

Univerzita Pardubice

Fakulta ekonomicko – správní

Daň z nemovitých věcí ve vybraných zemích EU

Bakalářská práce

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2023/2024

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Natálie Kytlicová**
Osobní číslo: **E21638**
Studijní program: **B0488A050001 Hospodářská politika a veřejná správa**
Specializace: **Finanční správa**
Téma práce: **Daň z nemovitých věcí ve vybraných zemích EU**
Zadávací katedra: **Ústav správních a sociálních věd**

Zásady pro vypracování

Cílem práce je na základě komparace identifikovat rozdíly ve způsobu a výši zdanění nemovitých věcí ve vybraných zemích EU.

Osnova:

- Daně a jejich význam v ekonomice.
- Majetkové daně.
- Legislativa dani z nemovitých věcí ve vybraných zemích.
- Komparace zdanění nemovitých věcí ve vybraných zemích - případová studie.
- Formulace závěrů.

Rozsah pracovní zprávy: **cca 35 stran**
Rozsah grafických prací:
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

HAMERNÍKOVÁ, Bojka. *Veřejné finance: vybrané problémy*. Praha: Wolters Kluwer, 2017. ISBN 978-80-7552-577-2.
HNÁTEK, Miloslav. *Nemovité věci v daních: prodej, koupě, nájem, ubytování, nemovité věci v podnikání, darování, dědění*. Praha: ESAP s.r.o, 2023. ISBN 978-80-907398-9-5.
KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 7. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7598-165-3.
ŠIROKÝ, Jan. *Daně v Evropské unii: daňové systémy všech 28 členských států EU, legislativní základy daňové harmonizace včetně judikátů SDEU, společný konsolidovaný základ daně (CCCTB), akční plán BEPS, zdanění finančního sektoru*. 7. aktualizované a přepracované vydání. Praha: Leges, 2018. ISBN 978-80-7502-274-5.
VANČUROVÁ, Alena a Hana ZÍDKOVÁ. *Daňový systém ČR 2022*. Praha: Wolters Kluwer, 2022. ISBN 978-80-7676-362-3.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Vít Jedlička, Ph.D.**
Ústav podnikové ekonomiky a managementu

Datum zadání bakalářské práce: **1. září 2023**
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2024**

prof. Ing. Jan Stejskal, Ph.D. v.r.
děkan

L.S.

doc. Ing. Jolana Volejníková, Ph.D. v.r.
garant studijního programu

V Pardubicích dne 1. září 2023

Prohlašuji:

Práci s názvem Daň z nemovitých věcí ve vybraných zemích EU jsem vypracoval samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byl jsem seznámen s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Beru na vědomí, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, a směrnicí Univerzity Pardubice č. 7/2019 Pravidla pro odevzdávání, zveřejňování a formální úpravu závěrečných prací, ve znění pozdějších dodatků, bude práce zveřejněna prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 25.04.2024

Natálie Kytlicová v.r.

PODĚKOVÁNÍ

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu práce Ing. Vítu Jedličkovi, Ph.D., za cenné připomínky a rady a také ochotu a čas, který mi při psaní této bakalářské práce věnoval. Zároveň bych také chtěla poděkovat své rodině, která mě při vytváření této práce podporovala.

ANOTACE

Bakalářská práce je zaměřena na daň z nemovitých věcí, především na analýzu způsobu a výše zdanění této daně v České republice, Slovensku, Polsku a Maďarsku. Bakalářská práce se zabývá daněmi a jejich významem v ekonomice a majetkovými daněmi obecně. Dále se zaměřuje na státy V4, na jejich legislativu daně z nemovitých věcí a konkrétní výpočet ve vybraných obcích. Závěr bakalářské práce je zaměřen na způsob výpočtu daně ve vybraných státech a na porovnání výše daně ve vybraných obcích.

KLÍČOVÁ SLOVA

Daň z nemovitých věcí, daň, majetkové daně, daňová soustava, EU

TITLE

Property Taxation in Selected EU Countries

ANNOTATION

The bachelor thesis focuses on real estate tax, specifically analyzing the method and amount of taxation in the Czech Republic, Slovakia, Poland, and Hungary. It delves into the role of taxes in the economy and property taxes in general. Additionally, it examines the legislation on property tax and specific calculations in selected municipalities within the V4 countries. The conclusion of the bachelor thesis centers on the calculation methods used in these countries and compares the tax amounts in the chosen municipalities.

KEYWORDS

Real estate tax, tax, property tax, tax system, EU

OBSAH

SEZNAM ILUSTRACÍ A TABULEK.....	10
SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK	12
ÚVOD.....	13
1 DANĚ A JEJICH VÝZNAM V EKONOMICE.....	14
1.1 Definice daně	14
1.2 Funkce daně	15
1.3 Třídění daní.....	16
1.3.1 Třídění daní podle stupně progresu.....	16
1.4 Daňový systém České republiky.....	17
1.4.1 Přímé daně	18
1.4.2 Nepřímé daně.....	19
2 MAJETKOVÉ DANĚ	20
2.1 Daň z čistého bohatství	21
2.2 Daň z kapitálových transferů	24
3 LEGISLATIVA DANĚ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ VE VYBRANÝCH ZEMÍCH	26
3.1 Česká republika.....	26
3.1.1 Předmět daně.....	26
3.1.2 Poplatník daně.....	27
3.1.3 Osvobození od daně.....	27
3.1.4 Základ daně.....	27
3.1.5 Sazba daně	28
3.1.6 Výběr daně.....	31
3.2 Slovensko.....	31
3.2.1 Předmět daně.....	32
3.2.2 Poplatník daně.....	33

3.2.3	Osvobození od daně.....	34
3.2.4	Základ daně.....	34
3.2.5	Sazba daně	34
3.2.6	Výběr daně.....	35
3.3	Polsko.....	35
3.3.1	Předmět daně.....	35
3.3.2	Poplatník daně.....	36
3.3.3	Osvobozené od daně	37
3.3.4	Základ daně.....	37
3.3.5	Sazba daně	37
3.3.6	Výběr daně.....	38
3.4	Maďarsko	39
3.4.1	Předmět daně.....	39
3.4.2	Poplatník daně.....	39
3.4.3	Osvobození od daně.....	40
3.4.4	Základ daně.....	40
3.4.5	Sazba daně	40
3.4.6	Výběr daní.....	41
4	KOMPARACE ZDANĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ VE VYBRANÝCH ZEMÍCH – PŘÍPADOVÁ STUDIE	42
4.1	Výpočet daně z nemovitých věcí v České republice	42
4.1.1	Praha	43
4.1.2	Olomouc.....	44
4.1.3	Choceň	46
4.2	Výpočet daně z nemovitých věcí na Slovensku.....	48
4.2.1	Bratislava	48
4.2.2	Žilina.....	50

4.2.3	Krompachy.....	52
4.3	Výpočet daně z nemovitých věcí v Polsku	54
4.3.1	Varšava	55
4.3.2	Opolí	56
4.3.3	Chełmek	58
4.4	Výpočet daně z nemovitých věcí v Maďarsku	60
4.4.1	Budapešť	61
4.4.2	Pécs	62
4.4.3	Mindszent.....	64
5	FORMULACE ZÁVĚRŮ.....	67
	ZÁVĚR	73
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	75

SEZNAM ILUSTRACÍ A TABULEK

Obrázek 1: Daňový systém ČR	18
Obrázek 2: Maximální sazba daně z čistého bohatství ve vybraných kantonech	24
Obrázek 3: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí v Praze	44
Obrázek 4: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí v Olomouci	45
Obrázek 5: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí v Chocni.....	47
Obrázek 6: Porovnání daně z nemovitých věcí ve vybraných městech České republiky	47
Obrázek 7: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí v Bratislavě	50
Obrázek 8: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí v Žilině	52
Obrázek 9: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí v obci Krompachy.....	54
Obrázek 10: Porovnání daně z nemovitých věcí ve vybraných městech Slovenska.....	54
Obrázek 11: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí ve Varšavě	56
Obrázek 12: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí v Opolí	58
Obrázek 13: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí v Chełmeku.....	60
Obrázek 14: Porovnání daně z nemovitých věcí ve vybraných městech Polska	60
Obrázek 15: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí v Budapešti	62
Obrázek 16: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí v Pécs	64
Obrázek 17: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí v Mindszentu	65
Obrázek 18: Porovnání daně z nemovitých věcí ve vybraných městech Maďarska.....	66
Obrázek 19: Porovnání daně z nemovitých věcí v Praze, Bratislavě, Varšavě a v Budapešti	70
Obrázek 20: Porovnání daně z nemovitých věcí v Olomouci, Žilině, Opolí a Pécs	71
Obrázek 21: Porovnání daně z nemovitých věcí v Chocni, Chełmeku, Mindszentu a městě Krompachy.....	72
Tabulka 1: Klasifikace majtkových daní dle metodiky OECD.....	20
Tabulka 2: Sazby daně z čistého bohatství v Norsku.....	21
Tabulka 3: Národní sazby dle výše aktiv (EUR).....	22
Tabulka 4: Regionální sazby	22
Tabulka 5: Sazby solidární daně dle výše aktiv (EUR)	23
Tabulka 6: Sazby daně v Curychu dle výše aktiv (CHF)	24
Tabulka 7: Koeficienty podle velikosti obce.....	28
Tabulka 8: Sazby daně u pozemků.....	29
Tabulka 9: Sazby daně u zdanitelných staveb a jednotek	30

Tabulka 10: Skupiny pozemků na Slovensku	32
Tabulka 11: Skupiny staveb na Slovensku.....	33
Tabulka 12: Maximální sazby stanové ministrem financí v roce 2024 a 2023 v Polsku	38
Tabulka 13: Maximální sazba daně ze staveb pro rok 2024	41
Tabulka 14: Maximální sazba daně z pozemků pro rok 2024.....	41
Tabulka 15: Výpočet daně z nemovitých věcí v Praze	43
Tabulka 16: Výpočet daně z nemovitých věcí v Olomouci	44
Tabulka 17: Výpočet daně z nemovitých věcí v Choceň.....	46
Tabulka 18: Výpočet daně z nemovitých věcí v Bratislavě.....	49
Tabulka 19: Výpočet daně z nemovitých věcí v Žilině.....	51
Tabulka 20: Výpočet daně z nemovitých věcí v obci Krompachy	53
Tabulka 21: Výpočet daně z nemovitých věcí ve Varšavě	55
Tabulka 22: Výpočet daně z nemovitých věcí v Opolí	57
Tabulka 23: Výpočet daně z nemovitých věcí v Chełmeku	59
Tabulka 24: Výpočet daně z nemovitých věcí v Budapešti	61
Tabulka 25: Výpočet daně z nemovitých věcí v Pécs.....	63
Tabulka 26: Výpočet daně z nemovitých věcí v Mindszentu	64
Tabulka 27: Výpočet daně z ostatní plochy	67
Tabulka 28: Výpočet daně z rodinného domu	68
Tabulka 29: Výpočet daně z garáže	68
Tabulka 30: Výpočet daně z bytu.....	69
Tabulka 31: Výpočet daně z orné půdy.....	69
Tabulka 32: Celková výše daně ve vybraných městech v KČ	72

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

CHF	Švýcarský frank
ČNB	Česká národní banka
DPH	Daň z přidané hodnoty
EUR	Euro
EU	Evropská unie
HUF	Maďarský forint
Kč	Česká koruna
OECD	Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj
PLN	Polský zlotý
SD	Sazba daně
V4	Visegrádská skupina
ZD	Základ daně

ÚVOD

Bakalářská práce se zaměřuje na daň z nemovitých věcí ve vybraných zemích EU. Daně obecně jsou nástrojem veřejných financí, kterými státy financují své veřejné služby a statky. Jsou to povinné platby, které poplatníci odvádějí státu. Rozlišuje se několik druhů daní, např. daně z příjmů, DPH, majetkové daně a další.

