

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**

**FAKULTA EKONOMICKÁ**

**Bakalářská práce**

**Daň z nemovitých věcí a její postavení v daňovém  
systému ČR**

**Real Estate Tax and its Position in the Tax System  
of the Czech Republic**

**Ondřej Břichcín**

**Plzeň 2024**

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

*„Daň z nemovitých věcí a její postavení v daňovém systému ČR“*

vypracoval samostatně pod odborným dohledem vedoucího bakalářské práce za použití pramenů uvedených v příložené bibliografii.

Plzeň dne 18. 4 .2024

v. r. *Ondřej Břichcín*

## **Zásady pro vypracování práce**

1. Vymezte problematiku zdanění nemovitých věcí.
2. Charakterizujte daň z nemovitých věcí v českém daňovém systému.
3. Analyzujte a zhodnoťte fungování této daně.
4. Vyvodte závěry a navrhněte možná doporučení.

## **Studijní program**

Podniková ekonomika a management

## **Poděkování**

Tímto bych chtěl poděkovat vedoucímu této bakalářské práce Ing. Mgr. Jan Pokorný, za odborné vedení, cenné rady a připomínky, ale mimo jiné také ochotu, trpělivost a čas, který mi při psaní této práce věnoval.

Dále bych chtěl poděkovat rodině, která mě stále během bakalářského studia naplno podporovala.

# Obsah

Úvod.....	6
Cíl a metodika.....	8
<b>1 Daň .....</b>	<b>9</b>
1.1 Subjekt daně.....	10
1.2 Správce daně.....	10
1.3 Předmět daně.....	11
1.4 Daňový systém.....	12
1.5 Historie daní.....	12
<b>2 Fungování obce a její příjmy.....</b>	<b>16</b>
<b>3 Daň z nemovitých věcí .....</b>	<b>18</b>
3.1 Daň z pozemků .....	19
3.2 Daň ze staveb a jednotek .....	25
3.3 Místní koeficient .....	30
3.4 Správa daně.....	30
3.5 Oznamovací povinnost obce.....	31
<b>4 Komparace daně z nemovitých věcí mezi roky 2023 a 2024 .....</b>	<b>32</b>
4.1 Daň z pozemků .....	32
4.2 Daň ze staveb a jednotek .....	35
4.3 Inflační koeficient .....	37
4.4 Místní koeficient .....	37
4.5 Správa daně.....	37
<b>5 Modelové příklady.....</b>	<b>38</b>
5.1 Příklad 1 - Zemědělský pozemek.....	38
5.2 Příklad 2 – Stavební pozemek .....	41

5.3	Příklad 3 – Rodinný dům.....	42
5.4	Komparace výsledků .....	44
<b>6</b>	<b>Výnosnost daně.....</b>	<b>47</b>
6.1	Výnos daně z nemovitých věcí k daňovým příjmům státního rozpočtu .....	47
6.2	Výnos daně z nemovitých věcí jako příjem obcí .....	49
6.3	Mezinárodní srovnání výnosu daně .....	52
6.4	Shrnutí .....	53
	<b>Závěr.....</b>	<b>55</b>
	<b>Seznam použitých zdrojů.....</b>	<b>57</b>
	<b>Seznam tabulek.....</b>	<b>59</b>
	<b>Seznam obrázků .....</b>	<b>60</b>
	<b>Seznam příloh.....</b>	<b>61</b>
	<b>Přílohy</b>	
	<b>Abstrakt</b>	
	<b>Abstract</b>	

# Úvod

Daně jsou nevýznamnějším pilířem příjmů státního rozpočtu. Je proto velmi důležité, aby daňový systém byl nastaven efektivně a spravedlivě. Součástí tohoto systému jsou také majetkové daně a zejména daň z nemovitých věcí. Ta představuje významnou součást daňového systému, neboť jako jediná z daní je v tuzemsku je 100% příjmem obcí. Tyto daně jsou vybírány od vlastníků nemovitostí, jako jsou pozemky, stavby či jednotky. Jejich výběr a správa mají vliv na fungování veřejných rozpočtů a životní situaci jednotlivých občanů. Daň z nemovitých věcí má své specifické charakteristiky a principy. Její výše často závisí na velikosti nemovitosti, jejím charakteru, ale také na kterém katastrálním území se daná nemovitost nachází. Tato daň má i důsledky podpory určitých politik, například v oblasti životního prostředí či sociální spravedlnosti.

Tato práce se zaměřuje na důležitost daně z nemovitých věcí v rámci celkového daňového systému České republiky a na její roli v ekonomice, ale také přináší analýzu současného stavu a historický kontext daně. V roce 2024 dochází k úpravě této daně, proto se tato práce soustředí i na analýzu změn v legislativě či jak se změní daňové zatížení poplatníka oproti předcházejícímu roku.

Bakalářská práce je členěna do několika kapitol. Teoretická část je obsažena v kapitolách jedna až tři. V první kapitole se tato práce bude zabývat definicí daně jakožto obecné kategorie a vysvětlením náležitých pojmů pro jasnější pochopení samotné daně z nemovitých věcí. Krom těchto definic zde bude i část zaměřující se na historii daní a vývoj majetkových daní. Druhá kapitola se pak zaměří na fungování obcí a její příjmy. Daně, stejně jako u státního rozpočtu, jsou i významným příjmem rozpočtu samospráv, účelem této kapitoly je zlepšení porozumění toho, jak samosprávy fungují a jak vypadá struktura jejich příjmů. Třetí kapitola bude pak zaměřena na samotnou daň z nemovitých věcí, jejíž podoba vychází ze zákona o dani z nemovitých věcí platnému k 31. 12. 2023. Tato část bude dávat důraz na vymezení náležitých pojmů, vysvětlení zákonných úprav, ale hlavně na fungování samotné daně, co je předmětem, základem či jaké jsou výše základních sazeb a koeficientů.

Praktická část bude pak k nalezení od kapitoly čtyři do šesté kapitoly. Čtvrtá kapitola se bude zabývat analýzou změn, které jsou platné od 1. 1. 2024. Největší důraz bude v této části kladen na samotné změny sazeb a koeficientů, neboť ty ovlivní poplatníka nejvíce. V páté kapitole budou na modelových příkladech podrobně vypočteny výše daní pro

různé typy nemovitostí a následně bude provedena jejich komparace mezi lety 2023 a 2024. Poslední kapitola se zaměří na samotnou výnosnost této daně v porovnání se státními příjmy či příjmy samospráv. Mimo jiné bude v této části také mezinárodní srovnání výnosnosti této daně a porovnání její významnosti s výsledky jiných států.

## Cíl a metodika

Cílem této práce je vymezení problematiky zdanění nemovitých věcí, komparace daně mezi lety 2023 a 2024 a analýzy jejího postavení v samotném daňovém systému České republiky. V analýze se mimo jiné bude pracovat s vybranými daty vybraných samospráv a států. Vyhodnocení bude provedeno na základě výsledků daňového zatížení poplatníka a poměru výnosnosti daně ve srovnání se státním rozpočtem a rozpočty samospráv. Práce se mimo jiné zaměří na samotnou definici daně a daňového systému, historii majetkových daní a na fungování obcí a jejich příjmy. V neposlední řadě se práce zaměří na samotnou daň z nemovitých věcí, její charakterizaci a princip fungování.

Tato práce se skládá z teoretické a praktické části. Pro teoretickou část budou využity metody literární rešerše v oblasti daní, a hlavně daně z nemovitých věcí. Dále zde budou použity informace vycházející z legislativy platné k 1. 1. 2023 a zejména pak zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Tyto informace budou doplněny také internetovými zdroji, zejména Finanční správou. Teoretická část se bude věnovat samotnému pojmu daň, daňovému systému a dani z nemovitých věcí.

Praktická část vycházející z informací získaných v teoretické části, bude zaměřena na analýzu změn zákona, která vychází z legislativy platné k 1. 1. 2024. Na modelových příkladech za pomoci výpočtů a následných výsledků bude provedena komparace daňového zatížení poplatníka mezi lety 2023 a 2024. Následná analýza výnosnosti daně bude prováděna za pomoci dat, která jsou čerpána zejména z Ministerstva Financí, Českého statistického úřadu či Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj. V závěru práce pak budou výsledky zhodnoceny a na základě těchto výsledků navrženy možná doporučení.



# 1 Daň

Na začátku je nutno definovat samotný pojem daň a náležitosti, které k ní patří, aby bylo možno celou problematiku správně chápat. Definic je možno najít hned několik, nicméně Daňový řád České republiky definuje daň jako „...peněžité plnění, které zákon označuje jako daň, clo nebo poplatek.“ Zároveň je zde daň vnímána jako „...peněžité plnění, pokud zákon stanoví, že se při jeho správě postupuje podle tohoto zákona“, a také „...peněžité plnění v rámci dělené správy.“ (Zákon č. 280/2009 Sb., § 2)

Takto daň vymezuje zákon, z ekonomického hlediska lze daň vymezit jako transfer finančních prostředků plynoucí od soukromého k veřejnému sektoru. „Daň je definována jako povinná, nenávratná, zákonem určená platba do státního rozpočtu. Je to platba neúčelová a neekvivalentní. Daň se pravidelně opakuje v časových intervalech nebo je nepravidelná a platí se za určitých okolností.“ (Kubátová, 2018, s.15)

Výběr daní je velmi důležitý, neboť se tak získávají finanční prostředky, které jsou nutné na financování veřejného sektoru, tedy financování funkcí státu a veřejné správy. Poté co jsou daně vybrány, dochází k jejich přerozdělování do státního rozpočtu, rozpočtu obcí a krajů a případně jiných (Jurčík, 2015, s. 10). Kubátová (2018, s. 19) mimo jiné uvádí, že samotná důležitost daní vyjadřuje jejich podíl na celkových příjmech veřejných rozpočtů, který v České republice dosahuje více než 90 %.

Funkce daní vyplívá z hlavních ekonomických funkcí veřejného sektoru, jsou to funkce alokační, redistribuční a stabilizační. Alokační funkcí se rozumí konkrétní výdaje na veřejné statky. Uplatňuje se tehdy, když trh projevuje neefektivnost v alokaci zdrojů. Alokační funkci tedy lze chápat jako vkládání prostředků tam, kam jich trh vkládá málo nebo naopak odejmutí prostředků z oblastí, kde jich je příliš mnoho. Redistribuční funkcí je rozuměno zajištění větší spravedlnosti ve společnosti, kde právě veřejné finance mají za úkol spravedlivě přerozdělit část důchodů a bohatství směrem od bohatších jedinců k chudším. Stabilizační funkce pak souvisí s makroekonomickou stabilitou státu, kdy se vláda snaží jejím prostřednictvím zmírnit cykly v ekonomice v zájmu zajištění dostatečné zaměstnanosti a odpovídající cenové stability. (Kubátová, 2018, s. 19)

## 1.1 Subjekt daně

Daňovým subjektem je osoba, která je povinna platit daň nebo jsou ji ukládány daňové povinnosti, tedy poplatník a plátce daně. Subjekt má práva a povinnosti týkající se správného zjištění a stanovení daně po dobu běhu lhůty pro stanovení daně a při placení daně po dobu, ve které lze považovat placení nedoplatku, a to i v případech, kdy přestal být daňovým subjektem. (Zákona č. 280/2009 Sb., § 20)

Daňovým subjektem je tedy jak právnická osoba, tak fyzická, kterou tak označuje zákon. Existují dva typy daňových subjektů, které daňový řád přímo nedefinuje, jedná se o poplatníka daně a plátce daně. Poplatník daně je osoba, která nese daňovou zátěž, jejíž příjmy, majetek nebo úkony jsou podrobeny dani. Plátcem daně je osoba, které zákon ukládá daň poplatníkům srazit či zajistit a odvést správci daně. Plátce daně je daňovým subjektem u daní z příjmů, ale i u daní ze spotřeby nebo daně z přidané hodnoty. Pro příklad může být plátcem daně zaměstnavatel, akciová společnost nebo subjekt, který podle zákona o daních z příjmu je odpovědný zajistit daň při výplatě některých částek vyplacených nerezidentům Evropské unie. (Vančurová & Boněk, 2011, s. 41)

Pavlásek a Hejduková (2011, s. 55) dále uvádějí, že poplatník a plátce daně jsou subjekty závaznými. Mimo to je stanoven subjekt oprávněný, to je příslušný orgán finanční správy, který je oprávněn příslušnou daň vybrat a povinen ji spravovat.

## 1.2 Správce daně

Zákon č. 280/2009 Sb. v § 10 definuje správce daně jako správní orgán nebo jiný správní orgán v rozsahu, v jakém mu je zákonem nebo na základě zákona svěřena působnost v oblasti správy daní. Dále vymezuje, že má způsobilost být účastníkem občanského soudního řízení ve věcech souvisejících se správou daní a v tomto rozsahu má i procesní způsobilost.

Správním orgánem jsou zejména orgány moci výkonné a orgány územních samosprávných celků, ale také soudy, které vykonávají správu soudních poplatků a řada dalších orgánů a právnických osob. Správce daně vede jednotlivá daňová řízení, provádí vyhledávací činnost a kontroluje plnění povinností daňovými subjekty. Dále také vede potřebné registry a evidence. (Vančurová & Boněk, 2011, s. 35)

Kubátová (2009, s. 44) dodává, že daňová řízení, tedy proces, který vede k vybírání daně, se řídí několika zásadami, při jejichž porušení jsou stanoveny sankce. Jsou to například mlčenlivost, rovnost daňových subjektů před správcem daně či spolupráce subjektu se správcem daně. Dále uvádí čtyři po sobě jdoucí části daňového řízení, které se někdy vzájemně prolínají. Jedná se o řízení přípravné, řízení vyměřovací, placení daní a řízení vymáhací.

Největšími správci daně jsou územní finanční orgány, ty vykonávají správu daní z příjmu, daně z přidané hodnoty, daně z nemovitostí či daně silniční. Dalšími správci daní jsou pak finanční ředitelství, celní orgány (celní úřady a celní ředitelství) nebo také Generální finanční ředitelství a Generální ředitelství cel. Tyto orgány jsou podřízeny ministerstvu financí. O správu poplatků se pak starají příslušné soudy, orgány veřejné správy a obce. (Vančurová & Boněk, 2011, s. 35)

### **1.3 Předmět daně**

Předmět daně se rozumí hospodářská skutečnost (majetek, důchod, spotřeba výrobků a služeb), na kterém je možné poplatníkovi uložit daňovou povinnost z vyměřeného základu této skutečnosti. Předmět zdanění musí být vymezen každým zákonem, kterým se vymezuje konkrétní daňová povinnost. Jelikož toto vymezení bývá široké je někdy ho třeba doplnit o vyloučení z předmětu daně. To potom určuje, na který typ předmětu zdanění se daňový zákon nevztahuje. Daňová povinnost se tedy vztahuje na předmět zdanění mimo části, která je vyňata z daňové povinnosti.

Do základu daně nejsou rovněž zahrnuty ty části předmětu zdanění, které jsou od daně osvobozeny. Osvobození od daně definuje typy předmětů zdanění, na něž se daně nevztahují. (Pavlásek & Hejduková, 2011, s. 56)

Základ daně je pak kvantifikovaný předmět daně, je tedy vyjádřený v měrných jednotkách a upravený podle zákonných pravidel. Musí být vyjádřený v měřitelných jednotkách, a to fyzických anebo hodnotových např. metr čtvereční, hektolitr nebo v peněžních jednotkách, tedy v tuzemsku v korunách českých. (Hrubá Smržová a kol., 2022, s. 26)

## 1.4 Daňový systém

Každý stát má vytvořený daňový systém v určitých společensko-ekonomických podmínkách, a to z důvodu fungování tohoto systému nezávisle na úrovni regulace a harmonizace jednotlivých daní. Cílem tohoto systému je shromáždit finanční prostředky v dostatečné míře k zabezpečení provozu funkcí veřejného sektoru. (Hrubá Smržová a kol., 2022, s. 16)

V první řadě je velmi důležité odlišit pojem daňový systém a daňová soustava, které ne vždy jsou dostatečně rozlišeny. Tyto pojmy jsou obvykle popisovány jako souhrn všech daní a dalších fiskálních nástrojů. Pojem daňový systém je však poněkud rozsáhlejší a vedle jednotlivých daní, upravených hmotnými zákony, zahrnuje i předpisy kompetenční, předpisy upravující rozdělení výnosu daní do jednotlivých veřejných rozpočtů, mezinárodní smlouvy v oblasti daní, zákony upravující mezinárodní spolupráci v daňové oblasti nebo předpisy upravující správu daní. (Vančurová & Boněk, 2011, s. 19)

„Daňovým systémem je třeba chápat nejen soustavu daní, ale systém institucí, které zabezpečují správu daní, jejich vyměření, zajištění úhrady a kontrolu, a také i systém nástrojů, metod a pracovních postupů, které tyto instituce uplatňují ve vztahu k daňovým subjektům, případně i dalším osobám.“ (Hrubá Smržová a kol., 2022, s. 18)

Daňovou soustavu pak lze popsat jako souhrn všech daní, které se na daném území vybírají. Je tvořena souborem právních předpisů upravujících všechny daně v této soustavě, které jsou příjmem do veřejných rozpočtů. (Pavlásek & Hejduková, 2011, s. 60)

Hrubá Smržová a kol. (2022, s. 20) dále uvádějí, že do této soustavy také patří poplatky fiskálního charakteru, těmito poplatky jsou správní, soudní, místní poplatky a poplatek za užívání silnic a dálnic. Důvodem je jejich správa, která se řídí daňovými procesními předpisy a také to jsou příjmy veřejných rozpočtů.

