodován.

Při využití dat o tržních cenách rodinných domů a bytových jednotek tak nastává jiný problém, a to jak rozložit hodnotu nemovitosti na hodnotu polohové renty a hodnotu *replacement value* (hodnota náhrady aktuálním ekvivalentem).

$$\text{cena nemovitosti [m}^2\text{]} = \text{polohová renta [m}^2\text{]} + \text{replacement value [m}^2\text{]}$$

$$\Rightarrow \text{polohová renta [m}^2\text{]} = \text{cena nemovitosti [m}^2\text{]} - \text{replacement value [m}^2\text{]}$$

K problému přistupujeme skrze odpočet *replacement value* od hodnoty nemovitosti. Pro určení hodnoty *replacement value* používáme průměrné stavební náklady pro rodinné domy (RD) 36 600 Kč/m<sup>2</sup> (užitné plochy) a pro bytové jednotky (BJ) 67 700 Kč/m<sup>2</sup> (obytné plochy) (ČSÚ, 2024b).

Používané hodnoty jsou hrubou aproximací reálné *replacement value*, neboť nezachycují různé stáří budov, různou kvalitu a frekvenci údržby či různé stavební náklady v jednotlivých územích. Avšak vzhledem k tomu, že v naší základní verzi návrhu reformy daně z nemovitých věcí počítáme s jednotlivými sazbami pro celé cenové skupiny katastrálních území (KÚ), tak je hrubá aproximace nutná. V případě detailnější implementace (dle individuálních charakteristik jednotlivých budov) se lze inspirovat výpočtem používaným [ve Finsku](#).

Pro každou cenovou skupinu počítáme jednotnou metrovou polohovou rentu pro RD a BJ. Tu určíme pomocí váženého mediánu tržních cen RD a BJ dle počtu jednotek pro rezidenční bydlení v každém KÚ.

## Detailní popis výpočtu polohové renty RD

Další komplikací při výpočtu polohové renty rodinných domů (RD) je skutečnost, že metrové tržní ceny RD obsahují i hodnotu zahrady, která RD náleží. Hodnota metrových tržních cen RD se tak skládá z metrové polohové renty (PR), *replacement value* (RV) a hodnoty zahrady vydělené podlahovou plochou RD:

$$\text{cena RD [m}^2\text{]} = \text{PR [m}^2\text{]} + \text{RV [m}^2\text{]} + \alpha * \text{podlahová plocha RD}$$

kde  $\alpha$  počítáme pro každou cenovou skupinu jako

$$\alpha = \text{průměrná plocha zahrady RD} / \text{průměrná podlahová plocha RD}$$

Výpočet metrové polohové renty RD je tak dán jako:

$$\text{PR [m}^2\text{]} = (\text{cena [m}^2\text{]} * \mu \text{ plocha RD}) - (\text{RV [na m}^2\text{]} * \mu \text{ plocha RD}) / (* \mu \text{ půdorys RD} + \mu \text{ zahrada RD})$$

$\mu$  ... průměr

Pokud však PR nabude v tomto výpočtu záporné hodnoty, nastavujeme minimální hodnotu PR v dané cenové skupině KÚ jako mediánovou tržní cenu stavebních pozemků.

### Příklad

Výpočet polohové renty RD si můžeme ukázat na příkladu 3. cenové skupiny (typicky vzdálenější obce kolem Prahy). Zde je mediánová cena RD ve výši 53 524 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná podlahová plocha RD je 227 m<sup>2</sup>, a tak typický RD v této cenové skupině má hodnotu 12,163 mil. Kč. Tato cena zahrnuje hodnotu přilehlé zahrady, jejíž průměrná zastavitelná plocha<sup>1</sup> je 693 m<sup>2</sup>.

Když od hodnoty RD s přilehlou zahradou odečteme stavební náklady (36 600 Kč/m<sup>2</sup>), získáme čistou polohovou rentu ve výši 3,846 mil. Kč. Tato polohová renta se vztahuje na plochu zastavěnou RD a na plochu zahrady. Proto pro výpočet polohové renty RD dělíme 3,846 mil. Kč součtem průměrného půdorysu RD (129 m<sup>2</sup>) a průměrné zastavitelné plochy zahrady (693 m<sup>2</sup>). Získáme tak polohovou rentu ve výši 4 679/m<sup>2</sup>, kterou uplatňujeme jak na půdorys RD, tak na přilehlou zahradu.

---

<sup>1</sup> Zastavitelnou část zahrady určujeme hrubě skrze odečtení 4m od délky jedné strany čtverce.

## Detailní popis výpočtu polohové renty BD

V případě bytových domů (BD) je problém podobný, avšak komplikací je, že pracujeme s tržními cenami bytových jednotek (BJ), které se vztahují pouze k obytné ploše BD (cca tedy součtu ploch BJ) a nezohledňují společné prostory. Pro přepočítání tak pracujeme s koeficientem 25 %, který hrubě udává podíl společných prostor na celkové podlahové ploše BD. Obdobně stavební náklady jsou dány ve vztahu k ploše BJ, tedy obytných ploch BD.

Výpočet metrové polohové renty BD tak počítáme dle postupu:

$$PR [m^2] = ((75 \% * \text{cena BJ} [m^2]) * \mu \text{ plocha BD}) - (75 \% * RV [na m^2] * \mu \text{ plocha BD})) / (* \mu \text{ půdorys BD} + \mu \text{ zahrada/dvůr BD})$$

$\mu$  ... průměr

Opět však platí, že pokud polohová renta nabude v tomto výpočtu záporné hodnoty, nastavujeme minimální hodnotu polohové renty v dané cenové skupině KÚ jako mediánovou tržní cenu staveních pozemků.