Majetkové daně, včetně daní z nemovitých věcí, patří k jedněm z nejstarších daní. Tyto daně jsou a byly spojovány s vlastnictvím půdy a majetku. Jejich vznik souvisel s formováním prvních státních útvarů, postupem času se způsoby zdanění majetku vyvíjely, ale jejich podstata zůstává dodnes podobná.

Daň z nemovitých věcí je nedílnou součástí většiny daňových systémů ve státech EU a představuje především příjem do rozpočtů obcí. Jelikož není pro daň z nemovitých daní žádná harmonizovaná směrnice EU, tak každý členský stát EU může k této dani přistupovat odlišně a v některých zemích se může odlišovat i mezi obcemi, a proto mohou vznikat rozdíly jak v legislativní úpravě, tak i v celkové daňové zátěži.

Cílem této práce je na základě komparace identifikovat rozdíly ve způsobu a výši zdanění nemovitých věcí ve vybraných zemích EU. Pro komparaci daně byly vybrány státy Visegrádské skupiny, jimiž jsou Česká republika, Slovensko, Polsko a Maďarsko, pro svou geografickou blízkost, historické vazby a všechny tyto státy jsou také součástí EU.

Bakalářská práce se zabývá obecnou teorií daní a daňovým systémem v České republice, majetkovými daněmi, zejména daní z čistého bohatství a daní z kapitálových transferů, legislativní úpravou daně z nemovitých věcí ve státech V4, kde je upraveno, za co se daň v dané zemi platí, kdo je platí, jaká jsou osvobození od daně, základ daně a sazby daně a jak se daň v jednotlivých státech vybírá. Dále je věnována pozornost konkrétním výpočtům daně z vybraných nemovitých věcí ve vybraných obcích V4. Pro komparaci byly vždy zvoleny 3 obce z každé země, z nichž jedno je hlavní město, druhé krajské město do 150 000 obyvatel a poslední menší město do 10 000 obyvatel.

V závěru bakalářské práce jsou porovnávány rozdíly ve výpočtu daně z nemovitých věcí ve vybraných zemích a výše daně mezi vybranými obcemi.

1 DANĚ A JEJICH VÝZNAM V EKONOMICE

Veřejné příjmy, kam spadají i daně, spolu s veřejnými výdaji tvoří podstatu státního rozpočtu. Mezi daňovými poplatníky se můžou najít i ty, kteří se snaží daním vyhnout, ale převážná většina svou daňovou povinnost splňuje (Hamerníková, 2017).

1.1 Definice daně

Daň nejlépe definuje paní Kubátová ve své knize Daňová teorie a politika a to tak, že: *„Daň je povinná, zákonem uložená platba, která plyne do veřejného rozpočtu. Je nenávratná, neekvivalentní a zpravidla neúčelová. Daň se pravidelně opakuje v časových intervalech, např. každoroční platba daně z příjmů, nebo je nepravidelná a platí se za určitých okolností, např. při každém převodu nemovitosti.“* (Kubátová, 2018; s. 15)

Jelikož jsou daně zaměřeny na financování společenských potřeb (veřejné statky a služby), směřují do veřejného rozpočtu, může to být rozpočet státu, obce, kraje či státního fondu. Daně ale mohou směřovat i do nadnárodního rozpočtu (Kubátová, 2018). Ze spotřeby veřejných statků a služeb je nemožné či velmi náročné někoho vyloučit, proto musí být daň zákonem povinná, což je její hlavní vlastnost (Vančurová a Zídková, 2022).

Nenávratnost daně znamená, že jednou zaplacená daň nelze vrátit. Je to tedy cena, kterou subjekt hradí za přístup k veřejným službám (Vančurová a Zídková, 2022). Dále je daň neekvivalentní, což znamená, že neexistuje přímý vztah mezi výší zaplacené daně a množstvím veřejných služeb, které se využijí. Jeden může platit vyšší daň než druhý, ale přístup k veřejným službám budou mít téměř stejný (Vančurová a Zídková, 2022). To se dá jednoduše vysvětlit tak, že poplatník nemá nárok na protihodnotu ve výši odpovídající jeho platbě (Kubátová, 2018).

Další vlastností je, že daň je zpravidla neúčelová. Poplatníci nevědí, na co jejich prostředky budou použity. Tento princip umožňuje státu shromažďovat finanční prostředky, z nichž můžou být financovány různé veřejné potřeby. Jsou tu ale i výjimky, kdy, něco z vybraných prostředků bude financováno, např. ze silničních daní se hradí výstavba a údržba dálnic a silnic (Vančurová a Zídková, 2022).

Jako poslední tu máme, že většina daní je pravidelná, tzn. že se vybírají za stejný časový úsek, ze kterého se daň také staví, nazývá se zdaňovací období. Daň může být také nepravidelná, ta se platí pouze za konkrétních okolností (Vančurová a Zídková, 2022).

1.2 Funkce daně

Důležitým nástrojem ekonomické politiky státu jsou právě daně, od nichž se očekává více než pouhý finanční příspěvek do veřejných rozpočtů (Vančurová a Zídková, 2022). Současné daně plní řadu funkcí, mezi nejdůležitější právě patří funkce:

- fiskální,
- alokační,
- redistribuční,
- stimulační a
- stabilizační (Vančurová a Zídková, 2022).

Hlavní funkcí daně je funkce fiskální, která se využívá k financování veřejných rozpočtů a udržení fiskální stability ve státě (Vančurová a Zídková, 2022). Úloha alokační funkce se týká v přerozdělování finančních prostředků získaných prostřednictvím daní (Vančurová a Zídková, 2022). Jedná se o proces rozhodování o tom, jak se budou prostředky alokovat, buď se budou vkládat do oblastí, kde jich je málo (např. školství), nebo vyjímat z oblastí, kde jich je zas příliš mnoho (např. ekologické zdanění) (Kubátová, 2018).

Redistribuční funkce slouží pro spravedlivé přerozdělování důchodů a boji proti sociální nerovnosti (Kubátová, 2018). To se dosáhne zvyšováním příjmů chudších subjektů při výběru vyšší daně od bohatších subjektů (Vančurová a Zídková, 2022).

Stimulační funkce spočívá v tom, že stát subjektům poskytuje různé formy daňových úspor. Příkladem daňových úspor je snižování základu daně z příjmů o ztrátu z podnikání nebo „daňové prázdniny“, tam dochází ke snížení daně za předpokladu splnění určité podmínky. Může to být požadovaná výše investic, tvorba pracovních míst a jiné. Lze se ale setkat i s negativní stimulací daní, která má za cíl omezit či potlačit určitou nežádoucí činnost nebo nezodpovědné chování, která poškozuje zdraví spotřebitelů, jejich spotřeba se může regulovat například vysokým zdaněním alkoholických nápojů a cigaret (Vančurová a Zídková, 2022).

Jako poslední je stabilizační funkce, která se používá k ovlivňování ekonomiky tak, aby byla dosažena makroekonomická stabilita – platební bilance, zaměstnanost, inflace, cenová stabilita, ekonomický růst a tak dále (Kubátová, 2018). Cílem je vyrovnávat hospodářské cykly a minimalizovat výkyvy. Spočívá to v hromadění finančních rezerv v lepších časech, aby byly k dispozici v časech horších (Vančurová a Zídková, 2022).

1.3 Třídění daní

Daně se můžou třídit do několika kategorií podle různých kritérií. Mezi nejzákladnější dělení patří podle vazby daně na důchod poplatníka: daně přímé a nepřímé (Kubátová, 2018). Daně přímé platí poplatník ze svého důchodu a nemůže je přenést na jiný subjekt, sem řadíme důchodové a majetkové (Jánošíková et al., 2009). U daních nepřímých je daň započítána ve zvýšené ceně, neplatí je tedy ze svého důchodu. Patří sem daň z přidané hodnoty, ze spotřeby, z obrátů a cla. Oproti daním přímým, kde je pouze poplatník, u nepřímých daních se nacházejí dva subjekty, a to plátce, který daň odevzdává finančnímu úřadu a poplatník, který ji platí ve formě zvýšené ceny (Kubátová, 2018).

Můžou se dělit také „*podle daňového určení, tj. podle druhu rozpočtu, do kterého plynou, klasifikujeme daně jako*

- *státní,*
- *municipální (obecní),*
- *vyšších územněsprávních celků (krajů)* (Jánošíková et al., 2009; s. 293)“
nebo jako
- sdílené
- výlučné (svěřené) (Jánošíková et al., 2009).

Výlučné daně jsou daně, které mají vyhrazený a výlučný příjem pro určitý rozpočet, např. daně z nemovitých věcí jdou jen do obecního rozpočtu dané obce, kde se nemovitost nachází. Naopak u sdílených daní se příjmy dělí mezi různými veřejnými rozpočty, např. daň z přidané hodnoty se rozděluje mezi státní rozpočet, rozpočet kraje a obce nebo spotřební daň z minerálních olejů jde do státního rozpočtu a státního fondu dopravní infrastruktury (Jánošíková et al., 2009).

Dalšími možnostmi třídění je např. podle objektu, kam patří daně z důchodů, ze spotřeby a z majetku. Pak podle vztahu k platební schopnosti poplatníka, kde třídíme daně na osobní, které mají vztah k určitému poplatníkovi a daně in rem – vychází z latiny a znamená na věc, nezohledňují platební schopnosti poplatníka (Kubátová, 2018). Dále se daně můžou dělit na daně za zdaňovací období nebo daně na zdaňovací období (Vančurová a Zídková, 2022).

1.3.1 Třídění daní podle stupně progresse

Podle stupně progresse se daně rozlišují na: proporcionální, progresivní a regresivní.

- Proporcionální daně – procento zdanění se s rostoucím důchodem nemění, je tedy nezávislá na výši důchodu (Kubátová, 2018).
- Progresivní daně – procento zdanění s rostoucím důchodem roste (Kubátová, 2018).
- Regresivní daně – procento zdanění s rostoucím důchodem klesá (Kubátová, 2018).