## 1.5 Historie daní

Kulturní tradici moderní Evropy zprostředkovaly Řecko a Řím, prostřednictvím starověké Mezopotámie, Egypta a Izraele. Počátek daní však lze nalézt již v kulturách dob předřímské, zejména se jedná o kulturu Féníčanů nebo Etrusků. (Starý a kol., 2009, s. 9)

Nicméně zkoumaní této práce se zaměřuje na daňový systém a daň z nemovitých věcí, proto se tato podkapitola zaměřuje hlavně na 19. a 20. století. Zejména pak na období před vznikem Československé republiky a počáteční vývoj majetkových daní na území českých zemí. Dále je sledován vývoj změn v meziválečném období a jejich možné příčiny v nově vzniklém státě a na závěr tato část práce popisuje problematiku v období po druhé světové válce.

Je však důležité pro tuto kapitolu zmínit rok 1517, kdy proběhla v českém království zásadní daňová reforma. Byla zavedena nová všeobecná berně ze jmění, která postihovala veškerý majetek, včetně toho šlechtického. (Starý a kol., 2009, s. 64)

### **1.5.1 Období před vznikem Československa**

Po období absolutismu, v polovině 19. století, se na území českých zemí vytváří jednotná, relativně moderní soustava daní a poplatků. Ta samozřejmě vycházela z absolutistické právní úpravy a navazovala na ni. Postupem času však byl tento daňový systém nahrazován mnoha trendy, jako byla jeho centralizace, rozšiřování nebo zvýšení počtu a významu vybraných daní a poplatků pro příjmy státu. S rozvojem finančního práva došlo k nahrazení koncepce rovné daně a zavedlo se daněproste minimum, tzn. minimální roční příjem dosažený za rok, pod nějž se daň neplatila. (Starý a kol., 2009, s. 88)

Přímé daně se na území českých zemí od roku 1800 do vzniku Československé republiky (dále ČSR) postupně tvořily. Hlavně zde bude hovořeno o dani reální, kam patřila daň pozemková a daň domovní, která se dále rozdělovala na daň činžovní a daň třídní. Pozemková daň se celé období upravovala, zákonem z roku 1896 se pak stanovila sazba 22,7 %. Předmětem byly veškeré zemědělské upotřebitelné pozemky a dále lesy. Subjektem byl podle tehdejší právní úpravy faktický držitel pozemku, což byl nejen vlastník, ale i nájemce. Pozemková daň byla centrálně stanovena konečnou částkou, kterou musela vynést za určité období a platila se jedenkrát za měsíc. Vyměřována byla pomocí katastrálního výnosu pozemků. Domovní daň se do roku 1849 platila pouze v hlavních městech a některých lázeňských centrech, později ve všech obcích. Předmětem byly budovy určené k bydlení, některé budovy však byly osvobozeny od daňové povinnosti. Subjektem pak byl majitel anebo uživatel. U třídní daně, která nastupovala u budov kde se neplatila činžovní daň, rozhodovalo, do jaké třídy patří, celkem jich bylo stanoveno 16 a záviselo na počtu obytných místností

a pater. Sazba u činžovní daně byla vymezena procentem ze skutečného nebo odhadu stanoveného nájemného po sražení částky na opravu či údržbu stavby. Platila se čtvrtletně. (Starý a kol., 2009, s. 94)

### **1.5.2 Meziválečné období**

Finanční situace v nově vzniklé Československé republice byla tíživá. Způsobeno to bylo hlavně dluhy, které byly vytvořeny jak před válkou, tak i ve válečném období. Finanční kolaps byl tedy pouze otázkou času. Tehdejší ministr financí Alois Rašín však přišel s finančním plánem na konsolidaci hospodárnosti státu. Plán zahrnoval stabilizaci měny, důležitá opatření na úseku státních financí a daní. To vedlo k zavedení nových daní, přidání přírážek a zvyšování sazeb, které se týkalo také pozemkové a domovní daně. Zvýšilo se tak i daňové zatížení obyvatelstva a podniků. (Grůň, 2004, s. 103)

Široký (2016, s. 16) dodává, že je toto zvýšení způsobeno snahou států vybrat finanční prostředky na obnovu jejich ekonomik po první světové válce. Ve vyspělých státech pak toto zatížení dosahovalo hranice 30 % hrubého domácího produktu.

Po vzniku ČSR, byla u pozemkové daně odstraněna možnost subjektu odepsat 15 % z důchodové daně. Zvýšila se sazba třídní domovní daně a v roce 1921 byla zdvojnásobena. Všechny ostatní náležitosti zůstali stejné jako před vznikem ČSR, až do roku 1927, kdy došlo k daňové reformě. Domovní daň zůstala ve své původní duální podobě, tedy činžovní a třídní daň. Nyní již ale nemusela celá nemovitost být určena k bydlení, ale stačilo, aby k tomuto účelu byla alespoň určen určitý prostor v ní. U daně činžovní se sazba daně vypočítávala procentem z nájemného. V Praze, Brně a Bratislavě to bylo 12 %, v ostatních obcích 8 %. Třídní daň byla vyměřena pevnými sazbami podle počtu obytných místností a rozdělovala se do deseti tříd. Pozemková daň se příliš nezměnila, došlo pouze k úpravám pozemkového katastru a k rozšíření osvobození daňové povinnosti. (Starý a kol., 2009, s. 124)

### **1.5.3 Období po druhé světové válce**

Obnova poválečného československého hospodářství byla nelehkou úlohou. Druhá světová válka zanechala rozvrácené hospodářství s nejednotnou měnou a obrovským inflačním dluhem. V březnu 1946 se konala první celostátní národohospodářská konference Komunistické strany Československa, kde závěrem této konference byl schválen tzv. Budovatelský program Gottwaldovy vlády, který vytýčil zásadu daňové

soustavy, aby tento systém byl jednoduchý, přehledný a srozumitelný každému daňovému poplatníkovi a aby spravedlivě rozděloval veřejná břemena. (Grůň, 2004, s. 120)

Pozemková daň postihovala výnos z pozemků, které bylo možné obdělávat, zahrnovalo to tedy i ty pozemky, které se reálně neobdělávaly, zejména zemědělské a lesní pozemky, rybníky apod. Základem daně byly výnosy, které byly zapsány v pozemkovém katastru, kde pro určité typy pozemků byl stanoven koeficient. Daňová sazba pak byla 2 % z daňového základu, která byla zvýšena příslušným koeficientem. Daň domovní zůstala zachována a dělila se stále na daň činžovní a třídní. V roce 1948 byla zavedena zemědělská daň, které podléhaly fyzické osoby, jež zemědělskou činnost vykonávaly na půdě o výměře 50 ha na vlastní účet. Daň se vyměřovala paušálně podle výměry hospodářství, výrobních oblastí a průměrného katastrálního výnosu. Výše daně byla stanovena sazebníkem. Většina drobných a středních zemědělců byla od daně osvobozena a ve výsledku ji platilo zhruba 10–15 % všech zemědělců. (Starý a kol., 2009, s. 165)

Zákonem č. 80/1952 Sb. byla upravena domovní daň. Původně se daň týkala všech budov bez ohledu na formu vlastnictví, postupem času se ale daň týkala pouze budov soukromých osob, organizací a cizozemských subjektů. Výše sazby určoval typ budovy, který se rozděloval na pronajaté a nepronajaté. Tehdejší právní norma nerozlišovala mezi osobním a soukromým vlastnictví, proto k 1. lednu 1962 došlo ke změně, která platila s určitými úpravami až do roku 1992. U osobního vlastnictví byl základ stanovován podle zastavěné plochy, u soukromého pak podle výše nájemného a ceny užívání. (Starý a kol., 2009, s. 175)

## 2 Fungování obce a její příjmy

Územní samospráva prošla velmi dlouhým historickým vývojem. V České republice došlo k reformě veřejné správy i územní samosprávy a bylo řešeno rozdělení odpovědnosti za zajišťování veřejných statků mezi stát a územní samosprávný celky. Hlavním cílem reformy, která byla završena k 1. 1. 2003, bylo dokončení decentralizace výkonu státní správy. Jednalo se především o zrušení okresních úřadů a převedení jejich výkonu státní správy a zřizovatelských funkcí k organizacím, včetně majetku, do působnosti obcí a krajů, což ovlivnilo i jejich hospodaření. (Pavlásek & Hejduková, 2011, s. 139)

Dle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, je obec definována jako základní územní samosprávné společenství občanů, tvořící územní celek, který je vymezen hranicí území obce. Obec je dále možno charakterizovat jakožto veřejnoprávní korporaci, mající vlastní majetek, vystupující v právních vztazích svým jménem a nesoucí odpovědnost z těchto vztahů vyplývající. Dále při plnění svých úkolů chrání veřejný zájem, pečuje o rozvoj svého území a potřeby svých občanů. Obec je samostatně spravována zastupitelstvem obce a dalšími orgány obce.

Zastupitelstvo zřizuje své iniciativní a kontrolní orgány, těmi jsou finanční a kontrolní výbor. Kontrolní výbor se stará o všeobecnou kontrolu činnosti výkonných orgánů obce, zejména obecního úřadu. Finanční výbor pak má provádět kontrolu hospodaření obce, tedy vynakládání s jejím majetkem a finančními prostředky, ale mimo to také plnit další úkoly, kterými je zastupitelstvo obce pověřilo. Tyto výbory jsou zřizovány povinně. Dále zastupitelstvo obce zřizuje výbor pro národnostní menšiny, a to v případě, že v obci podle posledního sčítání lidu žije alespoň 10 % občanů, hlásících se k jiné než české národnosti. Obce zajišťují pro své obyvatele veřejné statky, některé statky jsou zajišťovány v rámci veřejných norem, např. základní školství. Další skupinou jsou statky, na jejichž financování se podílí stát ve formě dotací ze státního rozpočtu, mají povahu celostátních veřejných statků z důvodu, že jsou využívány i ostatními obyvateli státu, např. dotace na domovy důchodců nebo na ústavy sociální péče. (Pavlásek & Hejduková, 2011, s. 141)

Institut pro veřejnou správu Praha (2018) člení příjmy do rozpočtu obce dle ekonomických a právních vlastností na 6 skupin následovně:



- „příjmy vyplívající z vlastnických majetkových práv a hospodářské činnosti právnických osob, které zřídila či založila obec,
- příjmy z vlastní správní činnosti, správní poplatky a pokuty,
- výnosy na daních a podíly na daních,
- dotace ze státního rozpočtu nebo státních fondů, dotace z kraje,
- podíly na příjmech z poplatků, odvodů a pokut,
- přijaté peněžní dary a příspěvky.“

Provazníková (2015, s. 109) dodává, že daňové příjmy jsou jedním z nejvýznamnějších zdrojů příjmů obcí a do značné míry ovlivňují i celý rozpočet, a tudíž jejich finanční stabilitu. To dokazuje i jejich poměr, kdy tvoří zhruba polovinu celkových příjmů obcí.

### 3 Daň z nemovitých věcí

V úvodu této kapitoly je třeba zdůraznit na novelizaci zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí s platností k 1. 1. 2024. Tato kapitola je však zaměřena na tento zákon vztahující se k období platnosti minulému, tedy rok 2023.

Většina populace investuje část svých příjmů do majetku. Z tohoto důvodu je možné v oblasti ekonomiky zavést další formu přímých daní, konkrétně daň z majetku. Tyto daně lze uložit na část majetku, čistou hodnotu majetku nebo přírůstek majetku. Daně z majetku bývají obvykle stanoveny v souladu s právními předpisy, což znamená, že se především týkají nemovitostí, jakou jsou pozemky a budovy, a případně také motorových vozidel či jiného movitého majetku. Teoretické odůvodnění zdanění majetku prakticky neexistuje, lze zde jednoduše hovořit o dvojitě zdanění, jestliže majetek byl pořízen z úspor, které již před tím byly zdaněny. (Široký, 2016, s. 66)

Výnosy majetkových daní a jejich podíl na hrubém domácím produktu (HDP) a celkových daňových výnosech je nejmenší ze všech hlavních skupin daňového třídění Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD). Důležitost těchto daní je ale spíše na místní úrovni. V České republice jsou majetkové daně jedny z nejnižších, to vyplývá z malé hodnoty drženého majetku, resp. způsobu výpočtu této daně, ale také zároveň z postavení majetkových daní v období centrálně plánované ekonomiky. (Kubátová, 2018, s. 238)

Daň z nemovitých věcí (dále jen DzNV) je upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů platných pro rok 2023, který byl v souvislosti s přepracováním soukromého práva novelizován, s platností od 1. 1. 2014. Došlo k nahrazení pojmu nemovitost pojmem věc nemovitá, což se v novém Občanském zákoníku promítlo do samotného názvu tohoto zákona, dříve se jednalo o daň z nemovitostí. Další změny se týkaly samotného pojetí stavby a pozemku, nyní je již považována stavba za součást pozemku. Zůstává však zachována koncepce oddělitelnosti stavby a pozemku pro účely daně, které jsou posuzovány samostatně. (Hrubá Smržová a kol., 2022, s. 117)

V daném roce také došlo ke zrušení zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí. Dan dědická a darovací byla zahrnuta pod daň z příjmů. U daně z převodu majetku dochází ke změně názvu na daň z nabytí nemovitých věcí,

a také se v této době mění stanovení základu daně (Finanční správa, 2013). V roce 2020 pak dochází ke zrušení této daně. (Finanční správa, 2020)

DzNV je daní přímou, postihuje konkrétní majetek a z tohoto důvodu je tedy majetkového typu. Daň je ukládána na určitý objekt a nebere v úvahu výdělečné příjmy poplatníka a jiné záležitosti. Dále je daní místní, a to z toho důvodu, že její výnos plyne do rozpočtu obcí. Tento výnos je velmi významným příjmem obcí a upravuje ho zákon o rozpočtovém určení daní, zde je uvedeno, že výnos této daně je příjmem rozpočtu obce, na jejímž území se daná nemovitá věc nachází. (Novotná & Koubovský, 2022, s. 2)

Kubátová (2018, s. 246) dodává, že touto daní mají poplatníci poskytovat obci ekvivalentní náhradu za místní služby, vyjma služeb, za které je přímo placeno (např. svoz odpadu či poplatek za psa), které obec poskytuje vlastníkům, tedy poplatníkům, to pak cenu těchto nemovitých věcí zvyšuje.

DzNV je součástí daňové soustavy od vzniku České republiky a za tuto dobu již byla několikrát novelizována, podstata daně se však v zásadě nezměnila. Podle určení předmětu daně je možné DzNV dělit na daň z pozemků a na daň ze staveb a jednotek. (Novotná & Koubovský, 2022, s. 3)

### **3.1 Daň z pozemků**

**Předmět daně** je teoretický termín finančního práva, označující objekt, který je podrobený dani. Předmět daně z pozemků je tedy nemovitá věc a v tomto případě tedy pozemek. Určení předmětu daně je pak východiskem pro určení daňového základu. (Novotná & Koubovský, 2022, s. 6)

Zákon č. 338/1992 Sb. definuje předmět daně z pozemků jako pozemky na území České republiky, které jsou evidovány v katastru nemovitostí. V druhém odstavci je pak možno nalézt, které pozemky předmětem daně nejsou. Zákon také uvádí, že pozemek, který je součástí jednotky, je pro účely této daně brán jako nemovitá věc, jejímž vlastníkem je ten, kdo je vlastníkem jednotky.

Daň z pozemků se tedy nemůže vztahovat na pozemky mimo území České republiky, a to ani v případě, že vlastníkem pozemku je český občan nebo daňový rezident České republiky. Naopak dani z pozemků jsou podrobeny pozemky na území České republiky bez ohledu na jejich vlastnictví. Podle katastrálního zákona jsou pozemky evidovány

v katastru nemovitostí v podobě parcel. Pozemek je tedy geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Podle tohoto zákona se však může také jednat o pozemky, které jsou vedeny v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem. (Novotná & Koubovský, 2022, s. 6)

Zákon o DzNV vyčleňuje určité pozemky z předmětu daně:

- „Pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb,
- lesní pozemky, na kterých se nachází lesy ochranné a lesy zvláštního určení,
- pozemky, které jsou vodní plochou s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb,
- pozemky určené pro obranu České republiky.