### Příklad

Výpočet si můžeme ukázat na příkladu BD v 3. cenové skupině. Zde je mediánová cena BJ ve výši 66 915 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná podlahová plocha BD je 1 256 m<sup>2</sup>, a tak typický BD v této cenové skupině má hodnotu 63,025 mil. Kč. Tato cena zahrnuje hodnotu přilehlé zahrady, vnitrobloku či dvora, které v této cenové skupině mají průměrnou plochu ve výši 224 m<sup>2</sup>.

Když od hodnoty BD s přilehlou zahradou odečteme stavební náklady (67 700 Kč/m<sup>2</sup>), získáme zápornou polohovou rentu. Proto využíváme pro tuto cenovou skupinu mediánovou tržní cenu stavebních pozemků ve výši 4 408 Kč/m<sup>2</sup>.

## Detailní popis výpočtu polohové renty BJ (při modelování)

V případě bytových jednotek (BJ) nastává problém, jak zohlednit hodnotu přilehlého pozemku (zahrada, vnitroblok, dvůr apod.), který BJ náleží. Zatímco v případě BD dokážeme v datech Finanční správy přibližně přiřadit přilehlé pozemky, u BJ to nedokážeme. Proto u BJ hodnotu pozemku od polohové renty neodečítáme. Abychom zachovali aditivní separabilitu s BD, tak postupujeme stejně jako při výpočtu renty BD. Přepočítáváme však PR na obytnou plochu (skrže průměrný počet v cenové skupině a 25% koeficient podílu společných prostor)

Výpočet metrové polohové renty BJ je tak dán jako:

$$PR [m^2] = ((75 \% * \text{cena} [m^2]) * \mu \text{ plocha BD}) - (75 \% * RV [na m^2] * \mu \text{ plocha BD})) / \mu \text{ půdorys BD} / \mu \text{ počet pater} / (1 - 25 \%)$$

$\mu$  ... průměr

## Příklad

Výpočet si můžeme ukázat na příkladu BJ v 5. cenové skupině. Typický (mediánový) BD v této cenové skupině má hodnotu 93,173 mil. Kč (i s přilehlými pozemky). Když od hodnoty odečteme stavební náklady (67 700 Kč/m<sup>2</sup> obytné plochy), získáme polohovou rentu pro celý BD ve výši 31,106 mil. Kč. Tuto polohovou rentu pak dělíme průměrným půdorysem BD (248 m<sup>2</sup>), průměrným počtem v cenové skupině a částku přepočítáváme zpět na obytnou plochu, která je dnes v případě zdanění BJ základem zdanění. Dostáváme tak polohovou rentu ve výši 26 662 Kč/m<sup>2</sup> obytné plochy.

## II. Jak modelujeme reformu daně z nemovitých věcí?

### Data

Pro modelování dopadů reformy daní z nemovitých věcí používáme dva datové soubory:

- / i /** administrativní anonymizovaná data o poplatnících daně z nemovitých věcí získaná od Finanční správy;
- / ii /** data z dotazníkového šetření Životní podmínky (EU-SILC) prováděného Českým statistickým úřadem.

### Data Finanční správy

Od Finanční správy jsme obdrželi anonymizovaný datový soubor obsahující náhodný vzorek odpovídající 30 % poplatníků daně z nemovitosti v roce 2022. Datový soubor obsahuje záznamy z daňového přiznání za jednotlivé nemovitosti daného poplatníka včetně umístění nemovitosti do osmi cenových skupin katastrálního území, do kterých jsme rozdělili území České republiky podle indexu tržních cen nemovitostí.

### Data SILC

Pro modelování dopadů reformy daně z nemovitosti na domácnosti používáme výběrové šetření Životní podmínky (EU-SILC) 2023, které bylo dotazováno v roce 2022, reportující charakteristiky domácností vzhledem k jejich finanční situaci včetně zaplacené daně z nemovitosti v předcházejícím roce.

### Modelování

Modelování reformy daně z nemovitých věcí provádíme ve dvou krocích: nejprve modelujeme reformu na datech Finanční správy pro odhad celkových fiskálních dopadů reformy na státní rozpočet a dopady na jednotlivé poplatníky. Kvůli omezenému počtu informací o poplatnících v datech Finanční správy poté projektujeme výši DNV po reformě na datový soubor SILC.



## Data Finanční správy

Rozdělení katastrů do 8 cenových skupin podle indexu tržních cen – pro každou skupinu katastrálních území definujeme polohovou rentu pro RD/BD/BJ/stavební pozemek

Nemovitosti s chybějící informací o skupině nemovitostí imputujeme ve dvou stupních: pro poplatníky s více nemovitostmi doplňujeme podle nejčastější skupiny poplatníkových nemovitostí, zbývající chybějící skupiny nemovitostí doplňujeme náhodně tak, aby rozložení odpovídalo distribuci skupin nemovitostí s platnou kategorií

Imputace počtu pater – u nemovitostí (RD/BD) s neuvedeným počtem pater (9,5 % v celém vzorku dat Finanční správy) imputujeme počet podlaží tak, aby jejich distribuce odpovídala distribuci pater v daném KÚ podle dat s platnou hodnotou počtu pater

Kvůli odlišnému výpočtu DNV u rodinných a bytových domů rozdělujeme nemovitosti spadající do kategorie „H“ podle počtu podlaží – nemovitosti s 3 a méně podlažími považujeme za RD, nemovitosti s vyšším počtem podlaží považujeme za BD

Zahrady – kvůli odlišnému zdanění zahrad (pozemků náležícím k stavbě RD/BD) označujeme vybrané pozemky A, E, G jako „zahrady“ RD. Jako zahrady označujeme ty pozemky, které se nacházejí ve stejné cenové skupině KÚ jako nemovitost poplatníka. Ke každé nemovitosti přiřazujeme maximálně jeden pozemek z každé kategorie (A, E a G) tak, aby průměrná výměra pozemků RD odpovídala výměře pozemků podle dat z nabídek RD na sreality.cz.