1.4 Daňový systém České republiky

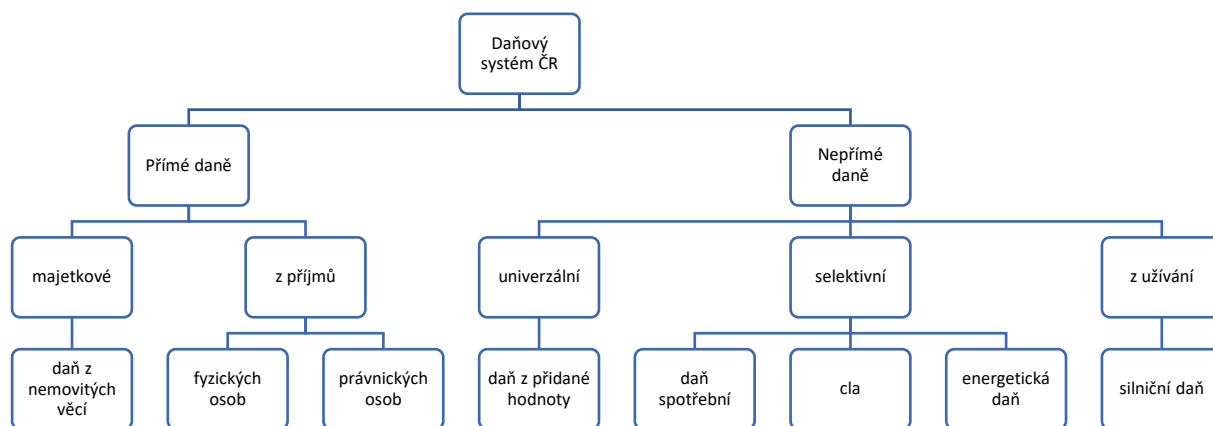
1. 1. 1993 vznikla nová daňová soustava, které od té doby prošla několika legislativními změnami (Hamerníková, 2017). Vančurová a Zídková definují daňový systém jako „*souhrn všech daní, které se na daném území, zpravidla státním, vybírají. Daňový systém zahrnuje rovněž vztahy mezi jednotlivými daněmi a pravidla, podle kterých se daně vybírají.*“ (Vančurová a Zídková, 2022; s. 39).

Strukturu daní v daňovém systému lze popsat tzv. daňovým mixem, ten udává podíl jednotlivé daně na celkovém daňovém výnosu. Největší příjmem je sociální pojistné, po nichž následují výnosy z DPH (Hamerníková, 2017). Na daňový systém jsou kladeny různé požadavky, zde je uvedeno několik z nich:

- daňová spravedlnost,
- daňová efektivnost,
- jednoduchost a srozumitelnost,
- zabezpečení dostatečného daňového výnosu a
- pružnost (Vančurová a Zídková, 2022).

Daňová spravedlnost se týká toho, aby výběr a rozdělování daní byl spravedlivý a rovný pro všechny poplatníky. Princip daňové efektivnosti je snížení administrativní zátěže. Jednoduchost a srozumitelnost daňového systému je důležitá, aby každý znal své daňové povinnosti (Jánošíková et al., 2009). Nejdůležitější požadavkem daňového systému je jednoznačně zabezpečení daňového systému. Daňový systém by měl být pružný, aby byl schopen reagovat na změny v ekonomice (Vančurová a Zídková, 2022).

V následujícím **obrázku 1** je ukázané, že máme několik druhů daní, kterou jsou na sebe určitým způsobem vázané. Hlavními kategoriemi jsou daně přímé a nepřímé.



Obrázek 1: Daňový systém ČR

Zdroj: vlastní zpracování podle Vančurová a Zídková (2022)

1.4.1 Přímé daně

Přímé daně jsou založeny na příjmech nebo majetku poplatníka, jsou na rozdíl od nepřímých daní viditelnější a poplatník je více pociťuje. Právě díky tomu, že jsou založeny na příjmech poplatníka, lze lépe dosáhnout spravedlnosti v platbě daních jednotlivých subjektů (Vančurová a Zídková, 2022).

Přímé daně se tedy dělí na daně z příjmů a daně majetkové, kdy daně z příjmů se rozdělují na daně z příjmů fyzických a právnických osob a daně majetkové na daň z nemovitých věcí, která se dále dělí na daň z pozemků a ze staveb (Vančurová a Zídková, 2022).

Jak už bylo zmíněno, tak daně z příjmů, nebo se taky můžou nazývat daně důchodové, se dělí na daně z příjmů fyzických osob a právnických osob. Tyto daně jsou v rozpočtu nezanedbatelnou částkou, avšak jejich podíl na daňovém mixu v posledních letech upadá. (Vančurová a Zídková, 2022).

Nyní je třeba se zaměřit na daň z příjmů fyzických osob, která se považuje za jednu z nesložitějších daní. Je to univerzální daň, které se vztahuje na všechny zdanitelné příjmy jednotlivců (Vančurová a Zídková, 2022). Rozděluje se do pěti dílčích základů daně:

- příjmy ze závislé činnosti (ty patří mezi nejčastější),
- příjmy z kapitálového majetku,
- příjmy ze samostatné činnosti,
- příjmy z nájmu a

- ostatní příjmy (Hamerníková, 2017).

Od základu daně lze odečíst tzv. nezdanitelné položky, jako je např. příspěvek na penzijní připojištění a také lze odečíst slevu na dani, jako je např. sleva na poplatníka, studenta, invalidu, manželku (manžela) do určité částky jejího příjmu a spoustu dalších (Hamerníková, 2017). Dle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu §16 je sazba daně je 15 %, pokud ale základ daně přesáhne 36násobek průměrné mzdy, tak se příjmy daní sazbou 23 %.

Předmětem daně z příjmu právnických osob jsou příjmy z činnosti a z nakládání s majetkem. Pokud je právnická osoba účetní jednotkou, základ daně se určuje podle účetního výsledku hospodaření před zdaněním, pokud účetní jednotkou není, tak se základ daně určuje podle rozdílu mezi příjmy a výdaji (Vančurová a Zídková, 2022). Na rozdíl od daně z příjmů fyzických osob se tady nenachází taková řada osvobození a slev na dani (Hamerníková, 2017). Sazba daně u právnických osob nově činí dle zákona č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu 21 %, tato sazba je velmi často mezinárodně srovnávána a je jedním z ukazatelů při rozhodování, v jaké zemi bude investováno (Vančurová a Zídková, 2022).

1.4.2 Nepřímé daně

Nepřímé daně se můžou nazvat jako daně ze spotřeby, mezi které patří daň z přidané hodnoty, spotřební daně, energetické daně, silniční daň a cla. V posledních letech se jejich podíl na daňovém mixu zvyšuje (Vančurová a Zídková, 2022).

Daň z přidané hodnoty se uplatňuje na spotřebu zboží a služeb. DPH zdanění spočívá v zdanění přidané hodnoty, což představuje hodnotu, kterou si plátce této daně přidává k hodnotě zboží. V současné době máme podle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty § 47 dvě sazby:

- základní 21 %,
- sníženou 12 %.

Dalším typem daní jsou daně spotřební, kam spadá daň z minerálních olejů, z lihu, z piva, z vína a meziproductů a z tabákových výrobků (Vančurová a Zídková, 2022).

Daně z energií u nás platí od roku 2008 a patří sem daně ze zemního plynu, z pevných paliv a z elektřiny. Tyto daně zatěžují konečného spotřebitele při dodávkách energie. V následujících letech se předpokládá, že se jejich význam bude zvyšovat (Vančurová a Zídková, 2022).

2 MAJETKOVÉ DANĚ

Majetek, jak movitý, tak nemovitý, je předmětem majetkových daní. V minulosti byly majetkové daně hlavním prvkem přímého zdanění, avšak s postupem času ustupovaly a nechávaly své místo daním výnosovým. V dnešní době představují pouze doplňkový zdroj příjmů veřejných rozpočtů (Kubátová, 2018).

Při porovnání daňových systémů různých zemí se za daně považují všechny platby s daňovým charakterem, jak jsou definovány v klasifikaci daní podle metodiky OECD (Široký, 2018). V **tabulce 1** je rozdělení majetkových daní, které se řadí pod číslo 4000 (Kubátová, 2018).

Tabulka 1: Klasifikace majetkových daní dle metodiky OECD

4000	Daně majetkové
4100	Pravidelní daně z nemovitého majetku
4110	Domácnosti
4120	Ostatní
4200	Pravidelní daně z čistého jmění
4210	Jednotlivci
4220	Společnosti
4300	Daně z nemovitosti, dědické a darovací
4310	Daně z nemovitosti a dědické
4320	Daně darovací
4400	Daně z finančních a kapitálových transakcí
4500	Ostatní nepravidelné daně z majetku
4510	Z čistého jmění
4520	Ostatní nepravidelné daně z majetku
4600	Ostatní pravidelní daně z majetku

Zdroj: vlastní zpracování podle Široký (2018)

Výhodou majetkových daní je to, že zohledňují dodatečnou platební kapacitu poplatníka a přispívají k posílení spravedlnosti, nicméně v současné době jejich význam klesá, neboť spravedlnost daňového systému primárně vyplývá z charakteru daní z příjmů a ze spotřeby. Nevýhodou majetkových daní je nerovnost zdanění majetku, kde se uplatňuje rozdíl mezi movitým a nemovitým majetkem. Často se stává, že movitý majetek bývá vyloučen z daně nebo alespoň není zahrnut některými svými formami, zatímco nemovitý majetek podléhá téměř vždy zdanění (Kubátová, 2018).

V České republice je pouze daň z nemovitých věcí, která je ve většině zemí. Ale existují např. i daně z čistého bohatství a daň z kapitálových transferů. Existují i země, kde žádné majetkové daně nejsou zavedené, jako je např. Malta (Široký, 2018).

2.1 Daň z čistého bohatství

Daň z čistého bohatství se týká čisté reálné tržní hodnoty různých typů aktiv, což jsou aktiva po odečtení závazků, které se na ně vztahují a která jsou v držení daňového poplatníka (Scott, 2022). Daň z čistého bohatství je v současnosti uplatňována pouze v Norsku, Španělsku a Švýcarsku. Ve Francii a Itálii je uplatňována daň z majetku na konkrétní aktiva, nikoli však na celkové čisté bohatství jednotlivce (Enache, 2023).

Někteří zastánci věří, že tento typ daně je spravedlivější, než daň z příjmů, zejména v společnostech s výraznými majetkovými nerovnostmi, jelikož vezme peníze navíc těm nejbohatším, kteří je ve skutečnosti nepotřebují a jejich kvalitu života to neovlivní. Dále podporuje spravedlnost a rovnost tím, že zohledňuje celkový ekonomický status daňových poplatníků a jejich schopnost platit daně (Scott, 2022).

V posledních desetiletích byly daně z čistého bohatství v několika zemích zrušeny převážně proto, že odstrašovaly bohaté jedince a bránily v zahraničních investicích. Problém je také ve správě a vymáhání daně, protože určování reálné tržní hodnoty aktiv, která nemají veřejně dostupné ceny, často vede k neshodám o ocenění mezi daňovými poplatníky a finančními úřady. Nejistota ohledně ocenění pak může svádět některé bohaté jednotlivce k pokusům o daňové úniky (Scott, 2022).

V Norsku platí obecní i státní daň z čistého bohatství, jejich sazby jsou uvedeny v **tabulce 2**.

Tabulka 2: Sazby daně z čistého bohatství v Norsku

sazba	obecní sazba	státní sazba	
	0,7 %	0,3 %	0,4 %
jednotlivci	nad 1,7 mil. NOK	nad 1,7 mil. NOK	nad 20 mil. NOK
manželské páry	nad 3,4 mil. NOK	nad 3,4 mil. NOK	nad 40 mil. NOK

Zdroj: vlastní zpracování podle PwC (2024a)

Maximální sazba daně může být tedy 1,1 %. Tedy například kdyby jednotlivec vlastnil čistá aktiva v hodnotě 2,5 milionů NOK, zaplatí daň sazbou 1 % pouze z 800 000 NOK (PwC, 2024a).

Daň z čistého bohatství ve Španělsku je daní progresivní, to znamená, že se procentuální sazba daně zvyšuje s celkovou hodnotou majetku (Johnson, 2023). V **tabulce 3** jsou vypsány národní sazby a rozmezí výše aktiv pro danou sazbu.