Dále také pozemky v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů na nich, které jsou součástí zdanitelných jednotek v budově bytového domu, a jiné pozemky ve spoluvlastnictví vlastníků zdanitelných jednotek v budově bytového domu užívané společně s těmito jednotkami, a to v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů těchto spoluvlastníků na nich.“ (Hrubá Smržová a kol., 2022, s. 118)

Kromě toho mohou být vlastníci jednotek vlastníky nezastavěných pozemků, které tvoří s domem jeden funkční celek, jedná se o předzahrádky, parkovací plochy apod. Podmínkou, aby tyto pozemky byly stále vyjmuty z toto zákona je, aby byly ve spoluvlastnictví všech vlastníků v domě a zároveň byly užívány společně. Pokud by však vlastnické právo bylo přiděleno pouze určitým vlastníkům zdanitelných jednotek, pak by daň z pozemků zůstala uplatnitelná na takovém pozemku. (Novotná & Koubovský, 2022, s. 9)

Pro zjednodušení je na obr. 1 znázorněna kategorizace základních druhů pozemků. Jak je patrné, tak primární rozdělení je s hledem na to, zda se jedná o zemědělskou či nezemědělskou půdu. Tímto členěním je pak možno definovat základ daně, resp. sazbu příslušného typu pozemku (viz 3.1.3 a 3.1.4), přičemž v roce 2024 dochází k mírnému odlišení těchto skutečností.

Obr. 1: Schéma předmětu daně z pozemků do roku 2023



Zdroj: vlastní zpracování dle Vančurová & Zídková (2022, s. 325), 2024

### 3.1.1 Poplatníci daně

Poplatník daně je osoba, která má povinnost podat přiznání k dani z nemovitých věcí a tuto daň ve stanoveném termínu platit. Tento zákon vychází ze základního pravidla, které stanovuje poplatníka tím, kdo je vlastníkem pozemku. Rozhodujícím stavem je 1. 1. kalendářního roku (zdaňovacího období, které je rovno kalendářnímu roku), to tedy znamená, že poplatníkem je osoba, která je vedena jako vlastník pozemku v katastru nemovitostí k tomuto datu. V případě převedení pozemku a podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí na jinou osobu před koncem roku, je možno tuto lhůtu prodloužit, v případě, že již právní účinky převodu pozemku nastaly. (Novotná & Koubovský, 2022, s. 11)

Mimo jiné je poplatníkem této daně z pohledu zákona stát, jde-li o pozemek ve vlastnictví České republiky. Zákon č.338/1992 Sb. uvádí, že jde o organizační složky státu, státní příspěvkové organizace, státní podnik nebo jiná příspěvková organizace, které jsou příslušné hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu, ale také právnická osoba již byl majetek státu vypůjčen na základě právního vztahu.

Poplatníkem této daně může být i samotný uživatel pozemku, například u pozemků, kde není znám majitel. Nájemce či pachtýř je poplatníkem spíše ve výjimečných případech, jedná se o pozemky, které jsou evidovány v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem a také u pozemků převedených na základě rozhodnutí o privatizaci na

Ministerstvo financí či Státní pozemkový úřad nebo Správu státních hmotných rezerv, s nimiž jsou příslušní hospodařit. (Vančurová & Zídková, 2022, s. 324)

Novotná a Koubovský (2022, s. 13) dále uvádějí, že zjednodušený způsob evidence definuje katastrální zákon, kde pozemek je evidován parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence.

### 3.1.2 Osvobození od daně

Dále jsou upraveny případy, kdy je poplatník od povinnosti daň platit osvobozen. Toto osvobození se vztahuje k charakteru zdanitelného pozemku, jedná se tedy o předmět daně, nikoli o osobu poplatníka. (Novotná & Koubovský, 2022, s. 17)

V zákoně č. 338/1992 Sb., § 4, jsou vymezeny veškeré pozemky, již jsou od daně osvobozeny, jedná se například o pozemky:

- „ve vlastnictví České republiky,
- ve vlastnictví obce, na jejímž území se nacházejí,
- které jsou užívány diplomatickými zástupci pověřenými v České republice, konzuly z povolání a jinými osobami, které požívají diplomatických a konzulárních výsad a imunity,
- tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou:
  - přičemž tato stavba je veřejně přístupným památkovým objektem označeným jako kulturní památka,
  - která je určena k vykonávání náboženských obřadů či k výkonu duchovní správy registrovaných církví a náboženských společností,
  - ve vlastnictví obecně prospěšných společností, spolků, odborových organizací apod.,
  - sloužící škole, k poskytování péče o děti do 3 let, muzeu nebo galerii, knihovně, veřejnému archivu, zdravotnickému zařízení, zařízení sociálních služeb, fundaci nebo ústavu,
  - sloužící výlučně k úpravě odpadů, k asanaci a rekultivaci skládek odpadů, k asanaci kontaminovaných pozemků, pro třídění a sběr odpadů apod.,
- na kterých se nacházejí veřejná i neveřejná pohřebiště,
- veřejně přístupných parků, prostor a sportovišť,

- které jsou zastavěny stavbou jako dálnice, silnice, místní komunikace nebo jsou užívány k veřejné dopravě apod.,
- které jsou ve vlastnictví veřejných vysokých škol, sloužících k uskutečňování akreditovaných studijních programů,
- které jsou ve vlastnictví veřejných výzkumných institucí.“

### 3.1.3 Základ daně

Základ daně z pozemků není jako u jiných daní hodnotový, neboť cena této nemovité věci se v čase mění a stále oceňování by bylo velmi nákladné. U části pozemků se však používá. U ostatních pozemků se základ daně vyjadřuje ve fyzikálních jednotkách, tedy bere v úvahu jeho rozlohu. (Vančurová & Zídková, 2022, s. 330)

Pozemky typu orná půda, chmelnice, ovocný sad a trvalý travní porost má základ daně stanoven jakožto cenu půdy, ta je zjištěna násobkem průměrné ceny půdy na m<sup>2</sup> podle vyhlášky Ministerstva zemědělství ČR a skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup>. Pozemky typu hospodářský les, rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb, má základ daně definován z ceny pozemku zjištěné dle platných cenových předpisů nebo součinu výměry pozemku v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč. U ostatních typů pozemků je pak základem daně skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup>. (Hrubá Smržová a kol., 2022, s. 120)

Skutečná výměra pozemku je platná k 1. 1. zdaňovacího období, je důležité podotknout, že pokud by došlo ke změnám v rámci pozemkových úprav a digitalizace katastrálních map a byla by zjištěna, že faktická výměra se liší od té uvedené v katastru nemovitostí, je stále platná právě ta k 1. 1. daného zdaňovacího období. (Novotná & Koubovský, 2022, s. 29)

### 3.1.4 Sazba daně

Jedná se o měřítko, kterým se za pomoci základu daně vypočte samotná daň. Rozlišováno je mezi sazbou pevnou a poměrovou. Pevná sazba je vyjádřena pevnou částkou a použita v případech, kdy je základ daně stanoven v nepeněžních jednotkách, tedy v m<sup>2</sup>. Poměrná sazba se počítá procentem ze základu daně a je použita v případech, kdy je základ daně vyjádřen v peněžních jednotkách, tedy v hodnotovém vyjádření. (Novotná & Koubovský, 2022, s. 31)

Poměrná sazba je použita u orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad a ovocných sadů poměrem 0,75 %. Dále také trvalé travní porosty, hospodářské lesy a rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb, a to sazbou 0,25 %. (Zákon č. 338/1992 Sb. § 6)

U ostatních pozemků je základ stanoven v m<sup>2</sup> a následně násoben pevnou částkou. Nejvyšší sazba je stanovena pro zpevněné plochy pozemků užívané k podnikání a činí 5 Kč za m<sup>2</sup>. Pro pozemky užívané pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství je sazba stanovena na 1 Kč. Stavební pozemky pak podléhají sazbě 2 Kč. V neposlední řadě pak zastavěné plochy, nádvoří a ostatní plochy podléhají sazbě 0,20 Kč. (Novotná & Koubovský, 2022, s. 31)

Zákon dále dodává, že u stavebních pozemků se základní sazba násobí koeficientem, který se odvíjí od počtu obyvatel či se jedná o statutární nebo lázeňské město. Tab. 1 zachycuje přehled těchto koeficientů.

Tab. 1: Koeficient pro stavební pozemky

Koeficient	Podmínka
1,0	v obcích do 1 000 obyvatel
1,4	v obcích na 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel
1,6	v obcích na 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel
2,0	v obcích na 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel
2,5	v obcích na 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel
3,5	v obcích nad 50 000 obyvatel
3,5	ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech
4,5	v Praze

Zdroj: vlastní zpracování dle zákona č. 338/1992 Sb., § 6, 2024

Toto navýšení však není definitivní, neboť obec sama může rozhodnout, zda nechá stanovený koeficient na předepsané úrovni, sníží ho o jednu až tři kategorie, nebo naopak zvýší o jednu kategorii. V případě hlavního města Prahy by se jednalo o hodnotu koeficientu 5,0. (Novotná & Koubovský, 2022, s. 33)



## 3.2 Daň ze staveb a jednotek

**Předmětem daně** ze staveb a jednotek je budova, tento pojem je definován v katastrálním zákoně a to tak, že se jedná o nadzemní stavbu spojenou se zemí pevným základem, tato stavba je koncentrována v prostoru a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. (Novotná & Koubovský, 2022, s. 37)

„Z pohledu daně z nemovitých tedy není důležité, zda taková stavba je, či není evidována v katastru nemovitostí.“ (Hrubá Smržová a kol., 2022, s. 118)

Jedná se o dokončené nebo užívané zdanitelné stavby, byty a nebytové prostory a zdanitelné jednotky, nacházející se na území České republiky. Pojem budova, který je zmíněn výše, zahrnuje také inženýrské stavby, jedná se převážně o věže pro vysílání, telekomunikační stožáry, vysoké pece, komíny apod. Dalším pojmem je zdanitelná jednotka, tento pojem zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu, ale také nebytový prostor coby prostorově oddělenou část domu nebo soubor bytů či nebytových prostor a podíl na společných prostorách domu, pokud je s domem spojeno také vlastnictví pozemku, tak i také podíl tohoto pozemku. (Vančurová & Zídková, 2022, s. 326)

Novotná a Koubovský (2022, s. 39) mimo jiné uvádějí, že zdanitelná stavba není sama předmětem daně, pokud je rozdělena na stavební jednotky, tedy tyto zdanitelné jednotky umístěné v budově, jsou již předmětem daně.

### 3.2.1 Poplatníci daně

Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je faktický vlastník stavby či jednotky. V případě zdanitelné stavby, která není samostatnou nemovitou věcí a podle práva tudíž nemá vlastníka, je poplatníkem vlastník pozemku, kterého je stavba součástí. Stavby a jednotky ve vlastnictví České republiky nebo s nimiž nakládá subjekt bez právní osobnosti, mají stejné vymezení jako u daně z pozemků. (Novotná & Koubovský, 2022, s. 41)

Zákon dále ve třetím odstavci uvádí poplatníkem daně nájemce nebo pachtýře u pronajaté nebo propachtované zdanitelné jednotky, která zahrnuje nebytový prostor, výjimkou je sklep či komora, nebo zdanitelná stavba, kde výjimkou jsou budovy obytného domu, jestliže je s nimi příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo

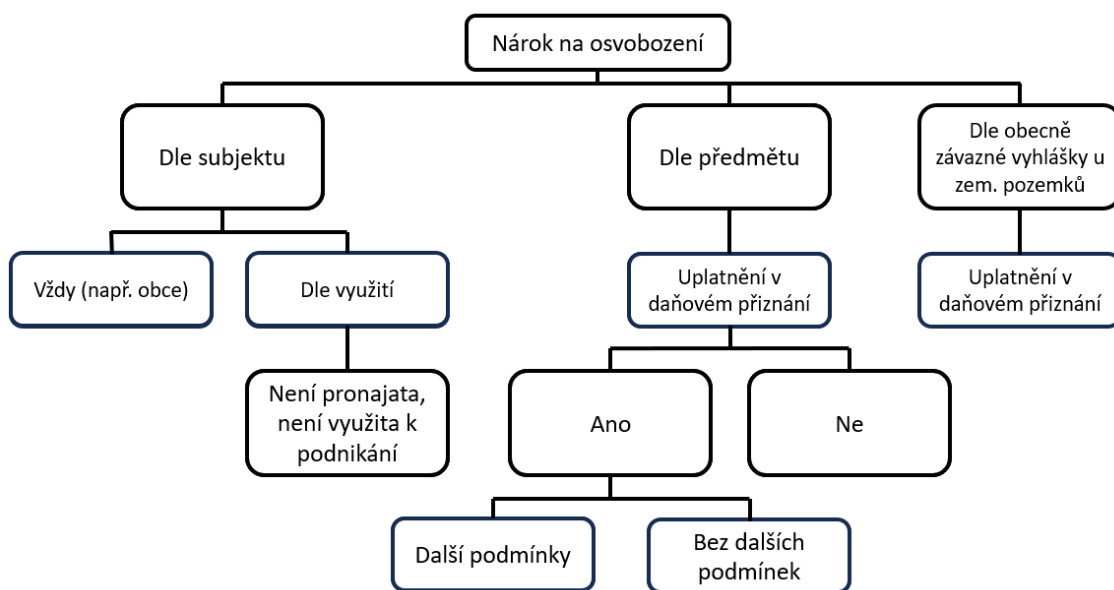
Správa státních hmotných rezerv, nebo byly na základě rozhodnutí o privatizaci převedeny na Ministerstvo financí. (Zákon č. 338/1992 Sb., § 8)

Novotná a Koubovský (2022, s. 43) dodávají, že v ostatních případech povinnost platit daň na nájemce či pachtýře nepřechází. Osoba poplatníka je stanovena zákonem, nelze tedy změnit toto břemeno na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem například v nájemní smlouvě. Kdyby i tato skutečnost nastala, tak tato dohoda nemá právní účinky ve vztahu k daňové správě a daňovým poplatníkem by zůstal vlastník.

### 3.2.2 Osvobození od daně

Zákon vymezuje případy, kdy poplatník není povinen hradit daň, jedná se o situaci, kdy předmět daně splňuje podmínky pro osvobození od daně. V některých případech nemusí poplatník osvobozené stavby a jednotky uvádět v daňovém přiznání, v jiných však nárok na osvobození uplatní přímo v daňovém přiznání. (Novotná & Koubovský, 2022, s. 47)

Obr. 2: Nárok na osvobození od daně z nemovitých věcí



Zdroj: vlastní zpracování dle Vančurová & Zídková (2022, s. 328), 2024

Zákon č. 338/1992 Sb., v § 9 stanovuje stavby a jednotky, které jsou od daně osvobozeny, jejich schématické zobrazení je na obr. 2, jsou jimi například stavby a jednotky:

- ve vlastnictví České republiky,

- ve vlastnictví obce, na jejímž území se nacházejí,
- ve vlastnictví jiného státu, které jsou užívány diplomatickými zástupci pověřenými v České republice, konzuly z povolání a jinými osobami, které požívají diplomatických a konzulárních výsad a imunity,
- veřejně přístupného objektu prohlášeného za kulturní památku ve vlastnictví České republiky nebo je přístupný z důvodů výchovně vzdělávacích, vyplývající ze smlouvy mezi vlastníkem a Ministerstvem kultury,
- ve vlastnictví registrovaných církví a registrovaných náboženských společností, z důvodu vykonávání náboženských obřadů či duchovní správy,
- ve vlastnictví obecně prospěšných společností, spolků, dobrovolných organizací apod.
- jako vodárenské objekty, kanalizační objekty či distribuční soustavy dle energetického zákona,
- sloužící školám a školským zařízením, k poskytování péče o děti do věku 3 let, muzeím, galeriím, knihovnám, veřejným archivům, zdravotnickým zařízením, zařízením sociálních služeb nebo spolkům zdravotně postižených občanů,
- sloužící k zajištění hromadné osobní přepravy,
- ve vlastnictví veřejných vysokých škol a veřejných výzkumných institucí.