**Aditivní sleva pro zranitelné vlastníky:** důchodci mají aditivní slevu na dani, nemáme data o důchodcích v datech Finanční správy, proto náhodně označujeme 55,4 % poplatníků starších 50 let za důchodce (poměr odpovídá počtu poplatníků DNV starších 50 let podle dat SILC)

Pro výpočet celkového výběru DNV dělíme celkový výběr ze vzorku 0,3 (u výběru za roky 2022 a 2024 navíc upravujeme, abychom zahrnuli dopad místního koeficientu na výběr DNV).

## Modelování progresivních prvků reformy

- \* dvojnásobnou sazbu kapitálové složky DNV pro rezidenční budovy právnických osob (bez ohledu na jejich celkovou hodnotu)
- \* 1,5násobnou sazbu na DNV na nemovitosti určené k podnikání (M, N, O, S, T, U, X, Y) bez ohledu na typ poplatníka
- \* dvojnásobnou sazbu kapitálové složky DNV pro rezidenční budovy fyzických osob, jejichž hodnota kapitálové složky přesahuje 20 mil. Kč (tento prvek v základní variantě návrhu nevyužíváme )

Protože u fyzických osob dvojnásobnou sazbu uplatňujeme na část kapitálové složky, která přesahuje 20 mil. Kč, je nutné vypočítat hodnotu kapitálové složky. Tu počítáme jako násobek užitné plochy (půdorys x počet pater v případě budov s více podlažími, u BD počítáme s 75 % plochy kvůli úpravě pro sdílené prostory BD), ceny výstavby a vlastnického podílu.

## Data SILC

Pro projekci dopadů reformy na vzorek domácností zachycených v šetření SILC, postupujeme v těchto krocích:

- / i /** Harmonizujeme proměnné tak, aby byly obdobné dostupným proměnným v datech z daňových přiznání Finanční správy
- / ii /** Vytvoříme model odhadující výši daně z nemovitých věcí po reformě na základě zaplacené daně v roce 2022 a dalších atributů poplatníka
- / iii /** Vypočteme predikovanou výši daně z nemovitých věcí po reformě pro domácnosti obsažené v SILCu na základě modelu odhadnutého v bodě 2

### /1/ Harmonizace proměnných

V datech z daňových přiznání Finanční správy jsou dostupné tyto proměnné:

- \* výše DNV v roce 2022;
- \* věk poplatníka ve 3 kategoriích (30 let a méně, 31-49 let, 50 let a více);
- \* cenová skupina katastrálního území (1-8);
- \* vlastnictví nemovitostí a její plocha.

Data ze SILCu proto harmonizujeme tak, abychom dospěli k podobným závěrům:

- \* výši DNV není třeba harmonizovat, obě proměnné obsahují výši zaplacené daně v roce 2022
- \* pro harmonizaci věku používáme věk hlavy domácnosti
- \* cenová skupina katastrálního území není v SILCu dostupná, proto ji imputujeme podle distribuce katastrálních území v rámci kraje a velikosti místa bydliště domácnosti
- \* konstruujeme tři dummy proměnné týkající se vlastnictví majetku
  - o má BJ – v SILCu konstruujeme podle hlavní obývané nemovitosti
  - o má RD – v SILCu konstruujeme podle hlavní obývané nemovitosti
  - o má další majetek – v SILCu konstruujeme podle toho, zda má domácnost příjmy z pronájmu nebo vlastní bytový dům
- \* plochu nemovitosti v SILCu bereme z vytápěné plochy

### /2/ Výpočet modelu

Výši zaplacené daně po reformě odhadujeme pomocí lineární regrese na základě dat z daňových přiznání Finanční správy:

$$Y(DNV_{PAQ}) = \text{má byt} + \text{má dům} + \text{má další majetek} + DNV_{2022} + \text{věk} + \text{území}$$

### /3/ Projekce výše DNV po reformě

Na základě odhadnutého modelu projektujeme výši DNV po reformě pro datový soubor domácností obsažených v SILCu, pro které následně počítáme distribuční dopady.

## **Distribuční dopady**

Pro distribuční dopady v rámci kvintilů čistého jmění potřebujeme kvintil čistého jmění, který není součástí šetření SILC 2023. Proto ho imputujeme za pomoci dat spojeného datového souboru z FSD 2022 a SILC 2021, který čítá přes 3000 domácností zahrnutých v obou šetřeních.

Na základě tohoto souboru jsme vytvořili klasifikační model (random forest) odhadující příslušnost domácnosti do 1.–5. kvintilu. V rámci klasifikačního modelu normalizujeme všechny kardinální proměnné tak, aby výsledný model nepoužíval pro predikci nominální částky např. tržní hodnoty nemovitosti, ale pozici domácnosti v majetkové distribuci.

Výsledný model pak používáme pro predikci kvintilu čistého jmění pro SILC 2023. Domácnosti rozdělujeme do kvintilů podle predikované pravděpodobnosti příslušnosti do kvintilů produkované modelem.

# III. Jak modelujeme úpravy zdanění příjmu z pronájmu nemovitostí?

## Data

Pro modelování dopadů reformy zdanění příjmu z pronájmu nemovitostí využíváme datový soubor se vzorkem anonymizovaných dat o poplatnících daně z příjmu fyzických osob (DPFO). Od Finanční správy jsme obdrželi anonymizovaný datový soubor obsahující náhodný vzorek odpovídající 30 % poplatníků DPFO v roce 2022. Datový soubor obsahuje data k příjmům poplatníků dle klasifikace DPFO.