Tabulka 3: Národní sazby dle výše aktiv (EUR)

od	do	sazba
-	167 129	0,2 %
167 129	334 253	0,3 %
334 253	668 500	0,5 %
668 500	1 337 000	0,9 %
1 337 000	2 673 999	1,3 %
2 673 999	5 347 998	1,7 %
5 347 998	10 695 996	2,1 %
10 695 996	a více	2,5 %

Zdroj: vlastní zpracování podle PwC (2024b)

Některé regiony si můžou sami stanovit své sazby a rozmezí čistých aktiv, jak je uvedeno v **tabulce 4**. Existují i výjimky, kdy některé regiony nabízejí 100% úlevu na dani z čistého bohatství, konkrétně Madrid a Andalusie (Enache, 2023).

Tabulka 4: Regionální sazby

Region	sazba	
	od	do
Katalánsko	0,21 %	2,75 %
Asturie	0,22 %	3,00 %
společenství Valencie	0,25 %	3,12 %
Baleáry	0,28 %	3,45 %
Kantábie	0,24 %	3,03 %

Zdroj: vlastní zpracování podle Johnson (2023)

Je to daň individuální, vztahuje se tedy pouze na fyzické osoby. Pokud manžel a manželka spolu vlastní nějaký majetek, tak každý jednotlivě musí deklarovat společný majetek jako podíl vlastněný v procentech. Každý tedy přizná 50 % ze společného majetku (Johnson, 2023).

Placení daní podléhají, jak Španělští rezidenti, tak i nerezidenti. Rozdílem je, že Španělští rezidenti platí daň z celosvětových aktiv, zatímco nerezidenti platí daň pouze z majetku, který je umístěný ve Španělsku (Enache, 2023). Daň z čistého bohatství se vztahuje na:

- nemovitosti,
- bankovní vklady, akcie, úspory,
- vozidla (auta, lodě a letadla),
- šperky (jen v některých případech) a
- umění (jen v některých případech) (Johnson, 2023).

Od výše čistých aktiv se odečítají i srážky, které jsou národní i regionální. Národní individuální srážka je 700 000 EUR a odpočet na rodinný dům činí 300 000 EUR. Regionální srážky si může každý region nastavit sám a mají přednost před národními srážkami (Johnson, 2023).

V roce 2022 zavedlo Španělsko dočasnou solidární daň z velkého majetku (Johnson, 2023). Solidární daň je daní doplňkovou k dani z bohatství, která se vztahuje na rezidenty ve Španělsku s čistými světovými aktivy nad 3 000 000 EUR (Pellicer & Heredia, 2023). Daňová povinnost se vypočítá pomocí progresivní sazby, která je uvedena v **tabulce 5** (PwC, 2024b). Je daní centrální, takže nedochází k regionálním rozdílům (Johnson, 2023).

Tabulka 5: Sazby solidární daně dle výše aktiv (EUR)

od	do	sazba
-	3 000 000	0,0 %
3 000 000	5 347 998	1,7 %
5 347 999	10 695 996	2,1 %
10 695 996	a více	3,5 %

Zdroj: vlastní zpracování podle PwC (2024b)

Daň z čistého bohatství ve Švýcarsku vybírají kantony, nejedná se o federální daň (Wicht, 2023). Každý kanton si sám určí daňové sazby a slevy, v jednotlivých kantonech se tedy mohou výrazně lišit (Enache, 2023). Většina kantonů uplatňuje jednoduchý progresivní systém, v němž je vyšší daňová sazba uplatněna na vyšší čisté jmění, jak tomu bylo i ve Španělsku (Wicht, 2023). Mezi majetek, na který se vztahuje daň z čistého bohatství patří:

- zůstatky na bankovních účtech, dluhopisy, fondy a akcie,
- auta, lodě, letadla,
- nemovitosti,
- životní pojištění a
- další cenný majetek, např. umělecká díla, šperky atd. (PwC, 2024c).

V některých kantonech jsou zavedeny daňové úlevy a k tomu i sociální slevy. Některé kantony mohou uplatňovat i limit osvobození, což znamená, že pokud jsou nějaká celková aktiva pod určitou hranicí, nemusí být zdaněna. Také mohou uplatňovat tzv. strop zatížení, kdy celkové daňové zatížení nesmí překročit maximální hodnotu (Taxolution Advisory, 2023).

Nejjednodušší systém má Nidwald, který má jednu daňovou sazbu 0,025 % a odpočet 35 000 CHF (přibližně 934 395 Kč). Curych má trochu rozdílný systém od jiných kantonů

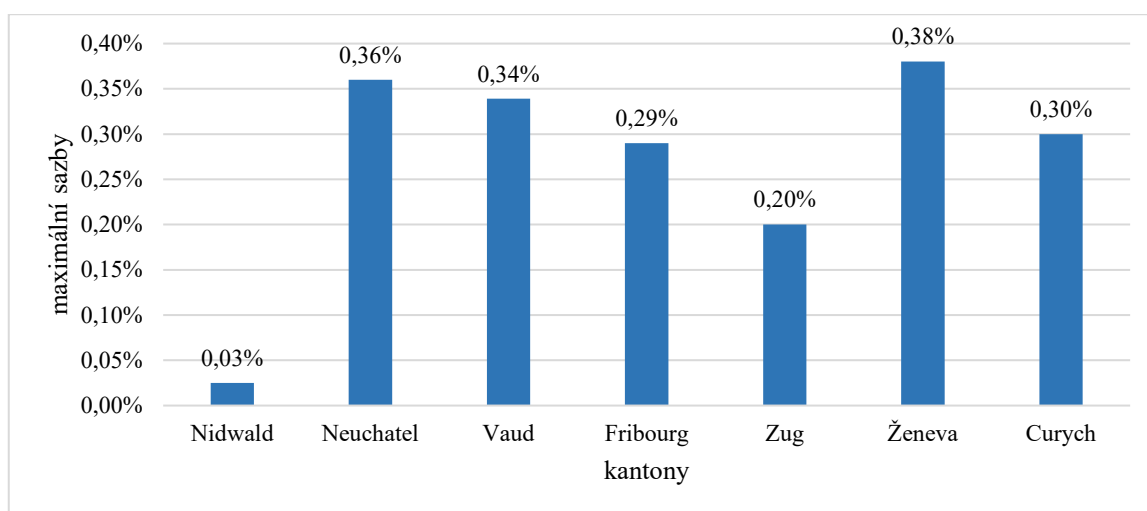
a uplatňuje progresivní systém, kdy sazby daně jsou vypsány v **tabulce 6** (Wicht, 2023). Nejsložitější systém má Ženeva, která má k základní dani z čistého bohatství ještě dodatečnou daň (PwC, 2024c).

Tabulka 6: Sazby daně v Curychu dle výše aktiv (CHF)

od	do	sazba
77 000	308 000	0,05 %
308 000	694 000	0,10 %
694 000	1 310 000	0,15 %
1 310 000	2 235 000	0,20 %
2 235 000	3 158 000	0,25 %
3 158 000	a více	0,30 %

Zdroj: vlastní zpracování podle PwC (2024c)

V následujícím **obrázku 2** jsou vyznačeny maximální sazba ve vybraných kantonech a např. ve Vaudu a Neuchatelu se daní aktiva pouze nad 50 000 CHF (Wicht, 2023).



Obrázek 2: Maximální sazba daně z čistého bohatství ve vybraných kantonech

Zdroj: vlastní zpracování podle Wicht (2023)

2.2 Daně z kapitálových transferů

Do těchto daní se řadí daně darovací, v případě úmrtí, jde pak o daně dědické či daně z pozůstalosti, nebo se může jednat o daně z převodu nemovitostí. Rozdílem mezi dědictvím a pozůstalostí je, že dědictví znamená převod majetku na jednoho pozůstalého a pozůstalostí se rozumí majetek odkazovaný jedním zemřelým. Dědic platí dědickou daň za svůj podíl, zatímco daň z pozůstalosti se hradí z celkového pozůstalého majetku. (Kubátová, 2018). Daň darovací představuje daňový poplatek, který vzniká při převodu majetku, včetně hotovosti, akcií a jiného majetku. Tato daň se často zavádí s cílem bránit jednotlivcům v obcházení daní z majetku

a dědictví tím, že před svým úmrtím darují svůj majetek (Bray a Mengden, 2023). Mezi daní dědickou a darovací je velmi úzký vztah, obě mohou obsahovat prvky osobního zdanění. Daň z převodu nemovitého majetku doplňují skupinu daní (Kubátová, 2018).

Daně dědické a darovací představují příjmy pro centrální nebo federální rozpočet. Výjimkou je Švýcarsko, kde jsou tyto daně příjmem kantonů. Daň dědickou a darovací nalezneme ve většině zemí OECD, avšak v některých zemích již byly zrušeny nebo zde vůbec neexistují, např. Kypr, Lotyšsko, Portugalsko, Rumunsko, Slovensko, Švédsko a Česká republika, kde byly tyto daně zrušeny v roce 2014 (Široký, 2018). Sazby jsou téměř vždy progresivní a v některých zemích se sazby daně dědické a darovací výrazně liší a někde jsou zas stejné. Sazby se také rozlišují u příbuzných osob a nepříbuzných, kdy u nepříbuzných osob bývají sazby velmi vysoké (Kubátová, 2018).

Např. v Dánsku podléhá převod majetku v případě úmrtí dvěma druhům daní. Jako první se začíná se zdaněním celého majetku daní z pozůstalosti, a následovně se jednotlivé podíly dědiců zdaňují daní z dědictví. Daň z pozůstalosti činí 15 % z čisté hodnoty majetku zesnulého po odečtení nezdanitelné části, přičemž jedinou výjimkou je manžel/ka, který/á je od této daně osvobozen/a. V případě, že majetek přechází na osobu mimo blízké příbuzné, činí daň dědická 25 %. Mezi blízké osoby patří děti a jejich potomci, manžel/ka a rodiče (Široký, 2018).

Nejvyšší sazba dědické daně je ve Francii, která dosahuje až 60 %. Sazby se rozlišují podle příbuzenského vztahu. U manželů a osob v přímé linii je uplatněna progresivní sazba daně, která se pohybuje od 5 % do 45 %. Mezi sourozenci je sazba daně 35 % z prvních 24 430 EUR a částky přesahující 24 430 EUR jsou daně 45 %. Sazba 55 % se uplatňuje mezi příbuznými do čtvrté linie a pro ostatní osoby je sazba stanovena právě na 60 % (Moussaoud, 2024).

3 LEGISLATIVA DANĚ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ VE VYBRANÝCH ZEMÍCH

Daně z nemovitých věcí se v rámci členských zemí Evropské unie výrazně liší. Společným prvkem je však skutečnost, že výnosy z těchto daní jsou přidělovány převážně rozpočtům místních obcí.

3.1 Česká republika

Majetkové daně jsou na území České republiky už velmi dlouho, první majetková daň vznikla ve dvanáctém století a byla to daň z obdělávaných pozemků (Radvan, 2012). V současném daňovém systému České republiky je pouze daň z nemovitých věcí, která se dělí na daň z pozemků a ze staveb a jednotek (Vančurová a Zídková, 2022).

3.1.1 Předmět daně

Předmětem daně z nemovitých věcí jsou pozemky, stavby a jednotky na území České republiky, které jsou zapsané v katastru nemovitostí (Zákon č. 338/1992 Sb.). Pozemek musí být ohraničený, zachycený v katastrální mapě a musí být označen číslem, takto vymezený pozemek se nazývá parcela. Je několik druhů pozemků, které se dělí na zemědělskou a nezemědělskou půdu (Vančurová a Zídková, 2022). Mezi zemědělské půdy patří orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, hospodářské lesy využívané k podnikání a rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb. A do nezemědělských půd se řadí stavební pozemky, zastavěná plocha, nádvoří a zpevněné plochy pro podnikání (Jánošíková et al., 2020).