Ve většině případech lze uplatnit nárok na osvobození jen u části zdanitelné stavby či jednotky, zákon v dalším odstavci vymezuje stavby či jednotky, které jsou osvobozeny celé, jedná se například o stavby vodárenských objektů nebo o stavby drah a na dráze, letecké, vodních cest a přístavů, jestliže slouží k veřejné dopravě. (Novotná & Koubovský, 2022, s. 52)

Dále zákon vymezuje, že jednotky či stavby ve vlastnictví České republiky nesmí sloužit k podnikání a nesmí být pronajata ani propachtována. Jsou zde ale výjimky, kdy může být pronajata či propachtována obci, kraji, organizační složce státu nebo příspěvkové organizaci. Stále ale platí podmínka, že nesmí být užívána k podnikání. (Novotná & Koubovský, 2022, s. 52)

### **3.2.3 Základ daně**

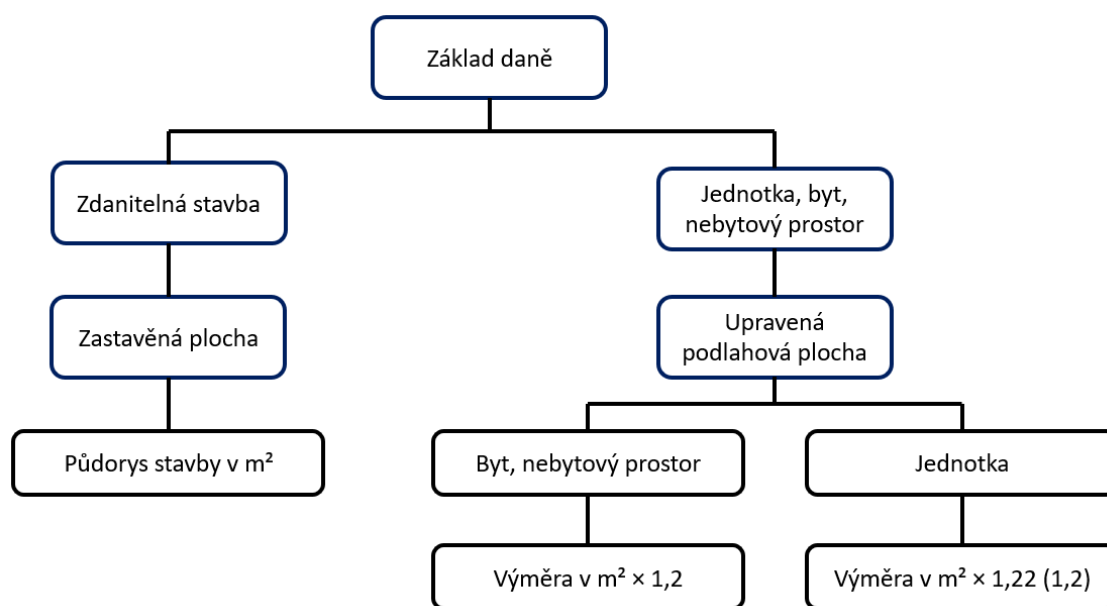
Základ daně je zde o něco specifitější, než tomu bylo u pozemků a je vyjádřen v m<sup>2</sup>. Jeho podstata je však odlišná u staveb a u jednotek, bytů a nebytových prostor. Základ

daně u staveb je zajištěn výměrem zastavěné plochy nadzemní části, je dvourozměrný, tudíž se nepřihlíží na počet podlaží. Obytné budovy mohou mít příslušenství v podobě dalších staveb, do základu daně se zahrnuje pouze taková stavba, která přesahuje výměru 16 m<sup>2</sup>. Za příslušenství budovy však nelze považovat garáže či stavby, které jsou užívány k podnikání. (Vančurová & Zídková, 2022, s. 334)

V případě jednotek je základ vypočten z výměry podlahové plochy právě dané jednotky. Tato výměra se dále upravuje pomocí násobení výměry a koeficientu, to se nazývá upravená podlahová plocha. Jednotky, které se nacházejí v budově bytového domu a jejichž součástí je i podíl na pozemku nebo je vlastník jednotky vlastníkem jiného pozemku, který je ve spoluvlastnictví a užívání společně s těmito jednotkami, je použit koeficient 1,22. U ostatních jednotek je pak použit koeficient 1,20. Dále ale z důvodové zprávy vyplývá, že pokud je pozemek ve spoluvlastnictví veřejně přístupný, používá se též koeficient 1,20. (Novotná & Koubovský, 2022, s. 55)

Definování tohoto základu daně je přibliženo na obr. 3.

Obr. 3: Základ daně ze staveb a jednotek



Zdroj: vlastní zpracování dle Vančurové & Zídkové (2022, s. 334), 2024

### 3.2.4 Sazba daně

U základu daně u zdanitelných staveb není brán ohled na počet podlaží, u sazby se to však již promítá. Základní sazby se navyšují o 0,75 Kč za každé nadzemní podlaží v případě, že přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy stavby, resp. jednu třetinu u staveb

užívané k podnikání. U budov obytných domů je sazba rozlišena podle toho, zda stavba slouží k trvalému bydlení nebo je užívána k rekreaci. U jednotek, bytů a nebytových prostor užívaných k jiným účelům než podnikání, je použita stejná sazba jako pro stavby pro trvalé bydlení. Stejná sazba také platí u rekreačních nemovitých věcí. U nemovité věci určené k trvalému bydlení, s výjimkou rekreačních nemovitých věcí, se sazba násobí koeficientem velikosti obce, jak tomu bylo u pozemků. Obec má opět pravomoc tuto sazbu zvyšovat či sňozovat. Příslušenství budov pak podléhá sazbě 2 Kč za m<sup>2</sup>. Výjimkou jsou garáže, ty mají vlastní sazbu 8 Kč, tento přehled zachycuje tab. 2. (Vančurová & Zídková, 2022, s. 336)

U staveb a jednotek užívané k podnikání se sazba rozlišuje dle typu podnikání. U těžkého průmyslu lze naléznout sazbu pětikrát vyšší, než je tomu například u zemědělské prvovýroby. Pokud je stavba či jednotka využívána k více druhům podnikání, bere se v úvahu, jaká činnost zabírá nejvíce podlahové plochy a podle toho je sazba určena. (Vančurová & Zídková, 2022, s. 337)

Tab. 2: Základní sazby daně ze staveb a jednotek

Zdanitelná stavba nebo jednotka	Sazba za m <sup>2</sup>
Budovy obytného domu a ostatní budovy tvořící příslušenství k budově	2 Kč
Budovy pro rodinou rekreaci	6 Kč
Garáže	8 Kč
Budovy a jednotky užívané k podnikání:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství</li> </ul>	2 Kč
<ul style="list-style-type: none"> <li>• v průmyslu, stavebnictví, dopravě energetice nebo ostatní zemědělské výrobě a ostatních druhů podnikání</li> </ul>	10 Kč
Ostatní zdanitelné stavby	6 Kč
Ostatní zdanitelné jednotky	2 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle zákona č. 338/1992 Sb., §11, 2024

### 3.3 Místní koeficient

Navýšení daně v podobě místního koeficientu svěřuje zákon do působnosti obce. Ten může nabývat hodnoty od jedné do pěti s přesností určení na jedno desetinné místo. Obec si sama může určit, zda je koeficient platný na celém jejím území, nebo pouze v určitých částech obce, je proto možné stanovit odlišný koeficient pro různé části. Pomocí tohoto koeficientu však nelze navýšit daň pro pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů, jelikož výsledná daň těchto pozemků je závislá na skutečné ceně. (Novotná & Koubovský, 2022, s. 68)

Obec stanoví místní koeficient obecně závaznou vyhláškou, kterou musí zaslat správci daně. Obecně závazná vyhláška musí být vydána nejpozději do 1. října zdaňovacího období s účinností od 1. ledna následujícího období, aby nabyla platnosti. (Novotná & Koubovský, 2022, s. 68)

Obec tak může pomocí této vyhlášky působit na konečnou výši daně z pozemků a ze staveb a jednotek, které se nacházejí na jejím území. Toto rozhodnutí pak může výrazně ovlivnit její příjmy, vzhledem k daňovému určení této daně. (Vančurová & Zídková, 2022, s. 339)

### 3.4 Správa daně

Zdaňovacím obdobím daně z nemovitých věcí je kalendářní rok s rozhodným stavem k 1. lednu příslušného období. Daňové přiznání podává poplatník příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období. Toto přiznání však poplatník nemusí podávat každý rok, za předpokladu, že mu nevznikla nově povinnost daň platit či nedojde ke změně v okolnostech rozhodných pro vyměření daně. (Vančurová & Zídková, 2022, s. 340)

Pokud se takto stane, daň je vyměřována ve výši poslední známé daně. Za den vyměření daně a den doručení tohoto rozhodnutí poplatníkovi se pak znovu považuje 31. leden. (Zákona č. 338/1992 Sb., § 13a)

Jestliže dojde ke změně daně změnou sazby, koeficientů, průměrné ceny zemědělské půdy, místní příslušnosti nebo zánikem osvobození na základě příslušné vyhlášky, tak poplatník opět nemusí podávat daňové přiznání. Správce daně pak sděluje částku daně poplatníkovi daňovým výměrem či hromadným předpisným seznamem. (Vančurová & Zídková, 2022, s. 340)

Poplatník má rozdělenou výši daně na dvě stejné splátky a ty musí uhradit do 31.5 a do 30.11. zdaňovacího období. Pokud je poplatníkem provozovatel zemědělské výroby nebo chovu ryb, tak je povinen hradit daň do 31. 8. a 30. 11. zdaňovacího období. V případě, že výše daně je maximálně 5 000 Kč, je poplatník povinen uhradit daň v plné výši do 31.5., a to bez ohledu na to, zda je provozovatelem zemědělské výroby či chovu ryb. Pokud má poplatník daň vyměřenou na více finančních úřadech, pracuje se se součtem těchto daní. Pokud je celková daň u jednoho správce nižší než 30 Kč, daň není vyměřována ani placena, daňové přiznání však musí být podáno. U spoluvlastnictví je pak tato hranice 50 Kč. (Novotná & Koubovský, 2022, s. 96)

### **3.5 Oznamovací povinnost obce**

Pokud chce obec provádět změny, které by vedly ke změně výše daně, musí tak učinit prostřednictvím obecně závazné vyhlášky. Obec musí vyhlášku vytvořit tak, aby nabyla platnosti nejpozději do 1. 10. předchozího zdaňovacího období a účinnosti nejpozději do 1. 1. následujícího zdaňovacího období. Pokud by obec zveřejnila vyhlášku v průběhu měsíce října, tak by tato vyhláška nemohla být aplikována na následující zdaňovací období, ale až na období další.

Kromě úpravy koeficientů sazeb má obec právo poskytnout osvobození od daně, to může být částečné či úplné. Osvobození ze staveb a jednotek za účelem zmírnění následků živelních pohrom může být jako jediné podáváno ve vyhlášce zpětně. Tím se rozumí, že vyhláška je vydána tak, aby nabyla účinnosti do 31. 1. roku následujícího po zdaňovacím období, ve kterém došlo k živelní pohromě. (Novotná & Koubovský, 2022, s. 104)

## **4 Komparace daně z nemovitých věcí mezi roky 2023 a 2024**

S účinností od 1. 1. 2024 byl zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí novelizován. Tato kapitola se zaměřuje na analýzu změn tohoto zákona. Největší pozornost pak dostávají samotné změny sazeb a koeficientů, ty totiž ovlivní poplatníka nejvíce v rámci jeho finální daňové povinnosti z titulu této daně.

### **4.1 Daň z pozemků**

U předmětu daně ve druhém odstavci, který vymezuje pozemky, jež nejsou předmětem daně, byla vyňata výjimka pro rybníky, jež sloužily k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb a vlastník takového pozemku byl v tomto případě plátcem daně, nyní však není. Ve třetím paragrafu o poplatníkovi daně je rozšířen pojem uživatele jako poplatníka daně. Doposud byl uživatel poplatníkem, jestliže vlastník nebyl znám, nyní však je poplatníkem i v situaci, kdy s pozemkem je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad či Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Osvobození od daně je rozšířeno novými pojmy. Doposud byly osvobozeny pozemky ve vlastnictví obcí, na jejímž katastrálním území se pozemek nacházel, nyní toto zákon rozšiřuje i na pozemky, které jsou zatíženy právem stavby, v případě, že stavebníkem je obec. Dále se zákon dočkal rozšíření u pozemků tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou sloužící spolku zdravotně postižených občanů, sociálnímu družstvu či zařízení služby péče o dítě v dětské skupině upravujícího dle příslušného zákona. Obec může osvobodit obecně závaznou vyhláškou zemědělské pozemky, osvobození se však nevztahuje na pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše dle stavebního zákona, nově však musí obec tyto pozemky označit způsobem podle nového paragrafu 12e odstavce 1. Tento nový způsob označení také platí pro pozemky ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně. Zákon dále přidává pozemky tvořící jeden funkční celek se stavbou či pozemky samy o sobě sloužící výlučně k asanaci kontaminovaných pozemků, podzemních vod a objektů. Obec dále může nově osvobodit, jestliže tak stanoví obecně závaznou vyhláškou, neplodnou půdu, zamokřenou plochu, mez, stráž, zeleň či jiné plochy.



Základ daně zaměňuje pojmy pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů pouze na zemědělský pozemek. Z důvodu změn v předmětu daně ohledně vodních ploch, je nyní základem daně skutečná výměra pro všechny pozemky vodních ploch. Původní součin skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč, tak zůstává pouze pro lesní pozemky. Dále je přidán nový paragraf (5a), ten například blíže definuje, které pozemky jsou brány jako zemědělský pozemek.

Sazba daně se již dočkala daleko rozsáhlejších změn. Přestože došlo ke změně pojmů u základu daně, tedy zemědělské pozemky, je možné stále tyto sazby srovnávat, jak je uvedeno v tab. 3, neboť praktický význam se příliš neliší. U vybraných zemědělských pozemků jsou vedeny pozemky orné půdy, chmelnic, vinic a ovocných sadů. Obě sazby zaznamenali zvýšení, a tudíž dopad na samotného poplatníka.

Tab. 3: Sazby daně z pozemků v letech 2023 a 2024 (1)

2023		2024	
Zdanitelné pozemky	Sazba	Zdanitelné pozemky	Sazba
Orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad	0,75 %	Vybrané zemědělské pozemky	1,35 %
Trvalé travní porosty, hospodářské lesy a rybníky s intenzivním a průmyslových chovem ryb	0,25 %	Trvalé travní porosty a lesní pozemky	0,45 %

Zdroj: vlastní zpracování dle zákona č. 338/1992 Sb., § 6, 2024

Další srovnání sazeb je uvedeno v tab. 4. Důvodem rozdělení těchto tabulek je fakt, že daň je vypočítávána rozdílným způsobem, a to i s ohledem na již uváděný základ daně. První změnu, která je v tab. 4 viděna je v terminologii. Zemědělské zpevněné plochy pozemků je možno porovnat se zemědělskou prvovýrobou, lesním a vodním hospodářstvím. Zákon totiž odkazuje v paragrafu 5a na výčet pozemků, které spadají do zemědělské zpevněné plochy pozemků, který je shodný se zákonem platným roku 2023. Sazba je zde zvednuta o 80 % na 1,80 Kč. U stavebních pozemků dochází k navýšení o 75 % na sazbu 3,50 Kč. Větší změna je pak zaznamenána u průmyslu, stavebnictví, dopravy apod., kdy zákon nyní eviduje tyto pozemky v ostatních zpevněných plochách. Zde sazba narostla oproti roku 2023 o 80 % na 9,00 Kč.

Tab. 4: Sazby daně z pozemků v letech 2023 a 2024 (2)

2023		2024	
Zdanitelné pozemky	Sazba	Zdanitelné pozemek	Sazba
Zpevněné plochy pozemků užívaných k podnikání nebo sloužící pro:  Zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství	1,00 Kč	Zemědělské zpevněné plochy pozemků	1,80 Kč
Průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba a druhy podnikání	5,00 Kč	Ostatní zpevněné plochy	9,00 Kč
Stavební pozemky	2,00 Kč	Stavební pozemky	3,50 Kč
Ostatní plochy	0,20 Kč	Nevyužitelné ostatní plochy	0,08 Kč
		Jiné plochy	0,35 Kč
		Vybrané ostatní plochy	0,35 Kč
Zastavěné plochy a nádvoří	0,20 Kč	Zastavěné plochy a nádvoří	0,35 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle zákona č. 338/1992 Sb., § 6, 2024

Ostatní plochy, které nejsou určeny k podnikání byly rozděleny do třech kategorií. Jsou jimi nevyužitelné ostatní plochy, jiné plochy a vybrané ostatní plochy. U nevyužitelné ostatní plochy z roku 2024 ve srovnání s ostatními plochy z roku 2023 dochází k poklesu sazby o 60 %. Těmito plochy se hlavně rozumí neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž nebo zeleň. Pro poplatníka je toto snížení pozitivním vlivem, neboť z tohoto vlastnictví pozemku nijak neprofituje. Samozřejmě v případě, že se neuvažuje růst ceny pozemku a investiční záměr vlastníka tento pozemek v budoucnu prodat. Jiná plocha je v zákoně brána jako plocha se způsobem využití jiná plocha. Vybrané ostatní plochy pak jsou ostatní plochy, které nelze zařadit mezi nevyužitelné ostatní plochy a jiné plochy. U těchto dvou typů pak došlo ke zvýšení sazby o 75 % a stejně tak i u zastavěné plochy a nádvoří.

## 4.2 Daň ze staveb a jednotek

Zákon nově vymezuje poplatníka daně u zdanitelné jednotky, která zahrnuje nebytový prostor jiný než sklep nebo komoru, nebo zdanitelné stavby, vyjma budovy obytného domu. Stále zůstává pravidlo, že poplatníkem je vždy nájemce nebo pachtýř u pronajaté nebo propachtované zdanitelné jednotky či stavby. Nově byl ale vyňat Státní pozemkový úřad, pokud je příslušný s těmito zdanitelnými jednotkami a stavbami hospodařit. V novém čtvrtém odstavci je pak definováno, že poplatník této daně je samotný uživatel, jestliže vlastník není znám či je s touto zdanitelnou jednotkou nebo stavbou příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Dochází tedy k rozšíření poplatníků, a to i v případech, kdy uživatel nemá s příslušnými úřady uzavřenou nájemní či pachtovní smlouvu.