## Modelování

Pracujeme s proměnnými, které udávají:

- zda poplatník uplatňuje paušální výdaje či reálné výdaje;
- příjem z pronájmu nemovitostí;
- reálné náklady uvedené v daňovém přiznání.

V datech jsme objevili *bunching* reálných nákladů v úzkém rozptylu kolem 70 % hrubých příjmů. Dospěli jsme tak k závěru, že někteří daňoví poplatníci uvádí v daňovém přiznání paušální výdaje, a proto jsme tento úzký rozptyl reklasifikovali.

Podstatnou překážkou v našem modelování je skutečnost, že daňové přiznání nesbírá data o rozkladu reálných nákladů na odpisy, daň z nemovitých věcí apod. Zároveň též chybí informace, zda náklady přísluší pronájmu nemovitých či movitých věcí. Podíl reálných nákladů náležejících nemovitostem tak určujeme dle poměru příjmů z pronájmu nemovitých věcí a celkového příjmu z pronájmu. Vzhledem k tomu, že v naší reformě zvyšujeme odpisovou dobu pro nemovitosti, simulujeme hodnotu reálných nákladů jako 80 % reálných nákladů.

Pro zjednodušení počítáme u všech poplatníků s 15% sazbou DPFO.

Příjmové kvintily poplatníků určujeme dle dat ze SILCu, neboť náš vzorek dat DPFO neobsahuje údaje u daňových poplatnících, za které podává daňové přiznání jejich zaměstnavatel. Hranici příjmových kvintilů jsme určili jako roční hrubý příjem ve výši 148 270 Kč, 334 306 Kč, 424 555 Kč a 567 493 Kč.

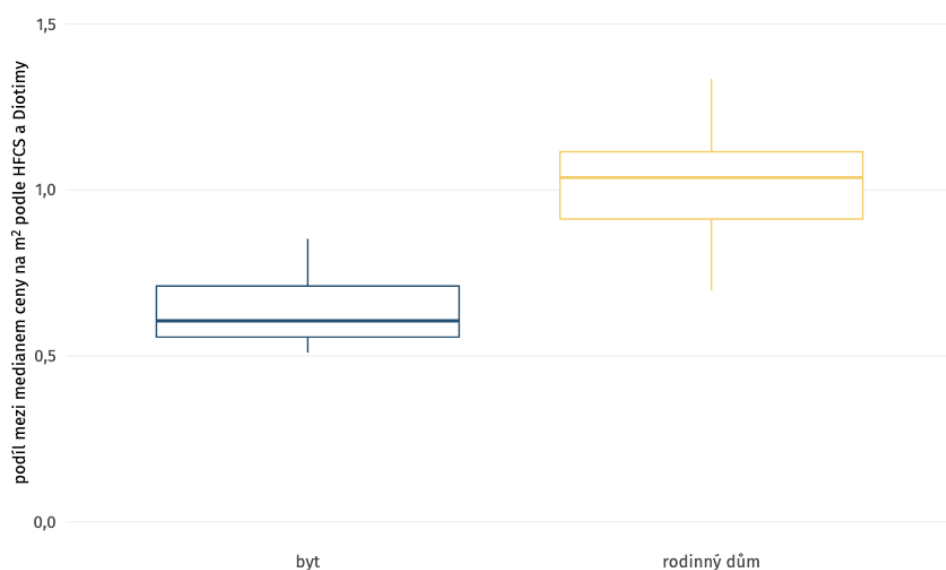
Jelikož nemáme propojený vzorek poplatníků DPFO se vzorkem poplatníků daně z nemovitých věcí, hrubě odhadujeme výši daně z nemovitých věcí (DNV) ze vztahu k příjmu z pronájmu. Pro rok 2022 odhadujeme daň z nemovitých věcí ve výši 1 % a navrhovanou výši DNV ve výši 2,5 %.

## IV. Proč upravujeme hodnotu bytových jednotek?

Ačkoliv data dotazníkového šetření Finanční situace domácností (HFCS) obsahují odhadovanou hodnotu nemovitostí respondentem, při porovnání s tržními cenami dle [Diotima](#) se zdá, že respondenti systematicky podhodnocují hodnotu bytových jednotek, ne však rodinných domů.

Proto hodnotu bytových jednotek odhadujeme jako násobek užité plochy a mediánové ceny pro kraj, ve kterém respondent žije, podle dat od společnosti Diotima.