Některé pozemky mohou být z předmětu daně vyňaty, např: pozemky s lesy ochrannými a lesy zvláštního určení, vodní plochy, pozemky určené pro obranu státu, pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy a pozemky, které jsou součástí jednotky v bytovém domě (Zákon č. 338/1992 Sb.).

Za stavbu se považuje dokončená budova, čímž se rozumí nadzemní stavba s pevným základem a většinou uzavřenou obvodovými stěnami a střešní konstrukcí (Vančurová a Zídková, 2022). Mezi zdanitelné jednotky patří byty, nebytové prostory nebo soubor bytů a nebytových prostor, které jsou odděleny od domu a mají podíl na společných částech domu, v případě, že k domu patří i pozemek, tak i podíl na pozemku (Vančurová a Zídková, 2022). U daně ze staveb a jednotek mohou být z předmětu daně vyňaty budovy, v níž jsou zdanitelné jednotky (Zákon č. 338/1992 Sb.).

3.1.2 Poplatník daně

Poplatníkem daně z pozemků či zdanitelné stavby nebo jednotky je:

- vlastník,
- nájemce,
- stavebník nebo
- uživatel (Zákon č. 338/1992 Sb.).

Jak u pozemků, tak i u staveb a jednotek je poplatník obvykle vlastník, může se ale stát, že nemovitá věc nepatří jen jednomu vlastníkov, ale má více spoluvlastníků. Při této situaci mohou být poplatníky všichni spoluvlastníci a platit daň společně nerozdílně. Většinou zákonná osoba, tzv. společný zmocněnec, podá daňové přiznání týkající se celé nemovitosti. Případně mohou být poplatníky jednotliví spoluvlastníci samostatně, když mají spoluvlastnický podíl na nemovité věci (Vančurová a Zídková, 2022). V ojedinělých situacích může být poplatníkem i nájemce, a to v případě, že pozemek je v katastru nemovitostí evidován zjednodušeným způsobem nebo u pozemku, s kterým hospodaří Správa státních hmotných rezerv, nebo pokud je převedený na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí, to stejné platí i u zdanitelné jednotky. Může nastat situace, že u pozemku nebude znám vlastník, pak je poplatníkem uživatel (Zákon č. 338/1992 Sb.).

3.1.3 Osvobození od daně

Osvobozeny od daně z nemovitých věcí jsou stavby nebo pozemky s veřejnou dopravní infrastrukturou (např. silnice, železnice, nádraží a letiště), pozemky sloužící pro rozvod vody a energie a stavby a pozemky veřejně využívány. Dále jsou osvobozeny také nemovité věci ve vlastnictví státu, krajů a obcí (Zákon č. 338/1992 Sb.). Obce mohou formou obecně závazné vyhlášky osvobodit od daně pozemky nacházející se na jejich území. Můžou to být nemovité věci, které byly dotčeny živelní pohromou, zemědělské pozemky atd. (Jánošíková et al., 2020).

3.1.4 Základ daně

Základ daně se u pozemků a staveb a jednotek odlišuje. U pozemků typu zemědělské půdy, se základ daně stanoví jako výměra v m² vynásobená průměrnou cenou pozemku. Základem daně u lesních pozemků je cena pozemku zjištěna podle platných cenových předpisů. U ostatních pozemků je základem daně výměra v m². Výjimkou jsou stavební pozemky, u kterých se základ daně vynásobí koeficientem podle velikosti obce uvedené v **tabulce 7**. Koeficient můžou obce obecně závaznou vyhláškou až o tři kategorie snížit nebo o jednu kategorii zvýšit, koeficient 4,5 lze zvýšit na 5,0 (Zákon č. 338/1992 Sb.).

Tabulka 7: Koeficienty podle velikosti obce

Velikost obce	koeficient
do 1 000 obyvatel	1
1 001 - 6 000 obyvatel	1,4
6 001 - 10 000 obyvatel	1,6
10 001 - 25 000 obyvatel	2
25 001 - 50 000 obyvatel	2,5
nad 50 001 obyvatel, ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Poděbradech a Mariánských Lázních	3,5
v Praze	4,5

Zdroj: Vlastní zpracování podle Finanční správy (2024)

Základ daně u staveb a jednotek se rozlišuje na zdanitelné stavby nebo na jednotky, byty a nebytové prostory. U zdanitelných staveb je základ daně zjištěná výměra zastavěné plochy v m², nepřihlíží se k počtu podlaží.

U jednotek, a tedy i bytů a nebytových prostor, je základem daně tzv. upravená podlahová plocha. Tato plocha se určí jako součin výměry podlahové plochy dané jednotky a koeficientu. Pokud je jednotka v budově bytového domu a vlastník jednotky má podíl na společných částech domu koeficient činí 1,22 a v ostatních případech činí 1,20 (Zákon č. 338/1992 Sb.). Podlahovou plochou se rozumí plocha evidovaná v katastru nemovitostí, pokud není v katastru uvedena, tak se podlahovou plochou rozumí plocha uvedená v prohlášení vlastníka, v obou případech se nebere ohled, zda to odpovídá skutečnosti. Pokud by plocha nebyla uvedena v žádném z předchozích případů, tak je podlahovou plochou skutečný stav (Zákon č. 338/1992 Sb.). U bytových domů a jednotek se základní sazba násobí koeficientem velikosti obce viz **Tabulka 7**. I zde si obec může koeficient o jednu kategorii zvýšit nebo o jednu až tři kategorie snížit. Další pravomocí obce je, že může obecně závaznou vyhláškou uplatnit koeficient 1,5, tam kde se neuplatňuje koeficient velikosti obce (Zákon č. 338/1992 Sb.).

3.1.5 Sazba daně

Pozemky i stavby a jednotky se dále dělí na další kategorie, které mají rozdílné sazby daně. Od 1. ledna 2024 se zavedl vládní konsolidační balíček, který přináší v oblasti daně z nemovitých věcí zvýšení sazeb daně pro všechny nemovité věci v průměru na 1,8násobek spolu s několika dalšími úpravami (Weiss, 2023).

V **tabulce 8** je vidět, jak se nové sazby pro daň z pozemků v roce 2024 oproti sazbám v roce 2023 zvýšily. Pro výpočet daně je důležité dobře stanovit základ daně, který je u různých typů pozemku odlišný (Jánošíková et al., 2020).

Tabulka 8: Sazby daně u pozemků

Skupina pozemků	Sazba daně 2024	Sazba daně 2023
A – Vybrané zemědělské pozemky – orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad	1,35 %	0,75 %
B – Trvalý travní porost	0,45 %	0,25 %
C – Lesní pozemek	0,45 %	0,25 %
E – Zastavěná plocha s nádvořím	0,35 Kč	0,20 Kč
F – Stavební pozemky	3,50 Kč	2,00 Kč
G, Q – Ostatní plochy	0,35 Kč	0,20 Kč
W – Ostatní plocha se způsobem využití pozemku – neplodná půda, mez, stráž, zamokřená plocha a zeleň	0,08 Kč	0,20 Kč
Zpevněné plochy pozemků zařazené do obchodního majetku podnikatele nebo užívané:		
X – Zemědělské zpevněné plochy – zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství	1,80 Kč	1,00 Kč
Y – Ostatní zpevněné plochy	9,00 Kč	5,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle Finanční správa (2024)

V **tabulce 9** jsou skupiny zdanitelných staveb a jednotek a jejich sazby v roce 2024 oproti sazbám v roce 2023.

Tabulka 9: Sazby daně u zdanitelných staveb a jednotek

Skupina zdanitelných staveb	Sazba daně 2024	Sazba daně 2023
H – Budova obytného domu – rodinný dům, bytový dům nebo obytná část zemědělské usedlosti	3,50 Kč	2,00 Kč
I – Ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu - např. prádelna, kůlna apod.	3,50 Kč	2,00 Kč
J – Stavba pro rodinnou rekreaci, budova rodinného domu užívaná pro rodinnou rekreaci a objekt k bydlení užívaný pro rodinnou rekreaci	11,00 Kč	6,00 Kč
K – budova plnící doplňkovou funkci k budově pro rodinnou rekreaci	3,50 Kč	2,00 Kč
L – Garáže	14,50 Kč	8,00 Kč
P – Ostatní zdanitelné stavby	11,00 Kč	6,00 Kč
Zdanitelné stavby pro podnikání		
M – Zdanitelná stavba pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství	3,50 Kč	2,00 Kč
N – Zdanitelné stavby pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	18,00 Kč	10,00 Kč
O – Zdanitelné stavby pro ostatní druhy podnikání	18,00 Kč	10,00 Kč
Skupina zdanitelných jednotek, jejichž převažující část podlahové plochy zdanitelné jednotky je užívaná:		
R – pro bydlení - např. byt	3,50 Kč	2,00 Kč
V – jako garáž	14,50 Kč	8,00 Kč
Z – jako ostatní zdanitelná jednotka	3,50 Kč	2,00 Kč
Zdanitelné jednotky pro podnikání		
S – zdanitelné jednotky pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství	3,50 Kč	2,00 Kč
T – zdanitelné jednotky pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	18,00 Kč	10,00 Kč
U – zdanitelné jednotky pro ostatní druhy podnikání	18,00 Kč	10,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle Finanční správy (2024)

U zdanitelných staveb se s každým dalším nadzemním podlažím zvyšují základní sazby o 1,40 Kč. Sazba daně se rozlišuje podle účelu využití stavby nebo jednotky (Zákon č. 338/1992 Sb.).

3.1.6 Výběr daně

Pro daň z pozemků a pro daň ze staveb a jednotek je zdaňovacím obdobím kalendářní rok. Stav je rozhodný vždy k 1. lednu příslušného zdaňovacího období, ke změnám, ke kterým došlo během příslušného zdaňovacího období se nepřihlíží (Vančurová a Zídková, 2022). Změny se promítnou až v dalším zdaňovacím období (Jánošíková et al., 2020).

Daňové přiznání se podává první rok, a to do 31. ledna, pokud nedojde ke změnám, je to tedy daň, která se hradí na rok, a ne za rok, jak to u většiny daní bývá (Hnátek, 2023). Pokud dojde ke změnám, které jsou rozhodné pro vyměření daně, tak poplatník musí podat daňové přiznání do 31. ledna zdaňovacího období příslušnému správci daně. U těchto případů stačí podat dílčí daňové přiznání, ve kterém se nachází pouze změny a výpočet celkové výše daně se změnami (Vančurová a Zídková, 2022). Dojde-li ke změnám např. sazby, koeficientů atd, jako to bylo i tento rok při zavedení nového konsolidačního balíčku, tak poplatníci nemusí podávat daňové přiznání (Zákon č. 338/1992 Sb.).

Je-li nemovitá věc ve společném jmění manželů, tak daňové přiznání podává pouze jeden z nich. Ale je-li nemovitá věc ve spoluvlastnictví, tak daňové přiznání mohou podat samostatně nebo prostřednictvím společného zástupce, podá-li za celou nemovitou věc daňové přiznání jeden ze spoluvlastníků tak se stává společným zástupcem. Přiznání k dani z nemovitých věcí se podává příslušnému finančnímu úřadu v tom kraji, kde se nemovitá věc nachází. Pokud má poplatník nemovité věci ve více krajích musí daňové přiznání podávat za každý kraj (Hnátek, 2023).