Nově jsou nyní osvobozeny od daně přenosové, přepravní nebo distribuční soustavy nebo soustavy rozvodového tepelného zařízení, ty jsou upraveny energetickým zákonem. Dále se osvobození týká zdanitelných staveb a jednotek, které slouží sociálním družstvům či zařízením péče o dítě v dětské skupině, obdobně jako tomu bylo u daně z pozemků. Osvobození od daně se ale dočkalo i jisté redukce, a to například u stavby a jednotky sloužící výlučně pro třídění a sběr odpadů. Obdobně jako u daně z pozemků může obec obecně závaznou vyhláškou zcela nebo částečně osvobodit stavby ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně. To mohla i v roce 2023, nicméně změna se zde týká označení zdanitelné stavby, která musí být označena způsobem podle § 12e. Pokud by obec neoznačila v obecně závazné vyhlášce zdanitelnou stavbu tímto způsobem, pohlíží se na tuto stavbu, jako by osvobozena nebyla.

U základu daně je nově definována podlahová plocha jednotky. Kdy se nově podlahová plocha rozumí jako ta, evidovaná v katastru nemovitostí či uvedená v prohlášení vlastníka. V případě, kdy není podlahová plocha uvedena v katastru nebo prohlášení, odpovídající je skutečný stav zdanitelné jednotky.

V novém § 10a zákon stanovuje skupiny staveb a jednotek pro účely stanovení místního koeficientu a sazby daně. Tato část pak lépe pomáhá porozumět, které stavby a jednotky patří do příslušných skupin a s tím jsou i spojeny příslušné sazby.

Sazby se změnilly poměrově obdobně jako tomu bylo u sazeb z pozemků. V tab. 5 je pak zpracováno kompletní porovnání těchto sazeb mezi lety 2023 a 2024. Průměrně se sazby zvýšily zhruba o 80 %.

Tab. 5: Sazby daně ze staveb a jednotek v letech 2023 a 2024

Zdanitelné stavby a jednotky	Sazba za 1 m <sup>2</sup>	
	Sazba 2023	Sazba 2024
Budovy obytného domu a jiné budovy než budovy obytného domu přesahujících 16 m <sup>2</sup> zastavěné plochy, vyjma garáže	2,00 Kč	3,50 Kč
Budova pro rodinou rekreaci a budovy, které plní doplňkovou funkci k rekreačním budovám, vyjma garáže	6,00 Kč	11,00 Kč
Budovy plnící doplňkovou funkci k budově pro rodinou rekreaci, vyjma garáže	2,00 Kč	3,50 Kč
Garáže a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy je užívána jako garáž	8,00 Kč	14,50 Kč
Zdanitelné stavby a jednotky pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství	2,00 Kč	3,50 Kč
Zdanitelné stavby a jednotky pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice, ostatní zemědělské výrobě a ostatní druhy podnikání	10,00 Kč	18,00 Kč
Ostatní zdanitelné stavby	6,00 Kč	11,00 Kč
Ostatní zdanitelné jednotky	2,00 Kč	3,50 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle zákona č. 338/1992 Sb., § 11, 2024

Dle tab. 5 je tak možné pozorovat u budov obytného domu zvýšení sazby o 75 %. Nejvyšší zvýšení je pak zaznamenáno u budov pro rodinou rekreaci, které se vyšplhalo až na 83,33 %. Nejvyšší sazbou jsou stále zatíženy stavby a jednotky určené k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice, ostatní zemědělské výrobě a ostatních druhů podnikání. Zvýšení je rovných 80 % na sazbu 18,00 Kč za m<sup>2</sup>.

Od roku 2024 roste i navýšení základní sazby za každé další nadzemní podlaží zastavěné plochy a to o 86,67 %. Původně toto navýšení činilo 0,75 Kč, nyní 1,40 Kč za m<sup>2</sup>.

Zvýšení daně ze staveb a jednotek za budovu obytného domu s nebytovým prostorem užívaným k podnikání se také dočkali změny. Byla rozšířena výjimka, která se vztahuje na místnost využívanou k podnikání v oboru ubytování. Součin podlahové plochy a sazby se pak zvyšuje z 2,00 Kč na 3,50 Kč.

### **4.3 Inflační koeficient**

Velkou změnou oproti předchozímu roku je inflační koeficient. Ten bude navyšovat až výslednou daň a to tak, že tato výsledná daň bude tímto koeficientem vynásobena. Inflační koeficient bude vyhlášovat Ministerstvo financí, a to vždy do 30. 6. kalendářního roku bezprostředně předcházejícího zdaňovacího období. Pro rok 2024 je tento koeficient stanoven na hodnotě 1,0. Tudíž pro zdaňovací období roku 2024 nedojde k navýšení výsledné daně.

### **4.4 Místní koeficient**

Obec může obecně závaznou vyhláškou stanovit místní koeficient. Nyní zákon přenechává obcím vyšší pravomoc a z původního rozpětí 1,1 až 5,0 může stanovovat koeficient v rozmezí 0,5 až 5,0. To tedy znamená, že může velice ulehčit poplatníkům a snížit tak jejich daň až na polovinu. Stanovování místního koeficientu bylo výjimkou pro pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů, nyní však může obec stanovovat místní koeficient i zde, a to v rozmezí 0,5 až 1,5. Byly zde přidány i pozemky nové kategorizace nevyužitelných ostatních ploch. Obec opět může ulehčit poplatníkům, na stranu druhou nově i výslednou daň zvýšit, což doposud pomocí místního koeficientu nebylo u těchto pozemků možné.

### **4.5 Správa daně**

Nejvýznamnější změnou u správy daně pro poplatníka je posunutí minimální hranice limitu pro platbu daně. Nově platí, že pokud je celková daň u jednoho správce daně nižší než 50 Kč, nemusí poplatník tuto daň platit, u spoluvlastnictví je pak tato hranice 90 Kč. Stále ale platí, že daňové přiznání musí být podáno. Jde tedy o zvýšení hranice o 66,67 % a 80 %. V komparaci se zvyšováním základních sazeb, které se pohybují v rozmezí 75 až 83,33 %, je zvýšení hranic adekvátní.

## 5 Modelové příklady

Tato kapitola je zaměřena na konkrétní příklady pozemků, staveb a jednotek. Hlavním cílem je srovnání z pohledu poplatníka, jak se změní jeho výše daně v roce 2024 oproti roku 2023. Je důležité podotknout, že poplatník v důsledku se změnou sazeb a koeficientů nemusí podávat daňově přiznání a příslušný správce daně mu výši, kterou má nově zaplatit, vyměří a sdělí. Pro rok 2024 je inflační koeficient, kterým se násobí výsledná daň, stanoven na hodnotě 1,0, a proto se tento koeficient v příkladech neuvažuje, neboť konečnou výši daně nijak neovlivní. Koeficienty použity v příkladech, vycházejí z obecně závazných vyhlášek pro dané obce, ty jsou k nalezení v přílohách.

### 5.1 Příklad 1 - Zemědělský pozemek

Úvodní příklad se týká zdanění zemědělského pozemku. Konkrétně se jedná o 2 000 m<sup>2</sup> ovocného sadu, 6 000 m<sup>2</sup> hospodářského lesa a 4 750 m<sup>2</sup> pozemku vodní plochy, na kterém se nachází rybník sloužící k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb. Každý pozemek je vlastněn jiným poplatníkem. Všechny pozemky se nacházejí v obci Ostrov v Karlovarském kraji.

#### 5.1.1 Výpočet 2023

Základem daně u těchto pozemků je součin skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a průměrné ceny pozemku stanovenou na 1 m<sup>2</sup> vyhláškou Ministerstva zemědělství. V tomto případě se jedná o 4,27 Kč za m<sup>2</sup> (viz Příloha A). Tento základ je pak násoben sazbou. U ovocného sadu se jedná o sazbu 0,75 %, hospodářský les a vodní plocha jsou násobeny sazbou 0,25 %. Základ daně, a i výsledná daň se zaokrouhluje na celé koruny nahoru. Podrobné výpočty jsou znázorněny v tab. 6, 7 a 8.

Roční daň nepřesáhla ani v jednom případě částku 5 000 Kč, a tudíž jsou poplatníci povinni zaplatit tuto daň do 31. května zdaňovacího období.

Tab. 6: Výpočet daně pro ovocný sad (2023)

<b>Ovocný sad</b>			
1)	<b>Výměra pozemku</b>	2 500 m <sup>2</sup>	
2)	<b>Průměrná cena půdy dle vyhlášky Ministerstva zemědělství</b>	4,27 Kč za m <sup>2</sup>	
3)	<b>Základ daně</b>	10 675 Kč	1) * 2)
4)	<b>Sazba daně</b>	0,75 %	
5)	<b>Daň</b>	81 Kč	3) * 4)

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

Tab. 7: Výpočet daně pro hospodářský les (2023)

<b>Hospodářský les</b>			
1)	<b>Výměra pozemku</b>	6 000 m <sup>2</sup>	
2)	<b>Průměrná cena půdy dle vyhlášky Ministerstva zemědělství</b>	4,27 Kč za m <sup>2</sup>	
3)	<b>Základ daně</b>	25 620 Kč	1) * 2)
4)	<b>Sazba daně</b>	0,25 %	
5)	<b>Daň</b>	65 Kč	3) * 4)

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

Tab. 8: Výpočet daně pro vodní plochu (2023)

<b>Vodní plocha</b>			
1)	<b>Výměra pozemku</b>	4750 m <sup>2</sup>	
2)	<b>Průměrná cena půdy dle vyhlášky Ministerstva zemědělství</b>	4,27 Kč za m <sup>2</sup>	
3)	<b>Základ daně</b>	20 283 Kč	1) * 2)
4)	<b>Sazba daně</b>	0,25 %	
5)	<b>Daň</b>	51 Kč	3) * 4)

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

### 5.1.2 Výpočet 2024

Přestože zákon zavádí nové ustanovení, kde je popsán způsob výpočtu daně pomocí výpočtových listů, tak se postup výpočtu oproti roku 2023 v zásadě nemění. Novinkou je již zmiňovaný inflační koeficient, který ale ve výpočtech těchto modelových příkladů není zahrnován.

Tab. 9: Výpočet daně pro ovocný sad (2024)

<b>Ovocný sad</b>			
1)	<b>Výměra pozemku</b>	2 500 m <sup>2</sup>	
2)	<b>Průměrná cena půdy dle vyhlášky Ministerstva zemědělství</b>	4,27 Kč za m <sup>2</sup>	
3)	<b>Základ daně</b>	10 675 Kč	1) * 2)
4)	<b>Sazba daně</b>	1,35 %	
5)	<b>Daň</b>	145 Kč	3) * 4)

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

Tab. 10: Výpočet daně pro hospodářský les (2024)

<b>Hospodářský les</b>			
1)	<b>Výměra pozemku</b>	6 000 m <sup>2</sup>	
2)	<b>Průměrná cena půdy dle vyhlášky Ministerstva zemědělství</b>	4,27 Kč za m <sup>2</sup>	
3)	<b>Základ daně</b>	25 620 Kč	1) * 2)
4)	<b>Sazba daně</b>	0,45 %	
5)	<b>Daň</b>	116 Kč	3) * 4)

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

Základ daně tedy opět tvoří součin skutečné výměry pozemku a průměrné ceny pozemku stanovené vyhláškou Ministerstva zemědělství. Ta se oproti roku 2023 nezměnila a stále zůstává na 4,27 Kč za m<sup>2</sup>. Změnou pak je sazba daně, která u ovocného sadu činí 1,35 % a u hospodářského lesa 0,45 %. Typ pozemku vodní plochy, na kterém se nachází rybník sloužící k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb



byl vyňat z předmětu daně. Tudiž vlastníci takového pozemku přestávají být plátcí daně. Podrobné výpočty pro ovocný sad a hospodářský les jsou uvedeny v tab. 9 a 10.

## 5.2 Příklad 2 – Stavební pozemek

V následujícím příkladě je znázorněn výpočet daně stavebního pozemku. Tento pozemek o rozloze 1 500 m<sup>2</sup> se nachází v Karlových Varech. Stavební pozemek je určen je určen k zastavění zdanitelnou stavbou a to takovou, která nepodléhá osvobození. Nyní se na pozemku nenachází žádná nemovitá stavba.

### 5.2.1 Výpočet 2023

Základem daně stavebního pozemku je skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup>. Sazba daně činní 2 Kč za m<sup>2</sup>. Tato základní sazba je ale násobena koeficientem, který se odvíjí od počtu obyvatel, ten může být upraven obecně závaznou vyhláškou. To se děje v konkrétním případě, kdy město Karlovy Vary, které spadá do kategorie statutárních měst s koeficientem 3,5, stanovuje koeficient o kategorii vyšší 4,5. Dále město v obecně závazně vyhláše stanovuje (viz Příloha B) místní koeficient ve výši 2. Tímto koeficientem je násobena daň poplatníka. Podrobný výpočet je uveden v tab. 11.

Tab. 11: Výpočet daně pro stavební pozemek (2023)

Stavební pozemek			
1)	<b>Základ daně</b>	1 500 m <sup>2</sup>	
2)	<b>Základní sazba daně</b>	2 Kč	
3)	<b>Koeficient</b>	4,5	
4)	<b>Sazba daně</b>	9 Kč	2) * 3)
5)	<b>Daň</b>	13 500 Kč	1) * 4)
6)	<b>Místní koeficient</b>	2	
7)	<b>Výsledná daň</b>	27 000 Kč	5) * 6)

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

Výsledná daň je poplatníkovi vyměřena ve dvou stejných splátkách 13 500 Kč, jelikož tato částka je vyšší než stanovených 5 000 Kč zákonem. Tyto splátky je poplatník povinen zaplatit nejpozději do 31. května a do 30. listopadu zdaňovacího období.

Nicméně poplatník může částku uhradit i v plné výši, tedy 27 000 Kč k 31. květnu zdaňovacího období.

### 5.2.2 Výpočet 2024

Základem daně je opět skutečná výměra pozemku. Sazba daně se již ale zvyšuje a to na 3,50 Kč. Koeficient, který násobí sazbu, zůstává na stejné úrovni, neboť pro rok 2024 stále zůstává platná obecně závazná vyhláška, která platila i v roce předchozím. Hodnota místního koeficientu zůstává také ve stejné výši. Podrobný výpočet v tab. 12.

Tab. 12: Výpočet daně pro stavební pozemek (2024)

Stavební pozemek			
1)	<b>Základ daně</b>	1 500 m <sup>2</sup>	
2)	<b>Základní sazba daně</b>	3,50 Kč	
3)	<b>Koeficient</b>	4,5	
4)	<b>Sazba daně</b>	15,75 Kč	2) * 3)
5)	<b>Daň</b>	23 625 Kč	1) * 4)
6)	<b>Místní koeficient</b>	2	
7)	<b>Výsledná daň</b>	47 250 Kč	5) * 6)

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

Placení daně se od roku 2023 neliší, mimo zvednutí minimální hranice pro vzniknutí povinnosti poplatníka daň uhradit. Proto si poplatník bude počínat stejným způsobem jako v roce 2023. Je důležité podotknout, že pokud na pozemku nenastala žádná změna, například postavení zdanitelné stavby, není poplatník povinen podávat nové daňové přiznání k dani z nemovitých věcí.

### 5.3 Příklad 3 – Rodinný dům

Tento příklad je demonstrován na rodinném domě v Karlových Varech, jehož výměra zastavěné plochy čítá 150 m<sup>2</sup>. Jedná se o dvoupatrový dům, nicméně zastavěná plocha nadzemního podlaží nepřesahuje dvě třetiny zastavěné plochy. Dům je určen k bydlení, který není a ani žádná z jeho částí, používán k podnikání.

### 5.3.1 Výpočet 2023

Základem daně je v tomto případě výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup>. Sazba u obytného domu je stanovena na 2 Kč za m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Z důvodu, že zastavěná plocha nadzemního podlaží nepřesahuje dvě třetiny zastavěné plochy, není základní sazba v tomto případě navyšována. Nicméně základní sazba bude navýšena, a to koeficientem podle počtu obyvatel. Ten činní stejně jako u daně z pozemků 4,5. Daň je nakonec násobena místním koeficientem, který je stanoven na hodnotě 2. Podrobný výpočet je k nalezení v tab. 13.

Tab. 13: Výpočet daně pro rodinný dům (2023)

Rodinný dům			
1)	<b>Základ daně</b>	150 m <sup>2</sup>	
2)	<b>Základní sazba daně</b>	2 Kč za m <sup>2</sup>	
3)	<b>Koeficient</b>	4,5	
4)	<b>Sazba daně</b>	9 Kč	2) * 3)
5)	<b>Daň</b>	1 350 Kč	1) * 4)
6)	<b>Místní koeficient</b>	2	
7)	<b>Výsledná daň</b>	2 700 Kč	5) * 6)

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

### 5.3.2 Výpočet 2024

Oproti roku 2023 se v tomto příkladě mění pouze základní sazba, a to na 3,50 Kč. Všechny další parametry zůstávají stejné, příklad nepředpokládá žádnou změnu v čase, ať se jedná o rozšíření zastavěné plochy nadzemního podlaží či přístavbu budovy příslušenství k obytnému domu. Koeficient dle obyvatel a místní koeficient zůstává na stejné úrovni. Podrobný výpočet v tab. 14.