### / Porovnání tržních cen BJ a RD v HFCS s daty Diotima



zdroj: 2021–2022 (ČSÚ, 2023b) & Diotima.cz

# Zdroje

---

- Baker, S. (2024). *Property Tax Pass-Through to Renters: A Quasi-Experimental Approach*. UC Berkeley. dostupné na [https://github.com/SarahSBaker/sarah-baker.com/blob/gh-pages/Baker\\_IMP.pdf](https://github.com/SarahSBaker/sarah-baker.com/blob/gh-pages/Baker_IMP.pdf)
- Banzhaf, H. S., & Lavery, N. (2010). *Can the land tax help curb urban sprawl? Evidence from growth patterns in Pennsylvania*. *Journal of Urban Economics*, 67(2), 169–179. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2009.08.005>
- Benedek, D., De Mooij, R. A., Keen, M., & Wingender, P. (2020). *Varieties of VAT pass through*. *International tax and public finance*, 27(4), 890-930. <https://doi.org/10.1007/s10797-019-09566-5>
- Benzarti, Y., Carloni, D., Harju, J., & Kosonen, T. (2020). *What Goes Up May Not Come Down: Asymmetric Incidence of Value-Added Taxes*. *The Journal of political economy*, 128(12), 4438-4474. <https://doi.org/10.10>
- Bird, R. M & Slack, E. (2004). *International Handbook of Land and Property Taxation*. Edward Elgar Publishing Ltd.
- Blanchet, T., & Martinez-Toledano, C. (2021). *Distributional Financial Accounts in Europe*. Technical report.
- Blöchliger, H. et al. (2015). *The stabilisation properties of immovable property taxation: Evidence from OECD countries*. OECD Economics Department Working Papers, No. 1237, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/5js0ccq93djq-en>
- Blöchliger, H & Vammalle, C. (2012). *Reforming Fiscal Federalism and Local Government*. OECD Fiscal Federalism Studies. dostupné na [https://www.oecd-ilibrary.org/reforming-fiscal-federalism-and-local-government\\_5kg8bw3dc430.pdf?itemId=%2Fcontent%2Fpublication%2F9789264119970-en&mimeType=pdf](https://www.oecd-ilibrary.org/reforming-fiscal-federalism-and-local-government_5kg8bw3dc430.pdf?itemId=%2Fcontent%2Fpublication%2F9789264119970-en&mimeType=pdf)
- Bundesverfassungsgericht. (2018). *Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer verfassungswidrig*. dostupné na <https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2018/bvg18-021.html>
- ČBA. (2024). *ČBA Hypomonitor: Banky loni poskytly hypotéky za 150 miliard Kč*. Česká bankovní asociace. dostupné na <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cba-hypomonitor-banky-loni-poskytly-hypoteky-za-150-miliard>
- Chetty, R. (2015). *Behavioral Economics and Public Policy: A Pragmatic Perspective*. *The American economic review*, 105(5), 1-33. <https://doi.org/10.1257/aer.p20151108>
- Chetty, R., Looney, A., & Kroft, K. (2009). *Saliency and Taxation: Theory and Evidence*. *The American economic review*, 99(4), 1145-1177. <https://doi.org/10.1257/aer.99.4.1145>
- Common Wealth Canada. (2023). *Milton Friedman's "Least Bad Tax" Land Value Tax*. dostupné na [https://www.youtube.com/watch?v=AKOUPziGfNA&ab\\_channel=CommonWealthCanada](https://www.youtube.com/watch?v=AKOUPziGfNA&ab_channel=CommonWealthCanada)
- Cournède, B., J. Fournier and P. Hoeller (2018). *Public finance structure and inclusive growth*. OECD Economic Policy Papers, No. 25, OECD, Paris.
- Coven, J., Golder, S., Gupta, A., & Ndiaye, A. (2024). *Property Taxes and Housing Allocation Under Financial Constraints*. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4880480>

Cox, J. C., Rider, M., & Sen, A. (2018). *Tax Incidence: Do Institutions Matter? An Experimental Study*. *Public Finance Review*, 46(6), 899–925. <https://doi.org/10.1177/1091142117700720>

ČNB. (2025). *Vývoj čisté mzdy v posledních letech*. Česká národní banka. dostupné na <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/boxy-a-clanky/Vyvoj-ciste-mzdy-v-poslednich-letech/>

ČSÚ. (2024a). *Indexy cen bytových nemovitostí - 1. čtvrtletí 2024*. Český statistický úřad. dostupné na <https://csu.gov.cz/produkty/indexy-cen-bytovych-nemovitosti-1-ctvrtleti-2024>

ČSÚ. (2024b). *Bytová a nebytová výstavba a stavební povolení - časové řady. Tab. 15. Základní údaje o dokončených bytech*. Český statistický úřad. dostupné na [https://csu.gov.cz/docs/107508/1a3759e6-4e99-b6ed-a551-784ed4430298/bvzcr090624\\_15.xlsx?version=1.0](https://csu.gov.cz/docs/107508/1a3759e6-4e99-b6ed-a551-784ed4430298/bvzcr090624_15.xlsx?version=1.0)

ČSÚ. (2024c). *Výběrové šetření Životní podmínky 2023 (EU-SILC 2023)*. Český statistický úřad.

ČSÚ. (2024d). *Jak bydlí domácnosti podle výsledků sčítání lidu*. Český statistický úřad. dostupné na <https://csu.gov.cz/docs/107508/a9eea71d-4279-2497-78c4-5b01359f60f0/17021624.pdf?version=1.0>

ČSÚ. (2023a). *Průměrné mzdy - 3. čtvrtletí 2023*. Český statistický úřad. dostupné na <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/prumerne-mzdy-3-ctvrtleti-2023>

ČSÚ. (2023b). *Finanční situace domácností za roky 2021 a 2022 (FSD/HFSC)*. Český statistický úřad. dostupné na <https://www.czso.cz/csu/czso/financni-situace-domacnosti-2021-a-2022>

Dowd, T., & McClelland, R. (2019). *The Bunching of Capital Gains Realizations*. *National tax journal*, 72(2), 323-358. <https://doi.org/10.17310/ntj.2019.2.02>

Dušek, L. a Šatava, J. (2013). *Podklady pro RIA k návrhu zákona o dani z nemovitostí*. Studie pro potřeby Ministerstva financí ČR. IDEA, CERGE-EI. Národohospodářský ústav AV ČR.