Daň je splatná do 31. května zdaňovacího období. Pokud daň přesáhne částku 5 000 Kč, tak ji může poplatník zaplatit ve dvou splátkách, a to do 31. května a do 30. listopadu zdaňovacího období. Výjimka je u poplatníků, kteří provozují zemědělskou výrobu a chov ryb, pro ty je daň splatná při částce převyšující 5 000 Kč do 31. srpna a do 30. listopadu. V případě, že by daň u jednoho správce daně činila méně než 50 Kč, tak se daň nevyměří ani naplatí, ale daňové přiznání poplatník podává. U spoluvlastnických pozemků, staveb nebo jednotek, kdy každý spoluvlastník přiznává daň samostatně, činí minimální výška daně 90 Kč (Zákon č. 338/1992 Sb.).

3.2 Slovensko

Daň z nemovitostí v České republice a na Slovensku má společné to, že celý výnos z této daně směřuje do rozpočtu obce, na jejímž území se daná nemovitost nachází, jsou tedy daní

svěřenou. Prvním rozdílem je, že na Slovensku správu daně z nemovitostí provádějí obce, v jejichž území se nachází příslušná nemovitost (Smiková a Sedmihradská, 2011).

Daň z nemovitosti se dělí na 3 skupiny:

- daň z pozemků,
- daň ze staveb a
- daň z bytů a nebytových prostorů v obytném domě (Široký, 2018).

3.2.1 Předmět daně

Předmětem daně jsou pozemky, stavby, byty a nebytové prostory v obytném domě na území Slovenské republiky (Zákon č. 582/2004 Z. z.). V **tabulce 10** jsou rozděleny pozemky do určitých kategorií, které se řadí do předmětu daně z pozemků.

Tabulka 10: Skupiny pozemků na Slovensku

Skupiny pozemků	
A	orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady, trvalé travnaté porosty
B	zahrady
C	zastavěné plochy, nádvoří a ostatní plochy
D	lesní pozemky, na kterých jsou hospodářské lesy, rybníky s chovem ryb a ostatní hospodářsky využívané vodní plochy
E	stavební pozemky

Zdroj: vlastní zpracování podle Ústředný portál verejnej správy (2021)

Do předmětu daně z pozemků pak nepatří pozemky nebo jejich části zastavěné stavbami, kterou jsou předmětem daně ze staveb nebo z bytů, nebo na kterých jsou postaveny pozemní komunikace. (Zákon č. 582/2004 Z. z.).

Za předmět daně ze staveb se rozumí stavby disponují jedním nebo více nadzemními nebo podzemními podlažími, které jsou spojeny se zemí pevným základem nebo ukotvené na pilotkách (Zákon č. 582/2004 Z. z.). V **tabulce 11** jsou rozděleny stavby do určitých skupin.

Tabulka 11: Skupiny staveb na Slovensku

Skupiny staveb	
A	stavby pro bydlení a drobné stavby, které mají doplňkovou funkci k hlavní budově
B	stavby pro zemědělskou výrobu, skleníky, stavby pro vodní hospodářství, stavby sloužící ke skladování vlastní zemědělské produkce včetně staveb pro vlastní správu
C	chaty a stavby pro individuální rekreaci
D	samostatně stojící garáže, stavby hromadných garáží a stavby hromadných garáží umístěné pod zemí
E	průmyslové stavby, stavby sloužící energetice nebo stavebnictví, stavby sloužící pro skladování vlastní produkce včetně staveb pro vlastní správu
F	stavby pro ostatní podnikatelskou a výdělečnou činnost, skladování a administrativu související s ostatní podnikatelskou a výdělečnou činností
G	ostatní stavby, které nejsou uvedeny ve skupině A až F

Zdroj: vlastní zpracování podle portálu Ústředný portál verejnej správy (2019a)

Do předmětu daně ze staveb nepatří byty nebo nebytové prostory, které jsou předmětem daně z bytů nebo přehrady, vodovody, kanalizace, zařízení na ochranu povodněmi a rozvody tepelné energie (Zákon č. 582/2004 Z. z.).

Předmětem daně z bytů je byt nebo nebytový prostor, který se nachází v bytovém domě, ve kterém alespoň jeden byt nebo nebytový prostor vlastní fyzická nebo právnická osoba (Ústředný portál verejnej správy, 2019b).

3.2.2 Poplatník daně

Poplatníkem daně z nemovitých věcí, jak z pozemku, staveb a bytů a nebytových prostor v obytném domě je:

- vlastník,
- správce pozemku nebo
- nájemce (Zákon č. 582/2004 Z. z.).

Pokud nelze určit poplatník, tak poplatníkem je osoba, která pozemek užívá. V případě, že je nemovitá věc ve spoluvlastnictví více osob, tak za daň odpovídá každý ze spoluvlastníků podle velikosti svého spoluvlastnického podílu. Pokud se všichni spoluvlastníci dohodnou, tak jeden z nich může být poplatníkem daně, přičemž ostatní spoluvlastníci ručí za daň v souladu s jejich podílem na dani. Je-li nemovitá věc ve společném jmění manželů, jsou poplatníky daně oba manželé, kteří ručí za daň společně a nerozdílně (Zákon č. 582/2004 Z. z.).

3.2.3 Osvobození od daně

Od daně z nemovitých věcí jsou osvobozeny pozemky, stavby, byty a nebytové prostory, které jsou ve vlastnictví obce, která je správcem daně, nebo pokud jsou ve vlastnictví nebo správě městských částí v Bratislavě a v Košicích. Osvobozeny jsou také pozemky a budovy vlastněné církví a jsou využívány pro vzdělávací a vědecko-výzkumné účely, nebo pro výkon náboženských obřadů, dále budovy, které jsou ve vlastnictví veřejných vysokých škol pro účel vysokoškolského vzdělání nebo pro vědecký výzkum (Zákon č. 582/2004 Z. z., § 17). Osvobozeny od daně jsou také pozemky a budovy sloužící mateřským školám, základním školám, středním školám a vyššímu odbornému školství, pokud jsou ve vlastnictví státu nebo samosprávných krajů a jsou v jejich působnosti. Správce daně může obecně závaznou vyhláškou, kde stanoví podmínky, snížit nebo osvobodit další kategorie pozemků, staveb a bytů. Poplatníci musí tuto žádost podat do 31. ledna příslušného zdaňovacího období (Ústřední portál veřejnej správy, 2024).

3.2.4 Základ daně

Základem daně u pozemků je hodnota pozemku bez porostů, která se určuje jako součin výměry pozemku v m² a hodnoty půdy za 1 m² (Zákon č. 582/2004 Z. z.).

Základ daně ze staveb se určuje na základě výměry zastavěné plochy v m². Zastavěná plocha znamená půdorys stavby na úrovni největší nadzemní části, avšak vyčnívající část střešní konstrukce budovy se do ní nezapočítává (Ústřední portál veřejnej správy, 2019a). U staveb hromadných garáží umístěných pod zemí je základem daně výměra zastavěné plochy v m², což znamená půdorysná plocha na úrovni největší podzemní části (Zákon č. 582/2004, Z. z.). Daň z bytů je stanovena podle výměry podlahové plochy konkrétního bytu nebo nebytového prostoru v m² (Ústřední portál veřejnej správy, 2019b).

3.2.5 Sazba daně

Roční sazba daně z pozemků činí 0,25 % (Zákon č. 582/2004 Z. z.). Avšak obec, jako správce daně, má pravomoc všeobecnou závaznou vyhláškou zvýšit či snížit roční sazbu daně. Tímto způsobem může obec stanovit odlišnou sazbu pro různá katastrální území nebo kategorie pozemků. Přesto však roční sazba stanovená pro kategorii pozemků A nesmí překročit pětinašobek roční sazby daně pro tyto pozemky. V případě lesních pozemků s hospodářskými lesy platí omezení, že roční sazba daně nesmí přesáhnout desetinašobek roční sazby daně pro tyto pozemky. U skupiny pozemků zahrad, nádvoří, ostatní plochy a stavební pozemky nesmí roční sazba daně překročit pětinašobek nejnižší roční sazby daně z pozemků, kterou stanoví

správce daně ve všeobecně závazné vyhlášce (Ústřední portál veřejnej správy, 2021). U pozemků, které funkčně souvisejí se stavbou jaderného zařízení, nesmí roční sazba daně překročit stonásobek roční sazby daně (Zákon č. 582/2004 Z. z.).

U staveb je roční sazba daně 0,033 eura za každý započatý m² zastavěné plochy. Jak už bylo zmíněno u pozemků, tak i u staveb může správce daně obecně závazným nařízením snížit nebo zvýšit roční sazbu daně s účinností od 1. ledna daného zdaňovacího období. Rovněž může stanovit odlišné sazby daně pro různé kategorie staveb (Ústřední portál veřejnej správy, 2019a). Dále může správce daně stanovit koeficient sazby daně pro neudržované stavby, ten se pohybuje mezi jedničkou a desítkou. Pro tyto stavby je sazba daně součin základu daně a roční sazby daně vynásobená koeficientem (Zákon č. 582/2004 Z. z.).

Roční sazba daně z bytů a nebytových prostor je 0,33 eura za každý započatý m². Správce daně může i zde všeobecně závaznou vyhláškou roční sazbu daně snížit nebo zvýšit, tato sazba však nesmí překročit desetinásobek nejnižší roční sazby daně (Zákon č. 582/2004 Z. z.).

3.2.6 Výběr daně

Poplatník má povinnost podat daňové přiznání do 31. ledna následujícího roku, v němž vznikla daňová povinnost. V následujících letech již není třeba, aby poplatník podával daňové přiznání; správce daně mu automaticky doručí rozhodnutí o vyměřené dani. Pro výpočet daně z nemovitostí je rozhodující stav k 1. lednu příslušného zdaňovacího období a případné změny, které by mohly ovlivnit daňovou povinnost během tohoto období, se nezapočítávají (Ústřední portál veřejnej správy, 2024).

3.3 Polsko

V Polsku je daň z nemovitých věcí upravena v zákoně o místních daních a poplatcích (USTAWA z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych). Je tedy daní místní a obce si můžou samy stanovit sazby.

3.3.1 Předmět daně

Předmětem daně z nemovitostí jsou:

- pozemky,
- budovy nebo jejich části a
- stavby nebo jejich části související s provozováním podnikatelské činnosti (Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych).

Mezi pozemky se neřadí pozemky pod tekoucími vodami a splavnými kanály, silniční komunikace a pozemky, které jsou klasifikovány jako zemědělská půda nebo lesy, tyto pak spadají pod zemědělskou a lesní daň. Výjimkou jsou však lesy a zemědělská půda, na nichž se provádí hospodářská činnost, tyto podléhají dani z nemovitých věcí (Przyjazne Deklaracje, 2023).

Za stavby se považují konstrukce spojené se zemí, které mají základy a střechu. Dani z nemovitých věcí podléhají např. průmyslové objekty, skladovací budovy, kancelářské budovy, bytové a nebytové jednotky atd. (Przyjazne Deklaracje, 2023).

3.3.2 Poplatník daně

Daň z nemovitých daní se vztahuje na fyzické osoby, právnické osoby, organizační složky včetně společností bez právní subjektivity (Biznes.gov.pl, 2023). Poplatníky daně z nemovitých věcí tedy jsou:

- vlastníci,
- nezávislý vlastníci,
- věční uživatelé nebo
- vlastníci nemovitostí nebo jejich částí nebo budov nebo jejich částí ve vlastnictví Státní pokladny nebo územního samosprávného celku (Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych).