Tab. 14: Výpočet daně pro rodinný dům (2024)

Rodinný dům			
1)	Základ daně	150 m <sup>2</sup>	
2)	Základní sazba daně	3,50 Kč za m <sup>2</sup>	
3)	Koeficient	4,5	
4)	Sazba daně	15,75 Kč	2) * 3)
5)	Daň	2 363 Kč	1) * 4)
6)	Místní koeficient	2	
7)	Výsledná daň	4 726 Kč	5) * 6)

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

#### 5.4 Komparace výsledků

U příkladu zemědělský pozemek bylo možno pozorovat ovocný sad, hospodářský les a vodní plochu. Ve výpočtu se změnila pouze výše sazby. Poplatník tedy zaplatí za zdaňovací období roku 2024 u tohoto pozemku o 64 Kč více. Růst daně tedy v tomto případě odpovídá 79 %. Hospodářský les už spadá do jiné kategorie pozemků, zde také došlo ke zvýšení sazby a poplatník za takový pozemek zaplatí o 51 Kč více. Jedná se o 78,5% cenový růst. V zásadě lze říci, že růst výše daně je stejný u těchto pozemků, roli desetinných odchylek zde hraje zaokrouhlování během samotného výpočtu. Výrazně pak lze hovořit o vlastníkově vodní plochy, jež je pro rok 2024 vyjmuta z předmětu daně, a tak z původních 51 Kč, nemusí v zdaňovacím období 2024 platit nic.

U stavebního pozemku se také změnila pouze základní sazba daně. Město Karlovy Vary neměnilo hodnotu koeficientu dle počtu obyvatel ani hodnotu místního koeficientu. To se pro zkoumání této problematiky hodí, neboť výsledek není zkreslen změnou koeficientu, nýbrž pouze změnou základní sazby. Z původních 27 000 Kč, bude poplatník hradit 47 250 Kč. Jedná se o zvýšení o rovných 75 %.

Rodinný dům obdobně jako u stavebního pozemku má změněnou pouze základní sazbu, a i v tomto případě se jedná o navýšení daně o 75 %.

Je možné tedy pozorovat, že u vybraných pozemků a staveb, vyjma vodní plochy, se daňová povinnost poplatníků zvyšuje.

Dále jsou výsledky porovnány s průměrnou mzdou v České republice, a z toho vycházející analýza daňového zatížení poplatníků. Pro srovnání bude sloužit průměrná roční mzda. Data o průměrné mzdě zpracovává pravidelně Český statistický úřad, za rok 2023 tak činí průměrná měsíční mzda 43 341 Kč (Český statistický úřad, 2024a). Pro rok 2024 však zatím nebyly zpracovány výsledky o průměrné mzdě, proto je pro tuto analýzu použita očekávaná průměrná mzda. Pro lepší komparaci výsledků je užitá očekávaná průměrná mzda i pro rok 2023, neboť ta vycházela na 40 324 Kč a výrazně se lišila od té reálné. Rok 2024 tak má stanovenou měsíční průměrnou mzdu na 43 967 Kč (e15.cz, 2024).

Očekávaná měsíční průměrná mzda je násobena počtem měsíců v roce. Zatížení poplatníka je pak vypočítáno podílem výsledné daně a této mzdy pro patřičný rok. Výsledná data znázorňují, že daňové zatížení poplatníka není příliš vysoké a ve všech zkoumaných případech, vyjma stavebního pozemku, se tento podíl nachází výrazně pod hranicí jednoho procenta. Toto platí pro obě sledovaná období. Stavební pozemek se nachází na úrovních 5,58 a 8,956 %. Je důležité podotknout, že zde hraje roli rozloha samotného pozemku a působení místního koeficientu, díky němuž je výsledná daň dvakrát vyšší. Proto lze konstatovat, že v jiné obci, by takový pozemek nemusel podléhat takovému daňovému zatížení. Podrobný přehled analýzy v tab. 15.

Tab. 15: Daňové zatížení poplatníků v letech 2023 a 2024

Zdanitelný pozemek, stavba nebo jednotka	Daňové zatížení poplatníka		
	2023	2024	Změna
Ovocný sad	0,017 %	0,027 %	+ 0,010 %
Hospodářský les	0,013 %	0,022 %	+ 0,009 %
Vodní plocha	0,011 %	0,000 %	- 0,011 %
Stavební pozemek	5,580 %	8,956 %	+ 3,376 %
Rodinný dům	0,558 %	0,896 %	+ 0,338 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

Z této analýzy lze interpretovat, že daňové zatížení poplatníka i po navýšení sazeb zhruba o 80 %, stále zůstává na nízké úrovni. Je však důležité podotknout, že v příkladech není počítáno s inflačním koeficientem, neboť pro rok 2024 je stanoven na

hodnotě 1,0 a tudíž by výsledky nijak neovlivnil. Nicméně za předpokladu zvýšení hodnoty tohoto koeficientu, lze také předpokládat vyšší daňové zatížení.

## 6 Výnosnost daně

Tato část práce se zaměřuje na zkoumání výnosnosti daně z nemovitých věcí. A to nejen na to, jaký je její podíl na celkových daňových příjmech státu, ale také jaký je to finanční přínos obcím. Daň z nemovitých věcí je velmi specifickou daní, neboť výnos této daně je 100% příjmem obcí. V třetí podkapitole je pak zkoumán výnos daně mezi vybranými zeměmi a průměrem OECD.

### 6.1 Výnos daně z nemovitých věcí k daňovým příjmům státního rozpočtu

Analýza této části zkoumá podíl daně na celkových daňových výnosech. Sledovaným obdobím jsou roky 2018 až 2023. Analýza vychází z dat Ministerstva financí České republiky. Podrobná data jsou v tab. 16 a 17.

Tab. 16: Daňové příjmy v letech 2018 až 2020 (v mld. Kč)

	2018	2019	2020
<b>Daňové příjmy</b>	1 749,54	1 859,48	1 787,22
<b>Daňové příjmy (bez pojistných)</b>	1020,98	1076,17	1015,17
<b>Daň z nemovitých věcí</b>	10,83	10,93	11,58

Zdroj: Ministerstvo financí České republiky (2021)

Tab. 17: Daňové příjmy v letech 2021 až 2023 (v mld. Kč)

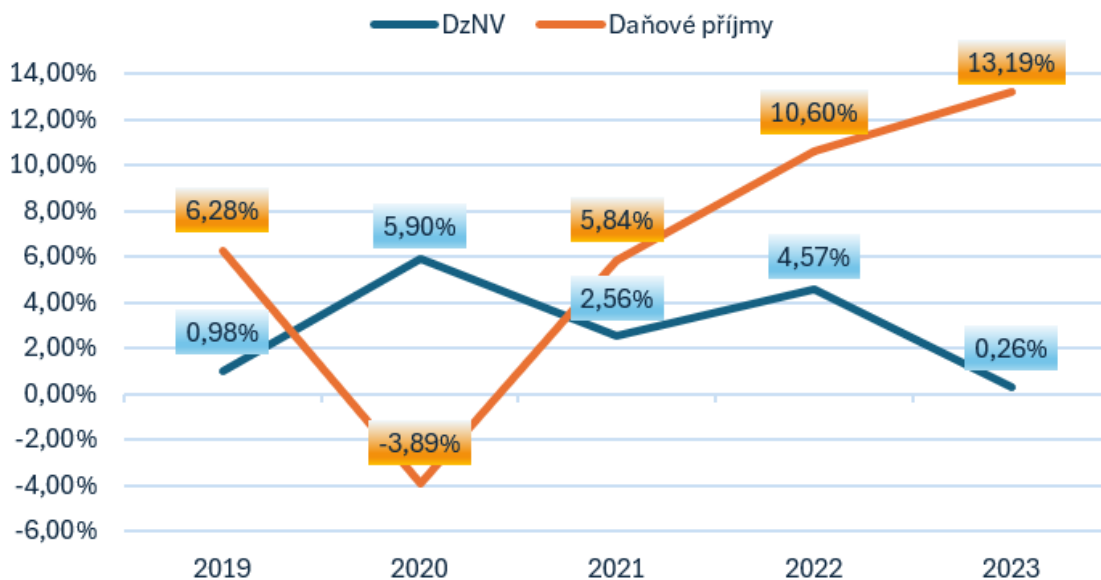
	2021	2022	2023
<b>Daňové příjmy</b>	1 891,67	2 092,13	2 368,02
<b>Daňové příjmy (bez pojistných)</b>	1046,82	1185,22	1386,30
<b>Daň z nemovitých věcí</b>	11,88	12,42	12,45

Zdroj: Ministerstvo financí České republiky (2024)

Na první pohled je zřejmé, že daňový výnos daně z nemovitých věcí během sledovaného období stále roste. Zpomalení trendu je zaznamenáno v roce 2023, kdy se na této dani vybralo pouze o 0,03 miliard Kč více než v předcházejícím období. Naproti tomu celkové daňové příjmy v tomto roce vzrostly nejvíce oproti roku předcházejícímu

za celé sledované období. Meziroční změna vývoje daně a daňových příjmů je podrobně znázorněna v obr. 4.

Obr. 4: Meziroční změny vývoje DzNV a daňových příjmů (v %)



Zdroj: vlastní zpracování, 2024

V roce 2020 je zaznamenán pokles daňových příjmů o 3,89 %, důvodem je ekonomická situace spojená s pandemií Covid-19 a tím způsoben i nižší daňový výnos v daném období. U daně z nemovitých věcí není důvod k poklesu, neboť během sledovaného období se zákon o dani, co se týče výše sazeb či koeficientů, nemění. Mohlo by se tak stát v případě, že by ubylo zdanitelných pozemků, staveb či jednotek, to lze ale z vyplývajících dat vyvrátit.

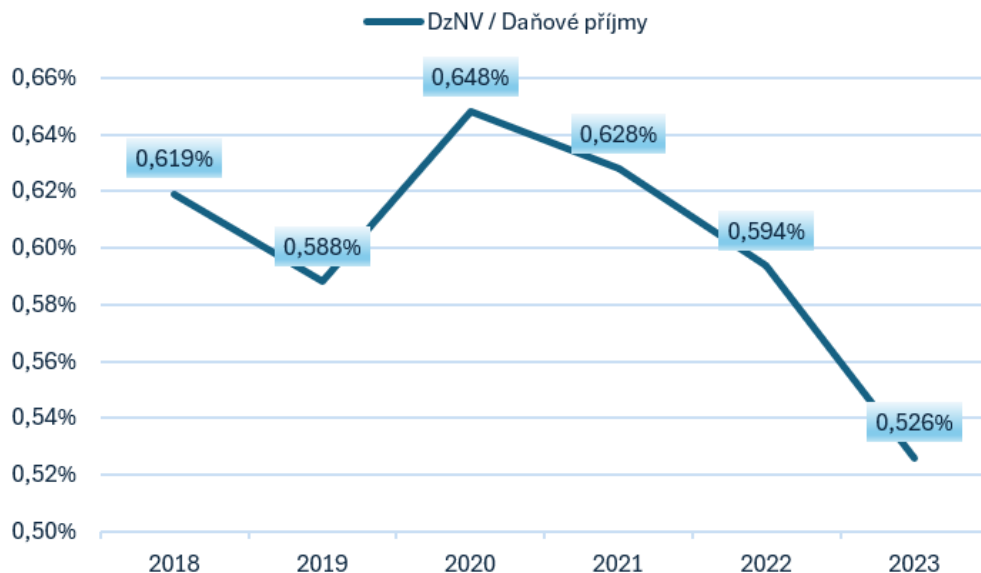
Výnos daně z nemovitých věcí jako podíl k celkovým daňovým příjmům se ve sledovaném období pohybuje v rozmezí 0,526 % a 0,648 %, jak lze sledovat v obr. 5. Tato poměrně stabilní hodnota má však velmi nízké zastoupení, co se týče výnosnosti daně, napříč celým daňovým systémem. Vzhledem k velmi nízkému daňovému zatížení poplatníka, je zde prostor pro úpravu této daně, a tak i k ní dochází s platností od letošního roku. Nicméně zvýšení sazeb zhruba o 80 %, nepovede k velmi výrazné změně tohoto podílu.

V obrázku lze také sledovat snižující se trend od roku 2020, kdy tento poměr byl za sledované období nejvyšší. To bylo způsobena snížením nominální hodnoty daňových



příjmů. Následný pokles pak lze přisuzovat inflační situaci v České republice, kdy růst mezd a cen zajistil vyšší daňovou povinnost poplatníků.

Obr. 5: Podíl DzNV k celkovým daňovým příjmům v letech 2018-2023 (v %)



Zdroj: vlastní zpracování, 2024

## 6.2 Výnos daně z nemovitých věcí jako příjem obcí

Analýza této části zkoumá přínos příjmu z daně z nemovitých věcí u konkrétní obce a statutárního města. Těmi jsou obec Ostrov v Karlovarském kraji a statutární město Karlovy Vary, zmiňované již v modelových příkladech. Sledovaným obdobím jsou roky 2021-2023.

Obec Ostrov čítá k poslednímu datu sledování 15 894 obyvatel (Český statistický úřad, 2024). Koeficient dle počtu obyvatel vydaný v obecně závazné vyhlášce (viz Příloha C), platné ke sledovanému období, je ve všech částech snížen a na žádné části katastrálního území obce není stanoven ve výši 2, který odpovídá počtu obyvatel. Místní koeficient obec nestanovuje. Data, která jsou předmětem zkoumání této části, jsou k nalezení v tab. 18.

Celkové příjmy meziročně vzrostly v obou obdobích, v roce 2022 to bylo o 10,41 % a v roce 2023 o 7,41 %. Podobný rostoucí trend je zaznamenán i u daňových příjmů, ty už ale dosahují vyššího meziročního vzrůstu. Pro rok 2022 tak činí 19,94 % a pro rok 2023 činí 13,02 %. Nicméně u příjmu z DzNV, který v roce 2022 proporcionalně s celkovými příjmy, je zaznamenán propad, a to o celých 6,11 %.

Tab. 18: Vybrané příjmy obce Ostrov v letech 2021-2023 (v tis. Kč)

	2021	2022	2023
<b>Celkové příjmy</b>	475 551,39	525 055,68	563 946,94
<b>Daňové příjmy</b>	296 345,65	355 422,95	401 731,81
<b>Příjmy z DzNV</b>	8 479,32	9 377,49	8 804,81

Zdroj: vlastní zpracování dle Monitoru (2024), 2024

Statutární město Karlovy Vary k poslednímu datu sledování dle Českého statistického úřadu čítá 49 043 obyvatel (Český statistický úřad, 2024b). Koeficient dle počtu obyvatel má statutární město u stavebních pozemků a vybraných staveb zvýšen o jednu kategorii, a to s hodnotou 4,5, do těchto vybraných staveb spadá například stavba rodinného domu. Naopak například stavby užívané k podnikání mají tento koeficient snížen, a to na hodnotu 1,5. Místní koeficient je stanoven na úrovni 2. Data, která jsou předmětem zkoumání této části, jsou k nalezení v tab. 19.

Tab. 19: Vybrané příjmy statutárního města Karlovy Vary v letech 2021-2023 (v tis. Kč)

	2021	2022	2023
<b>Celkové příjmy</b>	1 318 036,56	1 527 996,46	1 901 977,46
<b>Daňové příjmy</b>	971 266,32	1 165 513,35	1 404 123,24
<b>Příjmy z DzNV</b>	79 565,08	79 905,04	81 123,13

Zdroj: vlastní zpracování dle Monitoru (2024), 2024

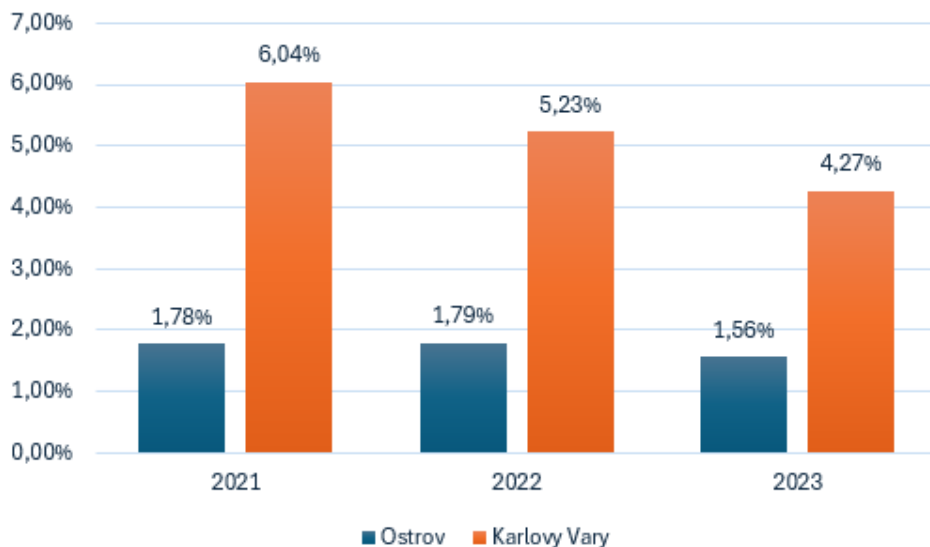
Meziroční celkové příjmy ve sledovaném období také rostly, a dokonce rychlejším tempem, a to o 15,93 % a 24,48 %. Daňové příjmy pak o 20,00 % a 20,47%. Příjmy z DzNV pak rostli pomalejším tempem, nedochází ale k poklesu. Za rok 2022 je meziroční změna 0,43 % a v roce 2023 činní 1,52 %.