ECB. (2023a). *Household Finance and Consumption Survey (HFCS) – Wave 2021*. Evropská centrální banka. dostupné na [https://www.ecb.europa.eu/stats/ecb\\_surveys/hfcs/html/index.en.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/ecb_surveys/hfcs/html/index.en.html)

ECB. (2023b). *ECB Data Portal*. dostupné na <https://bit.ly/3K1IW98>

EstG. (2022). *§ 7b Einkommensteuergesetz*. dostupné na [https://www.gesetze-im-internet.de/estg/\\_7b.html](https://www.gesetze-im-internet.de/estg/_7b.html)

Elinder, M., & Persson, L. (2017). *House price responses to a national property tax reform*. *Journal of economic behavior & organization*, 144, 18-39. <https://doi.org/10.1016/j.jebo.2017.09.017>

Eurostat. (2025). *Gross domestic product (GDP) and main components (output, expenditure and income) (namq\_10\_gdp)*. dostupné na [https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/namq\\_10\\_gdp\\_esms.htm](https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/namq_10_gdp_esms.htm)

Eurostat. (2024). *Data on Taxation Trends*. dostupné na [https://taxation-customs.ec.europa.eu/taxation-1/economic-analysis-taxation/data-taxation-trends\\_en](https://taxation-customs.ec.europa.eu/taxation-1/economic-analysis-taxation/data-taxation-trends_en)

EMTA. (n. d.). *Land tax*. Estonia Tax and Customs Board. dostupné na <https://www.emta.ee/en/private-client/taxes-and-payment/other-taxes/land-tax>

Evropská komise. (2025). *Data on Taxation Trends*. dostupné na [https://taxation-customs.ec.europa.eu/taxation/economic-analysis/data-taxation-trends\\_en](https://taxation-customs.ec.europa.eu/taxation/economic-analysis/data-taxation-trends_en)

Evropská komise. (2021). *The taxation of labour vs. capital income: A focus on high earners*. JRC Working Papers on Taxation and Structural Reforms No 16/2021. dostupné na <https://www.consilium.europa.eu/media/42557/eg-thematic-discussion-on-growth-and-jobs-tax-wedge-on-labour.pdf>

Finanční správa. (2025). *Daňové příjmy rozpočtů krajů a obcí dle zákona o rozpočtovém určení daní k 1. 1. 2025*. dostupné na <https://financnisprava.gov.cz/cs/dane/kraje-a-obce/danove-prijmy-kraju-a-obci/rozpocetove-urceni-dani/danove-prijmy-rozpocetu-kraju-a-obci-dle-zakona-o-rozpocetovem-urceni-dani#:~:text=Dle%20%C2%A7%20%20z%C3%A1kona%20o,na%20%C3%BAhradu%20n%C3%A1klad%C5%AF%20da%C5%88ov%C3%A9ho%20%C5%99%C3%ADzen%C3%AD.>

Finanční správa. (2016). *Informace k novele zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí*. dostupné na <https://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/novinky/novinky-2016/informace-k-novele-zakonneho-opatreni-senatu-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci>

Finanční správa Dánska. (n.d.). *Introduciton to property in Denmark*. dostupné na <https://skat.dk/en-us/individuals/property/introduction-to-property-in-denmark>

Finanční správa Finska. (n.d.). *Value of real estate and real estate tax rates*. Vero Skatt. dostupné na <https://www.vero.fi/en/individuals/property/real-estate-tax/value-of-real-estate-and-real-estate-tax-rates/>

Finkelstein, A. (2009). *E-ztax: Tax Salience and Tax Rates*. *The Quarterly journal of economics*, 124(3), 969-1010. <https://doi.org/10.1162/qjec.2009.124.3.969>

Frandsen, K. (2023, October 12). *Skal en ejerforening betale skat? - Vores Administration*. <https://www.voresadministration.dk/nyheder/skal-en-ejerforening-betale-skat>

Gallagher, R. M., Kurban, H., & Persky, J. J. (2013). *Small homes, public schools, and property tax capitalization*. *Regional science and urban economics*, 43(2), 422-428. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2013.01.001>

GAO (2009). *First-Time Homebuyer Tax Credit. Taxpayers' Use of the Credit and Implementation and Compliance Challenges*. United States Government Accountability Office. dostupné na <https://www.gao.gov/assets/gao-10-166t.pdf>

Gibas, P., Hořený Samec, T., Kubala, P., Lux, M., Ryšavý D., Sedláková, R. & Sunega, P. (2022). *Bydlení mladých v době krize*. Sociologický ústav Akademie věd ČR. dostupné na [https://www.researchgate.net/publication/361747301\\_BYDLENI\\_MLADYCH\\_V\\_DOBE\\_KRIZE](https://www.researchgate.net/publication/361747301_BYDLENI_MLADYCH_V_DOBE_KRIZE)

Gihring, T. A. (1999). *Incentive Property Taxation: A Potential Tool for Urban Growth Management*. *Journal of the American Planning Association*, 65(1), 62-79. <https://doi.org/10.1080/01944369908976034>

Goldin, J. (2015). *Optimal tax salience*. *Journal of public economics*, 131, 115-123. <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2015.09.005>

Grote, M & Wen, Jean-François. (2024). *How to Design and Implement Property Tax Refroms*. Mezinárodní měnový fond. dostupné na <https://www.imf.org/-/media/Files/Publications/HowToNotes/2024/English/HTNEA2024006.ashx>

Høj, A. K., Jørgensen, M. R., & Schou, P. (2018). *Land Tax Changes and Full Capitalisation*. *Fiscal studies*, 39(2), 365-380. <https://doi.org/10.1111/1475-5890.12163>

Hviid, S. J. a Kramp, P. L. (2017). *Housing Taxation Agreement Stabilises House Prices*. Danmarks Nationalbank. dostupné na <https://www.nationalbanken.dk/media/kykgywdg/analysis-housing-taxation-agreement-stabilises-house-prices-sep2017.pdf>

Illinois Department of Revenue. (n.d). *Senior Citizens Real Estate Tax Deferral Program*. dostupné na <https://tax.illinois.gov/research/publications/pio-64.html>



IMF. (2024). *World Economic Outlook. Policy Pivot, Rising Threats*. Mezinárodní měnový fond. dostupné na <https://www.imf.org/external/datamapper/PPPPC@WEO/EU/BEL/DEU/POL/LTU/LVA/EST/FIN/DNK/NLD/IRL/FRA/ESP/PRT/LUX/ITA/SVN/HRV/HUN/SVK/ROU/BGR/GRC/CYP/MLT/AUT/CZE/SWE>

IPR. (2024). *Praha v evropském kontextu*. Institut plánování a rozvoje hl. města Prahy. dostupné na <https://app.iprpraha.cz/apl/app/praha-v-evropskem-kontextu/probuzeni>

Johansson, Å. (2016). *Public Finance, Economic Growth and Inequality: A Survey of the Evidence*. OECD Economics Department Working Papers, No. 1346, OECD, Paris.