V případě vlastnictví dvou a více subjektů sdílejí daňovou povinnost společně a nerozdílně všichni spoluvlastníci (Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych). Uplatňuje se zde solidární povinnost, což znamená, že správce daně může požadovat zaplacení daně v plné výši po jednom, některých nebo po všech spoluvlastnících (Biznes.gov.pl, 2023). V případě, že by byla daň uhrazena ve větší částce, než je podíl na nemovitosti, má spoluvlastník právo požadovat od ostatních poplatníků vyrovnání této částky tak, aby každý z nich uhradil daň odpovídající jeho podílu na daném majetku (Biznes.gov.pl, 2023). Výjimkou je spoluvlastnění dílčích částí nebytového prostor (Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych). Důležitou skutečností také je, že pokud je majetek ve spontánní držbě, tak daňovou povinnost nese pouze spontánní vlastník (Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych).

3.3.3 Osvobozené od daně

Od daně jsou osvobozené hospodářské budovy nebo jejich části, které se používají pro lesnické nebo rybářské činnosti nebo ty, které se nacházejí na zemědělské půdě a slouží výhradně k zemědělské činnosti, dále pozemky a stavby zapsané v seznamu památek, pokud jsou udržovány v souladu s ustanovením o ochraně památek (Gov.pl, 2023). Osvobozena je i půda tvořící pustinu a ekologická půda. Osvobozené jsou také nemovitosti nacházející se v přírodních rezervacích, pozemky a budovy ve vlastnictví registrovaných muzeí. Pozemky, zahradní altány a hospodářské budovy o zastavěné ploše do 35 m² jsou také osvobozené. Osvobozeny jsou i vysoké školy, výzkumné ústavy, školky, dětské kluby, podnikatelé se statutem výzkumného a vývojového centra atd. (Podatki.gov.pl, 2023).

3.3.4 Základ daně

Základem daně u pozemků je plocha, která je uvedena v katastru nemovitostí v konkrétním městě. U budov a jejich částí je základem daně užitná plocha v m² o standardní výšce 2,2 m. Výjimkou je situace, kdy je výška v rozmezí 1,40 až 2,20 metrů, v takovém případě se do základu daně započítává pouze 50 % z užitkové plochy. Pokud je výška menší než 1,40 m, tak se tato část do základu daně nezapočítává (Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych). Základem daně u staveb a jejich částí související s provozování podnikatelské činnosti je základ pro výpočet odpisů v daném roce, nesnížená o odpisy. Pokud se žádné odpisy neprovádí, základem daně je tržní hodnota, zjištěná ke dni vzniku daňové povinnosti (Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych).

3.3.5 Sazba daně

Sazby daně z nemovitých věcí jsou stanoveny v usnesení zastupitelstev obcí, proto se mohou v různých obcích výrazně lišit. Ministr financí však každoročně stanoví maximální sazby, které obce nemohou překročit. Tyto horní hranice jsou uvedeny v **tabulce 12**, kde je uveden i rozdíl mezi maximálními sazbami v roce 2024 a 2023 (Biznes.gov.pl, 2023).

Tabulka 12: Maximální sazby stanové ministrem financí v roce 2024 a 2023 v Polsku

z pozemků	2024	2023
související s podnikáním bez ohledu na způsob zařazení do katastru nemovitostí	1,34 PLN za 1 m ²	1,16 PLN za 1 m ²
pod stojatými povrchovými vodami nebo tekoucími povrchovými vodami jezer a umělých nádrží	6,66 PLN za ha	5,79 PLN za 1 ha
ostatní, včetně těch, které jsou využívány za účelem výkonu zákonem stanovené veřejně prospěšné činnosti obecně prospěšnými organizacemi	0,71 PLN za 1 m ²	0,61 PLN za 1 m ²
nezastavěné pozemky v revitalizační oblasti, pro které místní plán územního rozvoje stanoví využití pro obytné budovy a pokud od data vstupu tohoto plánu uplynula doba čtyř let a během této doby nebyla dokončena výstavba v souladu se stavebním zákonem	4,39 PLN za 1 m ²	3,81 PLN za 1 m ²
z budov a jejich částí		
obytné budovy	1,15 PLN za 1 m ²	1,00 PLN za 1 m ²
související s podnikáním a z bytových domů a jejich částí využívané k podnikání	33,10 PLN za 1 m ²	28,78 PLN za 1 m ²
sloužící k obchodu s certifikovaným osivovým materiálem	15,50 PLN za 1 m ²	13,47 PLN za 1 m ²
související s poskytováním zdravotních služeb	6,76 PLN za 1 m ²	5,87 PLN za 1 m ²
ostatní, včetně těch, které jsou využívány za účelem výkonu zákonem stanovené veřejně prospěšné činnosti obecně prospěšnými organizacemi	11,17 PLN za 1 m ²	9,71 PLN za 1 m ²
za staveb	2 %	2 %

Zdroj: vlastní zpracování podle USTAWAz dnia 12 stycznia 1991 r.o podatkach i opłatach lokálních

Některé obce uplatňují maximální sazbu daně, konkrétně Štětín, Bydhošť, Lodž, Poznaň, Vratislav, Gdaňsk, Varšava, Białystok, Katovice a Lublin. Velký počet obcí se od maximální sazby výrazně neliší, ale jsou i obce, kde je rozdíl viditelně vidět.

3.3.6 Výběr daně

Daňová povinnost vzniká prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo ke vzniku daňové povinnosti. Vznik daňové povinnosti může nastat např. při koupi pozemku, budovy nebo stavby (Biznes.gov.pl, 2023). V případě, že je daňová povinnost závislá na stavbě nebo budově a jejich částech, vzniká k 1. lednu následujícího roku po roce, ve kterém byla stavba dokončena nebo se začali užívat před jejich konečným dokončením (Podatki.gov.pl, 2023).

Pokud v průběhu zdaňovacího období dojde ke změně způsobu užívání daného objektu, daň se upraví od prvního dne následujícího měsíce po měsíci, ve kterém k této změně došlo

a ovlivnila výši daně (Biznes.gov.pl, 2023). Daňová povinnost zaniká koncem měsíce, ve kterém pominou okolnosti, které tuto povinnost odůvodňovaly (Podatki.gov.pl, 2023).

Daň platí fyzické osoby ve 4 splátkách, a to do 15. března, 15. května, 15. září a 15. listopadu daného roku (Gov.pl, 2023). Výši daně stanovuje svým rozhodnutím příslušný finanční úřad, tj. přednosta obce nebo starosta (Biznes.gov.pl, 2023). Pokud částka daně za daný rok nepřesáhne 100 PLN, uhradí se jednorázově do data první splátky, tj. do 15. března (Gov.pl, 2023). Ostatní poplatníci, např. společnosti s ručením omezeným, akciové společnosti atd., platí daň v měsíčních splátkách do 15. dne, výjimkou je leden, kdy se daň platí do 31. ledna. Výšku splátky si stanoví sami (Biznes.gov.pl, 2023). Daň se platí buď na pokladně příslušné obce nebo převodem na účet (Gov.pl, 2023).

3.4 Maďarsko

Daň z nemovitých věcí v Maďarsku se dělí na dvě skupiny, na:

- daň ze staveb a
- daň z pozemků (1990. évi C. törvény a helyi adókról).

Maďarské obce mají pravomoc stanovit a vybírat daň ze staveb a z pozemků podle svého uvážení (PwC, 2024). Daň ze staveb zavádí větší počet obcí, než daň z pozemků. Např. v roce 2023 zavedlo daň ze staveb 31,2 % maďarských obcí a daň z pozemků zavedlo pouze 18,16 % obcí (Grant Thornton, 2023).

3.4.1 Předmět daně

Předmět daně ze staveb jsou bytové a nebytové stavby a jejich části na území dané obce. Do předmětu daně se zahrnují všechny místnosti stavby bez ohledu na jejich využití nebo účel (1990. évi C. törvény a helyi adókról).

Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území dané obce (1990. évi C. törvény a helyi adókról). Pozemkem se rozumí plocha nezakrytá stavbou, ale v nějakých případech existují výjimky, jako jsou např. zemědělské půdy, zemědělská usedlost, železniční trať, hřbitovy a lesy (1990. évi C. törvény a helyi adókról).

3.4.2 Poplatník daně

Poplatníkem daně ze staveb i pozemků je vlastník k prvnímu dni kalendářního roku. Je-li vlastníků více, jsou vlastníci povinni platit daň v poměru svých vlastnických podílů. V případě, že předmětem daně je právo odpovídající peněžité hodnotě zapsané v katastru nemovitostí, je

poplatníkem osoba, která je oprávněna k výkonu toho práva (1990. évi C. törvény a helyi adókról).

3.4.3 Osvobození od daně

U daně ze staveb jsou osvobozeny stavby a jejich části určené pro nouzové bydlení, dále stavby, které jsou využívány výhradně k poskytování zdravotní péče a stavby sloužící k chovu hospodářských zvířat nebo k pěstování plodin. Toto osvobození zahrnuje i skladovací budovy spojené s chovem zvířat nebo pěstováním plodin, jako jsou například stáje, skleníky, sklady atd. Většina obcí poskytuje i osvobození od daně ze staveb, v případě, že daný byt nebo dům slouží výhradně k bydlení (1990. évi C. törvény a helyi adókról).

U pozemků jsou osvobozeny od daně ty pozemky, které jsou o stejné výměře, jako je užitná plocha stavby nebo její části, dále jsou osvobozeny zemědělsky obdělávané pozemky a pozemky, na které se vztahuje zákaz stavby jsou o polovinu daně osvobozeny. Osvobození se vztahuje i na ochrannou a bezpečnostní zónu osoby povinné k dani, která patří do závodu na výrobu výrobků stanoveného zákonem nebo úředním nařízením. Toto osvobození platí v případě, že alespoň 50 % roční čisté hodnoty příjmů poplatník za daňové období předcházejícímu danému daňovému roku pochází z prodeje vlastní výroby (1990. évi C. törvény a helyi adókról).

3.4.4 Základ daně

Obce může určit základ daně ze dvou způsobů. U staveb to je:

- užitná plocha v m² nebo
- upravená reálná tržní hodnota budovy (PwC, 2024d).

U pozemkou to je pak:

- skutečná výměra plochy pozemku v m² nebo
- upravená tržní hodnota pozemku (PwC, 2024d).

3.4.5 Sazba daně

Stát určí horní hranici sazby daně, kterou jsou pro stavby uvedeny v **tabulce 13** a pro pozemky v **tabulce 14**. V případě, že obce zvolí základ daně podle užitné plochy stavby nebo podle skutečné výměry pozemku, mohou sazbu daně zvýšit o roční kumulativní míru inflace (PwC, 2024d).