Přestože obec Ostrov zaznamenala v posledním roce meziroční pokles příjmu DzNV, celkový vzrůst za sledované období, tedy rok 2023 porovnaný s rokem 2021, je vyšší. Konkrétně v číslech lze vymezit pro obec Ostrov růst o 3,84 % a statutárního města Karlovy Vary pak růst o 1,96 %.

Stejně jako u státního příjmu lze říci, že daňové příjmy tvoří největší zastoupení v těchto příjmech i u samospráv. Podíl příjmu z DzNV k celkovým příjmům samospráv

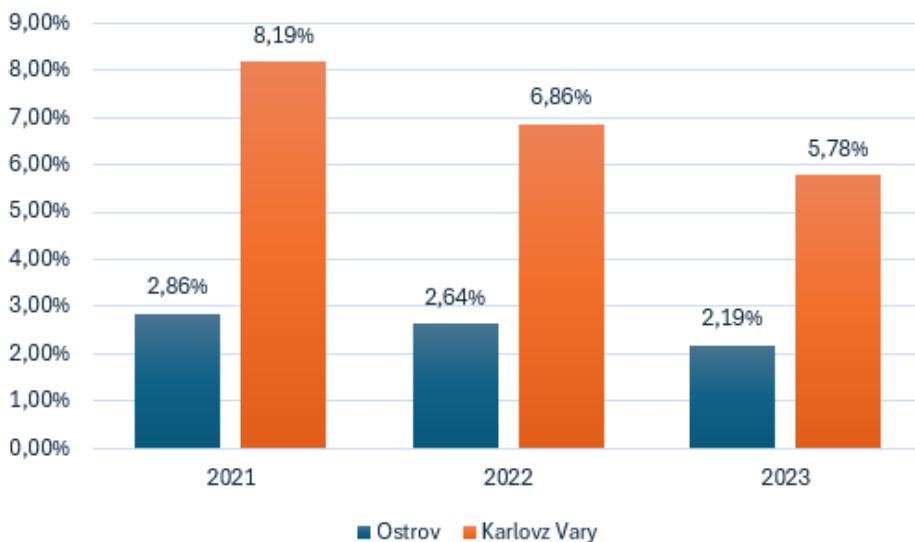
či daňovým příjmům je již vyšší, než tomu bylo v porovnání s příjmy státu. Tento podíl pak lze sledovat i mezi oběma samosprávnými celky v obr. 6 a 7.

Obr. 6: Porovnání podílu DzNV k celkovým příjmům samospráv (v %)



Zdroj: vlastní zpracování, 2024

Obr. 7: Porovnání podílu DzNV k daňovým příjmům samospráv (v %)



Zdroj: vlastní zpracování, 2024

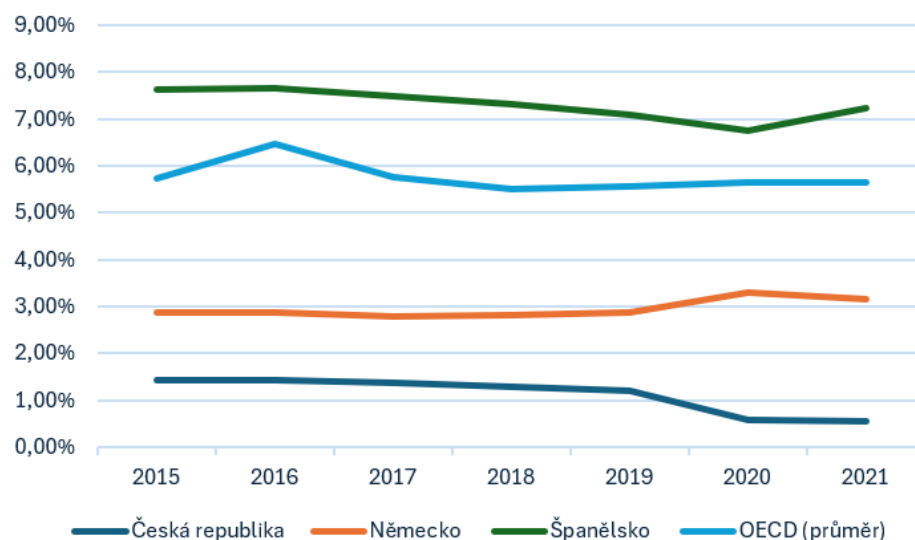
Z obrázků lze sledovat klesající trend v obou případech podílů, obdobně jak tomu bylo i u daňových příjmů státního rozpočtu. U obce Ostrov však lze sledovat nepatrný nárůst podílu v roce 2022 o 0,01 %. Celkově lze říci, že podíl daně obce Ostrov k celkovým i daňovým příjmům je stabilnější. Větší samosprávní celek, v tomto případě Karlovy Vary, má samozřejmě vyšší příjmy, s tím se ale pojí i vyšší výdaje. Sledování podílu by

tedy mělo očistit od velikosti dané samosprávy a s tím spojen i vyšší příjem. U Statutárního města Karlovy Vary pak lze pozorovat, že tento podíl je patřičně vyšší oproti obci Ostrov. Z výchozích dat této analýzy tak lze usuzovat tento vliv stanovením koeficientů. Karlovy Vary naopak u některých pozemků a staveb zvedli hodnotu koeficientu dle počtu obyvatel, ale mimo jiné také mají zavedený místní koeficient, který Ostrov stanoven nemá.

### 6.3 Mezinárodní srovnání výnosu daně

Tato část práce je zaměřena na srovnání výnosnosti daně s vybranými zeměmi a průměrem OECD. První vybranou zemí je sousední Německo, druhou pak Španělsko. Je důležité podotknout, že každá země má svůj daňový systém a daň z nemovitých věcí nemusí být postavená na stejném principu. Hlavní účel této části je pouze srovnat výnos této daně k celkovým daňovým výnosům, ale také výnos daně jako procento HDP. Sledovaným obdobím jsou roky 2015 až 2021, z důvodu posledních aktualizovaných dat zveřejňovaných OECD.

Obr. 8: Srovnávací podíl DzNV k celkovým daňovým příjmům (v %)



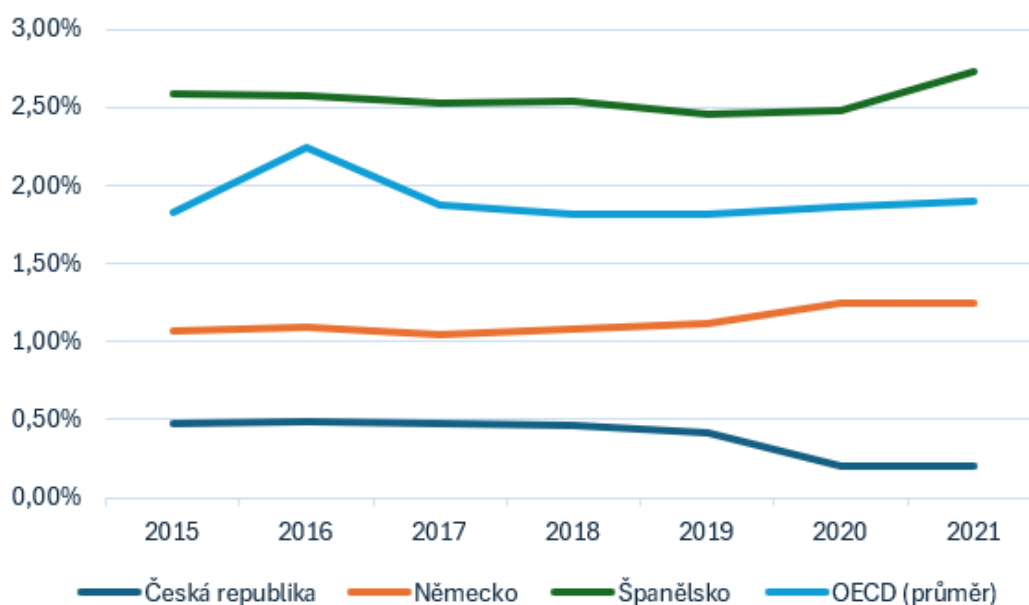
Zdroj: vlastní zpracování dle OECD.Stat (2024), 2024

Z obr. 8, který srovnává daň s celkovými daňovými příjmy, jasně vyplývá, že významnost daně v porovnání se sledovanými státy je na nižší úrovni. Celkově lze také uvést, že poplatník v České republice není touto daní zatížen, tak jako v jiných zemích. Ve sledovaném období lze pozorovat, že se Česká republika nachází pod průměrem zemí OECD a její podíl v posledních letech ještě klesá. V roce 2019 tento podíl činil

1,20 %, v roce 2020 pak skoro o více než polovinu méně, a to 0,59 %. Tento výrazný pokles může být zapříčiněn zrušením daně z nabytí nemovitých věcí v tomto roce.

Dále lze srovnat výnos daně jako procento HDP, kde se výsledky pohybují již na řádově nižších procentech. Podrobně v obr. 9.

Obr. 9: Srovnávací výnos DzNV (v % HDP)



Zdroj: vlastní zpracování dle OECD.Stat (2024), 2024

Je patrné že trendy se oproti předchozímu obrázku nijak nezměnily a zůstávají stejné. Celkově lze říci, že výnos daně je oproti sledovaným zemím nižší. Ve sledovaném období se tato hodnota pro Českou republiku pohybuje v rozmezí 0,20 % až 0,49 %, kdy nejsilnějším rokem je rok 2016, resp. počáteční období. Zároveň je možné pozorovat, že vyjma jednorázového skoku u průměru OECD v roce 2016, dochází u sledovaných států ke zvyšování podílů či zachování úrovně vyjma České republiky.

## 6.4 Shrnutí

Daň z nemovitých věcí tvoří malý podíl na celkových daňových příjmech státního rozpočtu. Daňové zatížení poplatníků je také na nízké úrovni. Proto je zde prostor pro úpravu a navyšování této daně, což by mohlo vést ke zvýšení podílu a významnosti této daně.

Pro samosprávy je pak tato daň významnější, neboť její výběr je 100% příjmem obcí. Nicméně ve sledovaném zkoumání lze vidět nejvyšší hodnotu podílu k celkovým

příjmům u statutárního města Karlovy Vary na hodnotě 6,04 %, u obce Ostrov pak 1,79 %. Samosprávní celek tedy má jisté nástroje, kterými může ovlivnit výši příjmu z této daně, a tak zlepšit finanční fungování samosprávy.

V mezinárodním srovnání je výnos daně z nemovitých věcí v České republice na nižší úrovni. Průměr intervalu sledovaného období pro výnos daně k celkovým daňovým příjmům činí průměrně u zemí OECD 5,76 %, u České republiky průměr tohoto intervalu je na úrovni 1,13 %.

## Závěr

Hlavním cílem této práce byla analýza právní úpravy a ekonomické významnosti daně z nemovitých věcí v České republice. Cíl byl naplněn v rámci vymezení dané problematiky a následné analýzy dle legislativy a vybranými daty jednotlivých samospráv a států.

Daň není v právních textech přesně definována, ale obecně je chápána jako povinný finanční příspěvek do veřejného rozpočtu, který je nenávratný, neekvivalentní a nemá specifický účel. Daň plní několik hlavních funkcí, mezi něž patří alokační, redistribuční, stimulační a stabilizační funkce. Každý stát má vytvořený daňový systém v určitých společensko-ekonomických podmínkách. Cílem každého systému je shromáždění finančních prostředků v dostatečné míře k zabezpečení provozu funkcí veřejného sektoru.

Územní samospráva prošla velmi dlouhým historickým vývojem, nejvýznamnějším bodem je pak rok 2003, kdy byla završena reforma, jejíž hlavním cílem bylo dokončení decentralizace výkonu státní správy. Z ekonomických a právních vlastností lze řadit příjmy obcí na 6 skupin. Daňové příjmy jsou nejvýznamnějším zdrojem příjmů obcí a v zásadě ovlivňují i celý rozpočet.

Daň z nemovitých věcí patří mezi přímé majetkové daně a má dlouhou historii v České republice. Současná podoba této daně byla uzákoněna v roce 1992 a zahrnuje platby za pozemky, stavby a jednotky. Existují různá osvobození od této daně stanovená zákonem. Je důležité zdůraznit, že se jedná o daň místní, a to znamená, že její výnosy jsou příjmem obcí, což představuje relativně stabilní zdroj financí pro místní samosprávy. Výši daně mohou obce ovlivňovat pomocí koeficientů. Prvním typem je koeficient dle počtu obyvatel, který určuje sazbu daně a může být upravován podle velikosti obce. Druhým typem je pak místní koeficient, ten obec může, ale také nemusí stanovovat. U specifických pozemků může cenu mimo jiné ovlivnit usnesení Ministerstva zemědělství, které ve vyhlášce stanovuje průměrnou cenu půdy pro jednotlivé obce. Výsledná daň je vždy vyjádřena v korunách a musí být uvedena buď v základu daně, nebo v sazbě daně.

Při komparaci mezi lety 2023 a 2024 je možno pozorovat mnoho změn ve smyslu pojmů, nových osvobození od daně či vyjmutí z předmětu daně, jako tomu bylo

u rybníků, jež slouží k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb. Nejvýraznější změnou je však navýšení sazeb, které se v souhrnu zvedly zhruba o 80 %, a tak dojde k většímu daňovému zatížení poplatníků. Novinkou pak je přidání inflačního koeficientu, který může konečnou daň zvýšit až o jednu pětinu. Obce dostali vyšší pravomoci při ustanovování místního koeficientu, který nyní může poplatníkům stanovit v rozmezí 0,5 až 5,0.

Modelové příklady nastínily o kolik daňový poplatník zaplatí více. Je třeba brát v potaz, že se nepočítalo s inflačním koeficientem, a tudíž daňová povinnost poplatníka může být ještě vyšší.

Výnosnost daně z nemovitých věcí je v porovnání s celkovými daňovými příjmy velmi nízká, vyšší důležitost pak hraje v rozpočtech obcí, kdy dosahuje vyšších hodnot. Ve srovnání samosprávních celků pak lze pozorovat vyšší podíl této daně, a to v souvislosti s pravomocí stanovovat výši koeficientů. U Karlových Varů, jež mají stanovenou vyšší hodnotu koeficientu dle počtu obyvatel a stanoven místní koeficient, lze pozorovat tento podíl zhruba třikrát vyšší. Mezinárodní srovnání ukázalo, že daň z nemovitých věcí v České republice je nižší než v jiných státech a tím i méně významná v celkových daňových příjmech.

Výsledky příjmů nově upravené daně budou k dispozici až v roce 2025 a tudíž lze zatím pouze predikovat. Zvýšení sazeb zhruba o 80 % rozhodně povede k vyššímu podílu daně k celkovým daňovým příjmům, nicméně s jasností lze říct, že se tento podíl bude stále nacházet pod úrovní zemí OECD. Daň z nemovitých věcí je ve veřejném prostoru často zmiňována s problémem nedostupného bydlení a padají návrhy, že je třeba daň zvýšit více. Otázkou však zůstává, zda vlastníci nemovité věci pak zvýšení daně nepromítne do ceny nájmu a jestli v tomto případě není lepší urychlení stavebního procesu.

Závěrem lze hovořit o nízké výnosnosti daně, která se i po úpravě bude pohybovat pod průměrem. Vzhledem k výsledkům daňového zatížení poplatníka je zde prostor pro další navýšení. Obce, jejímž je daň 100% příjmem, ale hospodaří s daleko lepšími rozpočty, než je tomu u státu. V posledních letech se v České republice pozoruje problém se strukturálním deficitem. Další navýšení daně a změny rozpočtového určení, tedy mezi obce a stát, by mohly státu v procesu ozdravování státních financí lehce pomoci.