Johansson, Å. et al. (2008). *Taxation and Economic Growth*. OECD Economics Department Working Papers, No. 620, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/241216205486>

The Netherlands Council for Real Estate Assessment. (n.d.). *WOZ: the market value of your property*. dostupné na <https://www.waarderingskamer.nl/en/for-residents/explanation-woz-value>

Herrmann, B. (2022). *Local taxes on economic activity in municipalities in EU Member States*. Joint Research Centre - Evropská komise. dostupné na <https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/handle/JRC129095>

Korbel, V. & Gargulák, K. (2024). *V navrhovaném rozpočtu MŠMT chybí přes 50 miliard. Ukazujeme 14 oblastí, kde ušetřit a kam investovat*. PAQ Research. dostupné na <https://www.paqresearch.cz/post/v-navrhovanem-rozpocetu-msmt-chybi-pres-50-miliard-ukazujeme-14-oblasti-kde-usetrit-a-kam-investovat/>

Kukalová, G., Moravec, L., Weber, K., Pfeiferová, D., Askarbayeva, S. & Kozlová, H. (2021). *Možnosti optimálního nastavení daně z nemovitých věcí z pohledu obce*. Centrum daňových studií při Katedře obchodu a financí ČZU. dostupné na [https://prezentace.czu.cz/storage/275/7969\\_Rozsireny-material-z-workshopu-v02.pdf](https://prezentace.czu.cz/storage/275/7969_Rozsireny-material-z-workshopu-v02.pdf)

Löffler, M., & Sieglöcher, S. (2021). *Welfare effects of property taxation*. ZEW-Centre for European Economic Research Discussion Paper, (21-026). <https://doi.org/10.2139/ssrn.3812069>

Marek, D. (2024). *Ekonom spočítal, kolik musíme investovat, abychom se nepropadli na dno*. Seznam zprávy. dostupné na <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-ucet-za-lepsi-budoucnost-ekonom-spocital-kolik-bude-stat-ekonomicky-vyvoj-248677>

Martin, C., Schmitt, N., & Westerhoff, F. (2021). *Heterogeneous expectations, housing bubbles and tax policy*. Journal of economic behavior & organization, 183, 555-573. <https://doi.org/10.1016/j.jebo.2020.12.033>

Městský, Petr. (2023). *Na kolaudaci stále záleží!* Snositelné bydlení v centru Prahy, z.s. aktualizováno v listopadu 2024. dostupné na <https://drive.google.com/file/d/1DmCj1jLuVOAiAiA5JQCPL6mloRqTiHW/view>

MF ČR. (2024a). *Kvantifikace daňových úlev v České republice za rok 2022*. Ministerstvo financí ČR. dostupné na [https://www.mfcr.cz/assets/attachments/2024-10-03\\_Kvantifikace-danovych-ulev-v-Ceske-republice-za-rok-2022.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/attachments/2024-10-03_Kvantifikace-danovych-ulev-v-Ceske-republice-za-rok-2022.pdf)

MF ČR. (2024b). *Zadluženost územních rozpočtů v roce 2023*. Ministerstvo financí ČR. dostupné na <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/uzemni-rozpocety/hospodareni-uzemnich-rozpocetu/zadluzenost-uzemnich-rozpocetu/2023/zadluzenost-uzemnich-rozpocetu-v-roce-2023-57937>

MF ČR. (2023). *PŘEHLEDNĚ: Které změny přinese rok 2024 nejen pro občany*. Ministerstvo financí ČR. dostupné na <https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2023/prehledne-ktere-zmeny-prinese-rok-2024-nejen-pro-54178>

- MF ČR. (2020a). *Daň z nabytí nemovitých věcí zrušena se zpětným účinkem k prosinci 2019*. Ministerstvo financí ČR. dostupné na <https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2020/zruseni-dane-z-nabyti-nemovitych-veci-se-38157>
- MF ČR. (2020b). *Přehled nejdůležitějších změn v gesci Ministerstva financí pro rok 2021*. Ministerstvo financí ČR. dostupné na <https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2020/prehled-nejdulezitejsich-zmen-v-gesci-mi-40144>
- MF Finska (n. d.). *Real estate taxation*. Ministerstvo financí Finska. dostupné na <https://vm.fi/en/real-estate-taxation>
- Mignot, S., Tramontana, F., & Westerhoff, F. (2021). *Speculative asset price dynamics and wealth taxes*. *Decisions in economics and finance*, 44(2), 641-667. <https://doi.org/10.1007/s10203-021-00340-z>
- Milanović, B. (2019). *Capitalism, alone : the future of the system that rules the world*. The Belknap Press of Harvard University Press.
- Minna. (2019). *Apartment ownership in Finland, part I: The system explained*. Finnwards. dostupné na <https://www.finnwards.com/living-in-finland/finnish-apartment-ownership-system-explained/>
- Mirrlees, J., Adam, S., Besley, T., Blundell, R., Bond, S., Chote, R., Gammie, M., Johnson, P., Myles, G. D., & Poterba, J. M. (2011). *Tax by design : the Mirrlees Review*. Oxford University Press.
- MMR. (2024). *V bytových domech je na 200 tisíc bytů, ve kterých nikdo dlouhodobě nežije. MMR dělá kroky, aby je dostalo zpátky na trh*. Ministerstvo pro místní rozvoj. dostupné na <https://mmr.gov.cz/cs/ostatni/web/novinky/v-bytovych-domech-je-na-200-tisic-bytu-ve-kterych>
- Nechyba, T.J. and Walsh, R.P. (2004) *Urban Sprawl*. *Journal of Economic Perspectives*, 18, 177-200. <http://dx.doi.org/10.1257/0895330042632681>
- NERV. (2024). *Dvanáct klíčových opatření pro posílení dostupnosti bydlení v České republice*. Národní ekonomická rada vlády. dostupné na [https://vlada.gov.cz/assets/ppov/NERV/aktuality/NERV\\_12\\_kroku\\_pro\\_dostupne\\_bydleni\\_FIN2.pdf](https://vlada.gov.cz/assets/ppov/NERV/aktuality/NERV_12_kroku_pro_dostupne_bydleni_FIN2.pdf)
- NKÚ. (2016). *Zdaňování nemovitostí, převodu nemovitostí a majetku nabytého děděním a darováním*. Nejvyšší kontrolní úřad. dostupné na <https://www.nku.cz/assets/kon-zavery/K15015.pdf>
- Norregaard, J. (2013). *Taxing Immovable Property Revenue Potential and Implementation Challenges*. *IMF Working Paper*, 13(129), 1–. <https://doi.org/10.5089/9781484369050.001>
- OECD. (2024). *Tax-to-GDP ratios in OECD countries in 2023*. Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj. dostupné na <https://qery.no/tax-to-gdp-ratios-in-oecd-countries-in-2023/>
- OECD (2023). *The taxation of labour vs. capital income. A focus on high earners*. *OECD Taxation Working Papers No. 65*. Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj. dostupné na <https://dx.doi.org/10.1787/04f8d936-en>
- OECD. (2022). *Housing Taxation in OECD countries*. Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj. dostupné na <https://doi.org/10.1787/03dfe007-en>
- OECD. (2021a). *Inheritance Taxation in OECD Countries*, OECD Tax Policy Studies, No. 28, Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj. dostupné na <https://doi.org/10.1787/e2879a7d-en>
- OECD. (2021b). *Evaluating fiscal equalisation. Finding the right balance*. Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj. dostupné na <https://doi.org/10.1787/253da2b8-en>

OECD/UCLG. (2024). *World Observatory on Subnational Government Finance and Investment*. Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj a United Cities and Local Governments. dostupné na [https://stats.oecd.org/viewhtml.aspx?datasetcode=SNFG\\_WO&vh=0000&vf=00&l&il=blank&lang=en&vcq=1111](https://stats.oecd.org/viewhtml.aspx?datasetcode=SNFG_WO&vh=0000&vf=00&l&il=blank&lang=en&vcq=1111)

ONS. (2017). The UK national balance sheet estimates: 2017. Office for National Statistics. dostupné na <https://www.ons.gov.uk/economy/nationalaccounts/uksectoraccounts/bulletins/nationalbalancesheet/2017estimates/pdf>

Oliviero, T., & Scognamiglio, A. (2019). *Property tax and property values: Evidence from the 2012 Italian tax reform*. *European economic review*, 118, 227-251. <https://doi.org/10.1016/j.euroecorev.2019.05.015>

Piketty, T., & Goldhammer, A. (2014). *Capital in the Twenty-First Century* (1st ed.). Harvard University Press. <https://doi.org/10.4159/9780674369542>

RILSA. (2023). Česká společnost a ekonomické nerovnosti. Výzkumný ústav práce a sociálních věcí. dostupné na <https://www.rilsa.cz/2023/12/seminar-rilsa-k-ekonomickym-nerovnostem/>

Rosengard, J. K. (2013). *The Tax Everyone Loves to Hate: Principles of Property Tax Reform in A Primer on Property Tax: Administration and Policy*. Blackwell Publishing Ltd. dostupné na <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/book/10.1002/9781118454343>

Ryan-Collins, J., Lloyd, T., Macfarlane, L., & Muellbauer, J. (2017). *Rethinking the economics of land and housing*. Zed Books.

Slack, E. a Bird, R. (2014). *The Political Economy of Property Tax Reform*. dostupné na <https://doi.org/10.1787/22265848>

Sláviková, S. (n.d). *Aké sú podmienky a výhody hypotéky s daňovým bonusom pre mladých*. Slovenská sporiteľňa. dostupné na <https://www.slsk.sk/sk/ludia/uvery/uver-na-byvanie/danovy-bonus-pre-mladych>

Tideman, N., Vickrey, W., Gaffney, M., ... Levin, H. (1990). *Open letter to Mikhail Gorbachev*. Wikisource. dostupné na [https://en.wikisource.org/wiki/Open\\_letter\\_to\\_Mikhail\\_Gorbachev\\_\(1990\)](https://en.wikisource.org/wiki/Open_letter_to_Mikhail_Gorbachev_(1990))

UBS (2023). *Global Wealth Databook 2023*.

Vilím, P., Prokop, D. & Šoltés, M. (2024). *Chytřejší zdanění zaměstnanců. Podpora pracovního trhu, rozvoj regionů a omezení chudoby*. PAQ Research. dostupné na <https://www.paqresearch.cz/post/chytrejsi-daneni-zamestnancu/>

Xiao, C., & Zhou, B. (2023). *Property taxes and rental housing: Evidence from China*. *Real estate economics*, 51(4), 931-958. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12420>

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. (2024). § 11f. *Sbírka zákonů a mezinárodních smluv České republiky*. dostupné na <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>.

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. (2024). § 10. *Sbírka zákonů a mezinárodních smluv České republiky*. dostupné na <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>.