## Seznam použitých zdrojů

- Český statistický úřad (2024a). *Průměrné mzdy – 4. čtvrtletí 2023*. Dostupné 5. 3. 2024 z <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/prumerne-mzdy-4-ctvrtleti-2023>
- Český statistický úřad (2024b). *Krajská správa ČSÚ v Karlových Varech – Obyvatelstvo*. Dostupné 20. 3. 2024 z <https://www.czso.cz/csu/xk/obyvatelstvo-xk-obce>
- E15.cz (2024). *Průměrná mzda: Jak si stojí Praha a kraje v Česku. Medián mezd aktuálně*. Dostupné 5. 3. 2024 z <https://www.e15.cz/prumerna-mzda-cr-praha#terminy>
- Finanční správa (2013). *Co se změní u daně z převodu nemovitostí po 1. 1. 2014? Změny budou i u daně dědické a darovací*. Dostupné 20. 12. 2013 z <https://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/media-a-verejnost/tiskove-zpravy-gfr/tiskove-zpravy-2013/co-se-zmeni-u-dane-z-prevodu-nemovitosti-po-1-1-2014-zmeny-budou-i-u-dane-dedicke-a-darovaci>
- Finanční správa (2020). *Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí*. Dostupné 25. 9. 2020 z <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace-stanoviska-a-sdeleni/zruseni-dane-z-nabyti-nemovitych-veci>
- Grůň, L. (2004). *Vybrané kapitoly z historie daní, poplatků a cla*. Univerzita Palackého v Olomouci.
- Hrubá Smržová, P., Anderlová, S., Bárková, D., & Nocar, J. (2022). *Daňové právo de lege lata* (3. vyd.). Aleš Čeněk.
- Institut pro veřejnou správu Praha (2018). *Rozpočtové hospodaření pro zastupitele obcí*. MVČŘ
- Jurčík, R. (2015). *Daňové systémy v České republice a v mezinárodním srovnání se zaměřením na aktuální trendy*. Key Publishing.
- Kubátová, K. (2018). *Daňová teorie a politika* (7. vyd.). Wolters Kluwer.
- Kubátová, K. (2009). *Daňová teorie – úvod do problematiky* (2. vyd.). ASPI, a. s.
- Ministerstvo financí České republiky (2021). *Plnění státního rozpočtu ČR za leden až prosinec 2020*. Dostupné 5. 1. 2021 z <https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2021/pokladni-plneni-sr-40434>
- Ministerstvo financí České republiky (2024). *Schodek rozpočtu nižší než plán. Státní rozpočet hospodařil v roce 2023 s deficitem 288,5 mld. Kč oproti plánovaným 295 mld. Kč*. Dostupné 4. 1. 2024 z <https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2024/pokladni-plneni-sr-54299>
- Monitor (2024). *Příjmy a výdaje územních rozpočtů*. Dostupné z <https://monitor.statnipokladna.cz/analyza/>
- Novotná, M., & Koubovský, P. (2022). *Zákon o dani z nemovitých věcí. Komentář* (2. vyd.). Wolters Kluwer.
- OECD.Stat (2024). *Stat*. Dostupné 6. 2. 2024 z <https://stats.oecd.org/index.aspx?DataSetCode=REV#>
- Pavlásek, V., & Hejduková, P. (2011). *Veřejné finance a dně v České republice*. NAVA.

Provazníková, R. (2015). *Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe* (3. vyd.). Grada Publishing.

Starý, M., Falada, D., Skřejpek, M., Kindl, V., Šouša, J., Selteireich, R., Tretera, J., & Karfíková, M. (2009). *Dějiny daní a poplatků*. Havlíček Brain Team.

Široký, J. (2016). *Základy daňové teorie s praktickými příklady* (2. vyd.). Wolters Kluwer.

Vančurová, A., & Boněk, V. (2011). *Správa daní pro ekonomy*. Wolters Kluwer.

Vančurová, A., & Zídková, H. (2022). *Daňový systém ČR 2022*. Wolters Kluwer.

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

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů platných pro rok 2023

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů platných pro rok 2024

## Seznam tabulek

Tab. 1: Koeficient pro stavební pozemky.....	24
Tab. 2: Základní sazby daně ze staveb a jednotek .....	29
Tab. 3: Sazby daně z pozemků v letech 2023 a 2024 (1).....	33
Tab. 4: Sazby daně z pozemků v letech 2023 a 2024 (2).....	34
Tab. 5: Sazby daně ze staveb a jednotek v letech 2023 a 2024 .....	36
Tab. 6: Výpočet daně pro ovocný sad (2023).....	39
Tab. 7: Výpočet daně pro hospodářský les (2023).....	39
Tab. 8: Výpočet daně pro vodní plochu (2023) .....	39
Tab. 9: Výpočet daně pro ovocný sad (2024).....	40
Tab. 10: Výpočet daně pro hospodářský les (2024).....	40
Tab. 11: Výpočet daně pro stavební pozemek (2023).....	41
Tab. 12: Výpočet daně pro stavební pozemek (2024).....	42
Tab. 13: Výpočet daně pro rodinný dům (2023).....	43
Tab. 14: Výpočet daně pro rodinný dům (2024).....	44
Tab. 15: Daňové zatížení poplatníků v letech 2023 a 2024.....	45
Tab. 16: Daňové příjmy v letech 2018 až 2020 (v mld. Kč) .....	47
Tab. 17: Daňové příjmy v letech 2021 až 2023 (v mld. Kč) .....	47
Tab. 18: Vybrané příjmy obce Ostrov v letech 2021-2023 (v tis. Kč).....	50
Tab. 19: Vybrané příjmy statutárního města Karlovy Vary v letech 2021-2023 (v tis. Kč).....	50

## Seznam obrázků

Obr. 1: Schéma předmětu daně z pozemků do roku 2023 .....	21
Obr. 2: Nárok na osvobození od daně z nemovitých věcí .....	26
Obr. 3: Základ daně ze staveb a jednotek .....	28
Obr. 4: Meziroční změny vývoje DzNV a daňových příjmů (v %) .....	48
Obr. 5: Podíl DzNV k celkovým daňovým příjmům v letech 2018-2023 (v %) .....	49
Obr. 6: Porovnání podílu DzNV k celkovým příjmům samospráv (v %) .....	51
Obr. 7: Porovnání podílu DzNV k daňovým příjmům samospráv (v %) .....	51
Obr. 8: Srovnávací podíl DzNV k celkovým daňovým příjmům (v %) .....	52
Obr. 9: Srovnávací výnos DzNV (v % HDP) .....	53

## **Seznam příloh**

**Příloha A:** Seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků (vybraná část)

**Příloha B:** Obecně závazná vyhláška o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitostí (Magistrát města Karlovy Vary)

**Příloha C:** Obecně závazná vyhláška o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitostí (město Ostrov)

## Příloha A: Seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků (vybraná část)

Ostojkovice	7,68	713384	CZ031	Jihočeský kraj	1.7.2	40
Ostopovice	10,43	713392	CZ064	Jihomoravský kraj	1.2.2	160
Ostrá	9,46	713406	CZ020	Středočeský kraj	1.7.2	40
Ostrata	6,66	713422	CZ072	Zlínský kraj	1.4.2	100
Ostravice 1	2,08	715671	CZ080	Moravskoslezský kraj	1.8.1	40
Ostravice 2	1,65	754277	CZ080	Moravskoslezský kraj	1.8.2	20
Ostré	6,59	715719	CZ042	Ústecký kraj	1.8.1	40
Ostroh	5,17	726605	CZ041	Karlovarský kraj	1.7.2	40
Ostrolovský Újezd	5,28	780898	CZ031	Jihočeský kraj	1.7.2	40
Ostromeč	6,30	779652	CZ032	Plzeňský kraj	0	0
Ostoměř	13,66	715727	CZ052	Královéhradecký kraj	0	0
Ostrov	<b>8,52</b>	715981	CZ053	Pardubický kraj	0	0
Ostrov na Šumavě	2,21	715760	CZ031	Jihočeský kraj	1.8.2	20
Ostrov nad Ohří	4,27	715883	CZ041	Karlovarský kraj	1.6.1	120
Ostrov nad Oslavou	5,53	716006	CZ063	Kraj Vysočina	0	0
Ostrov u Bezdružic	5,47	716049	CZ032	Plzeňský kraj	0	0
Ostrov u Bohdanče	5,24	715735	CZ020	Středočeský kraj	0	0
Ostrov u Brandýsa nad Labem	16,42	609234	CZ020	Středočeský kraj	1.1.3	140
Ostrov u Březové	2,00	670472	CZ041	Karlovarský kraj	1.6.2	60
Ostrov u Lanškrouna	5,43	715999	CZ053	Pardubický kraj	1.6.2	60
Ostrov u Ledče nad Sázavou	4,03	646806	CZ063	Kraj Vysočina	1.7.2	40
Ostrov u Macochy	4,98	716065	CZ064	Jihomoravský kraj	0	0
Ostrov u Ouběnic	7,66	717037	CZ020	Středočeský kraj	0	0
Ostrov u Poděbrad	15,56	774286	CZ020	Středočeský kraj	0	0
Ostrov u Stříbra	7,99	716073	CZ032	Plzeňský kraj	1.7.2	40
Ostrov u Tachova	5,23	715972	CZ032	Plzeňský kraj	1.8.1	40
Ostrov u Tisé	<b>2,01</b>	767093	CZ042	Ústecký kraj	1.7.2	40
Ostrov u Tochovic	4,95	715743	CZ020	Středočeský kraj	1.8.2	20
Ostrov u Velíše	5,85	778087	CZ020	Středočeský kraj	0	0
Ostrov v Podkrkonoší	14,15	770124	CZ052	Královéhradecký kraj	0	0
Ostrovačice	12,89	716103	CZ064	Jihomoravský kraj	1.2.2	160
Ostrovánky	13,07	716111	CZ064	Jihomoravský kraj	0	0
Ostrovce	5,30	620441	CZ032	Plzeňský kraj	0	0
Ostrovce u Houserovky	2,20	646334	CZ063	Kraj Vysočina	1.6.1	120
Ostrovce u Terešova	4,49	716162	CZ032	Plzeňský kraj	1.8.2	20
Ostrožská Lhota	12,20	716171	CZ072	Zlínský kraj	1.8.2	20

Cena uvedena v druhém sloupci vyjádřena v Kč za m<sup>2</sup>.

Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/kontrola-a-regulace/legislativa/legislativni-dokumenty/2021/vyhlaska-c-548-2020-sb--vyhlaska-ministe-40494>

**Příloha B: Obecně závazná vyhláška o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitostí (Magistrát města Karlovy Vary)**

**Obecně závazná vyhláška města Karlovy Vary č. 3/2008,  
o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitostí**

Zastupitelstvo města Karlovy Vary se na svém zasedání dne 17. června 2008 usneslo vydat na základě § 6 odst. 4 písm. b), § 11 odst. 3 písm. a), b) a § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 10 písm. d) a § 84 odst. 2 písm. h) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:

**Čl. 1  
Úvodní ustanovení**

- (1) Touto obecně závaznou vyhláškou se podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) stanovují koeficienty pro výpočet daně z nemovitostí na území města Karlovy Vary, které tvoří katastrální území: Bohatice, Cihelny, Čankov, Doubí, Drahovice, Dvory, Karlovy Vary, Olšová Vrata, Počerny, Rosnice, Rybáře, Sedlec, Stará Role, Tašovice, Tuhnice.
- (2) Správu daně z nemovitostí vykonává příslušný správce daně, kterým je Finanční úřad v Karlových Varech.

**Čl. 2  
Daň z pozemků**

Sazba daně u stavebních pozemků podle § 6 odst. 2 písm. b) zákona se podle § 6 odst. 4 písm. b) zákona na celém území města Karlovy Vary násobí koeficientem 4,5.

**Čl. 3  
Daň ze staveb**

- (1) Sazba daně u obytných domů, u ostatních staveb tvořících příslušenství k obytným domům z výměry přesahující 16 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, u bytů a u ostatních samostatných nebytových prostorů podle § 11 odst. 1 písm. a) a f), případně zvýšená podle odst. 2 zákona, se podle § 11 odst. 3 písm. a) zákona na celém území města Karlovy Vary násobí koeficientem 4,5.
- (2) Sazba daně u jednotlivých druhů staveb podle § 11 odst. 1 písm. b) až d), případně zvýšená podle odst. 2 zákona a u samostatných nebytových prostorů podle odst. 1 písm. c) a d) zákona se podle § 11 odst. 3 písm. b) zákona na celém území města násobí koeficientem 1,5.

**Čl. 4**  
**Místní koeficient**

Podle § 12 zákona se pro všechny nemovitosti na celém území města stanoví jeden místní koeficient ve výši 2. Tímto koeficientem se vynásobí daňová povinnost poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, staveb, samostatných nebytových prostorů a za byty, popřípadě jejich soubory.

**Čl. 5**  
**Závěrečná ustanovení**

- (1) Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti dne 31.12.2008.
- (2) Zrušuje se obecně závazná vyhláška města Karlovy Vary č. 7/2001, o použití koeficientu pro výpočet daně z nemovitostí.

Primátorka Města Karlovy Vary  
JUDr. Veronika Vlková

1. náměstek primátorky Města Karlovy Vary  
Bc. Tomáš Hybner

Vyvěšeno na úřední desce dne: 25.6.2008

Sejmuto z úřední desky dne: 11.7.2008

Dostupné z: <https://mmkv.cz/cs/vyhlasiky/32008>



## **Příloha C: Obecně závazná vyhláška o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitostí (město Ostrov)**

### **MĚSTO OSTROV Obecně závazná vyhláška č. 7/2011, o stanovení koeficientu pro výpočet daně z nemovitostí**

Zastupitelstvo města Ostrov se na svém zasedání dne 29. června 2011 usnesením č. 145/11 usneslo vydat na základě § 6 odst. 4 písm. b), § 11 odst. 3 písm. a) a b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a § 84 odst. 2 písm. h) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:

#### **Čl. 1 Pozemky**

(1) U stavebních pozemků se pro jednotlivé části města Ostrov stanovuje koeficient, kterým se násobí základní sazba daně uvedená v § 6 odst. 2 písm. b) zákona 338/1992 Sb.

název části města	stanovený koeficient
Horní Žďár	1,6
Dolní Žďár	1,6
Kfely	1,6
Liticov	1,6
Vykmanov	1,4
Květnová	1,4
Maroltov	1,4
Hluboký	1,0
Arnoldov	1,0
Hanušov	1,0
Mořičov	1,0

#### **Čl. 2 Stavby**

(1) U staveb uvedených v § 11 odst. 1 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb. se pro jednotlivé části města Ostrov stanovuje koeficient, kterým se násobí základní sazba daně, případně sazba daně zvýšená podle § 11 odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb., ve výši:

název části města	stanovený koeficient
Horní Žďár	1,6

Dolní Žďár	1,6
Liticov	1,6
Kfely	1,4
Vykmanov	1,4
Květnová	1,4
Maroltov	1,0
Hluboký	1,0
Arnoldov	1,0
Hanušov	1,0
Moříčov	1,0

(2) U staveb uvedených v § 11 odst. 1 písm. b) až d) se v celém městě Ostrově stanovuje koeficient, kterým se násobí základní sazba daně, případně sazba daně zvýšená podle § 11 odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb., ve výši 1,5.

### Čl. 3

#### Zrušovací ustanovení

Zrušuje se obecně závazná vyhláška č. 5/1996, o Fondu rozvoje bydlení na území města Ostrova, která nabyla účinnosti dnem 1. června 1996.

### Čl. 3

#### Závěrečná ustanovení

Tato obecně závazná vyhláška nabývá platnosti dnem 1. srpna 2011 a účinnosti dnem 31. prosince 2011.

.....  
Milan Matějka v. r.  
místostarosta

.....  
Bc. Pavel Čekan v. r.  
starosta

Vyvěšeno na úřední desce dne:

Sejmuto z úřední desky dne:

Zasláno příslušnému správci daně dne:

Dostupné z: [https://ostrov.cz/default/default/8922\\_obecne-zavazne-vyhlasky](https://ostrov.cz/default/default/8922_obecne-zavazne-vyhlasky)

## **Abstrakt**

Brihcín, O. (2024). *Daň z nemovitých věcí a její postavení v daňovém systému ČR* [Bakalářská práce, Západočeská univerzita v Plzni].

**Klíčová slova:** Daň z nemovitých věcí, daňový systém, poplatník, samosprávný celek, obec, veřejný rozpočet, sazba daně, základ daně

Bakalářská práce je zaměřena na daň z nemovitých věcí a její postavení v daňovém systému ČR. V úvodu teoretické části je definován samotný pojem daň, daňový systém a historický vývoj majetkových daní. Následně práce popisuje fungování obcí a její příjmy. Největší důraz teoretické části je kladen na samotné vymezení daně z nemovitých věcí, její fungování, výši sazeb a koeficientů. Praktická část je pak zaměřena na analýzu změn samotné daně mezi lety 2023 a 2024 a komparaci jednotlivých sazeb. V další části je zobrazeno na modelových příkladech, jak se zvýší po těchto změnách daňová povinnost poplatníka. Závěr praktické části pak zahrnuje výnosnost daně k celkovým daňovým příjmům, k rozpočtu obcí, ale také mezinárodní srovnání této výnosnosti. Závěr obsahuje shrnutí této práce a navržení změn.

## **Abstract**

Brihcín, O. (2024). *Real Estate Tax and its Position in the Tax System of the Czech Republic* [Bachelor Thesis, University of West Bohemia].

**Key words:** Real estate tax, tax system, taxpayer, local self-government unit, municipality, public budget, tax rate, tax base

The bachelor thesis focuses on the real estate tax and its position in the tax system of the Czech Republic. The theoretical part of the introduction defines the concept of tax, tax system, and the historical development of property taxes. Subsequently, the thesis describes the functioning of municipalities and their revenues. The main emphasis of the theoretical part is on the definition of the real estate tax itself, its functioning, the level of rates, and coefficients. The practical part is then focused on analyzing changes in the tax itself between 2023 and 2024 and comparing individual rates. In the next section, model examples demonstrate how the taxpayer's tax liability increases after these changes. The conclusion of the practical part includes the profitability of the tax in relation to total tax revenues, municipal budgets, but also international comparisons of this profitability. The conclusion summarizes this work and proposes changes.