Tabulka 13: Maximální sazba daně ze staveb pro rok 2024

stavby	
způsob stanovení základu daně	maximální sazba daně
užitná plocha v m ²	1 100 HUF za m ²
upravená reální tržní hodnota	3,60 %

Zdroj: vlastní zpracování podle 1990. évi C. törvény a helyi adókról

Tabulka 14: Maximální sazba daně z pozemků pro rok 2024

pozemky	
způsob stanovení základu daně	maximální sazba daně
skutečná výměra pozemku v m ²	200 HUF za m ²
upravená reální tržní hodnota	3 %

Zdroj: vlastní zpracování podle 1990. évi C. törvény a helyi adókról

3.4.6 Výběr daní

Daňová povinnost nastává od prvního dne následujícího po dni, kdy povolení k užívání nebo k údržbě stavby získává právní sílu. Pokud by byla stavba uvedena do užívání nebo postavena bez povolení, vzniká daňová povinnost prvním dnem roku následujícího po skončeném zahájení užívání. Změny, které mají vliv na daňovou povinnost, například úprava užitné plochy či změna klasifikace budovy, je nezbytné zohlednit od začátku následujícího kalendářního roku. K zániku daňové povinnosti dochází posledním dnem roku, v němž přestala stavba existovat. Pokud by došlo k zániku stavby v první polovině roku, tak daňová povinnost již pro druhou polovinu roku zaniká (1990. évi C. törvény a helyi adókról).

U pozemků vzniká daňová povinnost v závislosti na různých událostech a druhů pozemků. Obecně se změny, které ovlivňují daňovou povinnost sledují od prvního dne následujícího roku, jak tomu bylo i u staveb (1990. évi C. törvény a helyi adókról).

Daň se platí každoročně ve dvou splátkách, první splátka je do 15. března a druhá do 15. září (PwC, 2024d).

4 KOMPARACE ZDANĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ VE VYBRANÝCH ZEMÍCH – PŘÍPADOVÁ STUDIE

Tato kapitola je zaměřena na výpočet daně z nemovitých věcí ve V4 neboli v České republice, Slovensku, Polsku a Maďarsku. Pro komparaci byly zvoleny 3 města v každé zemi, z nichž jedno je hlavní město, druhé krajské město do 150 000 obyvatel a poslední menší město do 10 000 obyvatel.

Zadání pro výpočet daně z nemovitých věcí ve všech zemích je: fyzická osoba, která vlastní rodinný dům o výměře 120 m² a má 2 nadzemní patra, k rodinnému domu náleží samostatně stojící garáž o výměře 30 m². Rodinný dům i garáž stojí na ostatní ploše, která má výměru po odečtení zastavěné plochy 850 m² (1 000 – 120 – 30 = 850 m²). Dále vlastní byt, který pronajímá o výměře podlahové plochy 70 m² a ornou půdu o výměře 3 200 m².

4.1 Výpočet daně z nemovitých věcí v České republice

V České republice bude počítána daň z nemovitých věcí v hlavním městě Praha, v krajském městě Olomouc a v menším městě Choceň. Místní koeficient i koeficient podle velikosti obce lze najít na portálu Moje daň (Moje daň, 2024). Ve všech městech České republiky jsou sazby daně stejné a jsou stanoveny v Zákoně č. 338/1992 Sb. v § 6 sazby z pozemků a sazby ze staveb v § 11 téhož zákona. Konkrétně sazba z ostatní plochy činí 0,35 Kč/m², z rodinného domu 3,50 Kč/m², z garáže 14,50 Kč/m², z bytu 3,50 Kč/m² a z orné půdy 1,35 %.

Daň z ostatní plochy se vypočítá součinem základu daně a sazby určenou pro ostatní plochu. Takto vypočtená daň se poté vynásobí místním koeficientem a tím se zjistí výsledná daň.

Výsledná daň z rodinného domu se získá vynásobením základu daně a sazby daně, která se zvyšuje o 1,40 Kč za každé další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2 Zákona č. 338/1992 Sb. a dále se vynásobí koeficientem podle velikosti obce a vynásobí místním koeficientem.

U garáží se sazba daně vynásobí koeficientem 1,5, který obec může podle § 11 odst. 6 Zákona č. 338/1992 Sb. stanovit obecně závaznou vyhláškou. Výsledná daň se tedy zjistí součinem základu daně a sazby daně a následným vynásobením místním koeficientem.

Základem daně u bytu je upravená podlahová plocha, což je tedy součin výměry podlahové plochy a koeficientu. Jelikož se bytová jednotka nachází v bytovém domě a její součástí je i podíl na pozemku, tak podle § 10 odst. 3 Zákona č. 338/1992 Sb. je koeficient 1,22. Sazba

daně se dále vynásobí koeficientem podle velikosti obce a daň se vypočítá jako součin základu daně a sazby daně a po vynásobení místním koeficient zjistíme výslednou daň.

U orné půdy, a celkově u zemědělských pozemků, je důležitá průměrná cena pozemku, kterou můžeme najít na portálu Moje daně (Moje daně, 2024). Cena pozemku se vynásobí skutečnou výměrou a vznikne nám základ daně, který se dále vynásobí sazbou a na závěr se tato daň vynásobí místním koeficientem, který je v případě zemědělských pozemků ve všech vybraných městech 1.

4.1.1 Praha

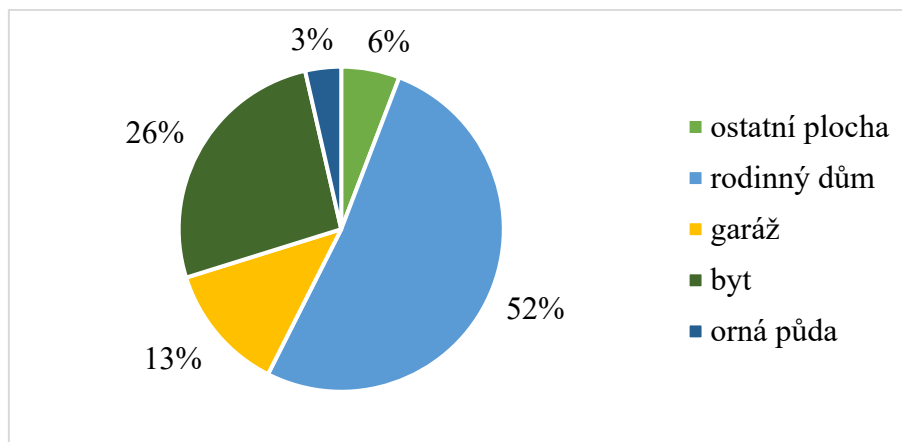
Pro výpočet v Praze je vybrána Pražská část Praha 11 - Chodov. V celém městě je místní koeficient 2, ale koeficient podle velikosti obce se v každé části liší. V Praze 11 je koeficient podle velikosti obce 4,5 a průměrná cena pozemku 8,45 Kč/m² (Moje daně, 2024). Výpočet daně z nemovitých věcí pro Prahu je uveden v **tabulce 15**.

Tabulka 15: Výpočet daně z nemovitých věcí v Praze

ostatní plocha	
základ daně	850 m ²
sazba daně	0,35 Kč/m ²
daň	850 * 0,35 = 298 Kč
daň po vynásobení místním koeficientem	298 * 2 = 596 Kč
rodinný dům	
základ daně	120 m ²
sazba daně	(3,5 + 1,4) * 4,5 = 22,05 Kč/m ²
daň	120 * 22,05 = 2 646 Kč
daň po vynásobení místním koeficientem	2 646 * 2 = 5 292 Kč
garáž	
základ daně	30 m ²
sazba daně	14,5 * 1,5 = 21,75 Kč/m ²
daň	30 * 21,75 = 653 Kč
daň po vynásobení místním koeficientem	653 * 2 = 1 306 Kč
byt	
základ daně	70 * 1,22 = 85,4 m ²
sazba daně	3,5 * 4,5 = 15,75 Kč/m ²
daň	85,4 * 15,75 = 1 345 Kč
daň po vynásobení místním koeficientem	1 345 * 2 = 2 690 Kč
orná půda	
základ daně	3 200 * 8,45 = 27 040 Kč
sazba daně	1,35 %
daň	27 040 * 0,0135 = 366 Kč
daň po vynásobení místním koeficientem	115 * 1 = 366 Kč
celkem	10 520 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Na následujícím **obrázku 3** je znázorněné procentuální rozdělení výsledné daně v Praze, kde největší podíl na celkové dani má rodinný dům.



Obrázek 3: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí v Praze

Zdroj: vlastní zpracování

4.1.2 Olomouc

Pro výpočet daně z nemovitých věcí v Olomouci je vybraná městská část Nové Sady. Místní koeficient je na celém území 2, jako v Praze, ale koeficient podle velikosti obce je od Prahy odlišný a v Olomouci činí 3,5. Průměrná cena pozemku v Nových Sadech činí 14,75 Kč/m² (Moje daně, 2024).

Výpočet daně z nemovitých věcí pro Olomouc je uveden v **tabulce 16**.

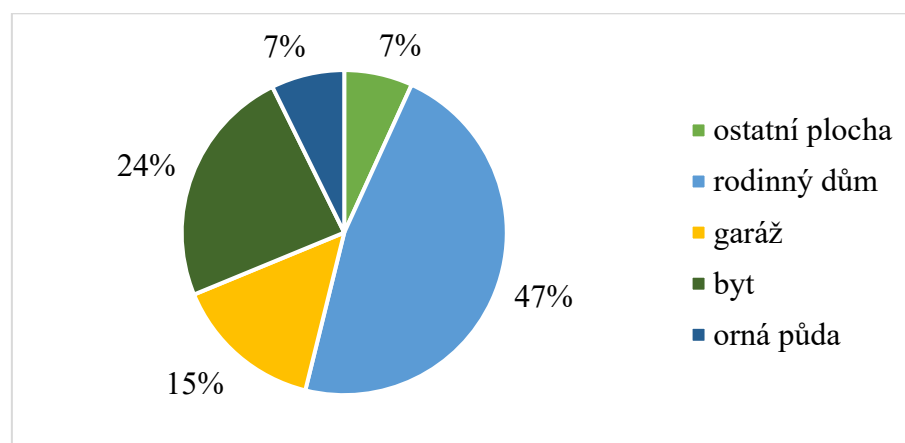
Tabulka 16: Výpočet daně z nemovitých věcí v Olomouci

ostatní plocha	
základ daně	850 m ²
sazba daně	0,35 Kč/m ²
daň	850 * 0,35 = 298 Kč
daň po vynásobení místním koeficientem	298 * 2 = 596 Kč
rodinný dům	
základ daně	120 m ²
sazba daně	(3,5 + 1,4) * 3,5 = 17,15 Kč/m ²
daň	120 * 17,15 = 2 058 Kč
daň po vynásobení místním koeficientem	2 058 * 2 = 4 116 Kč
garáž	
základ daně	30 m ²
sazba daně	14,5 * 1,5 = 21,75 Kč/m ²
daň	30 * 21,75 = 653 Kč
daň po vynásobení místním koeficientem	653 * 2 = 1 306 Kč

byt	
základ daně	$70 * 1,22 = 85,4 \text{ m}^2$
sazba daně	$3,5 * 3,5 = 12,25 \text{ Kč/m}^2$
daň	$85,4 * 12,25 = 1\,047 \text{ Kč}$
daň po vynásobení místním koeficientem	$1\,047 * 2 = \mathbf{2\,094 \text{ Kč}}$
orná půda	
základ daně	$3\,200 * 14,75 = 47\,200 \text{ Kč}$
sazba daně	1,35 %
daň	$47\,200 * 0,0135 = 638 \text{ Kč}$
daň po vynásobení místním koeficientem	$200 * 1 = \mathbf{638 \text{ Kč}}$
celkem	8 750 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Na následujícím **obrázku 4** je znázorněné procentuální rozdělení výsledné daně v Olomouci, kde největší podíl na celkové dani má také rodinný dům.



Obrázek 4: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí v Olomouci

Zdroj: vlastní zpracování

4.1.3 Choceň

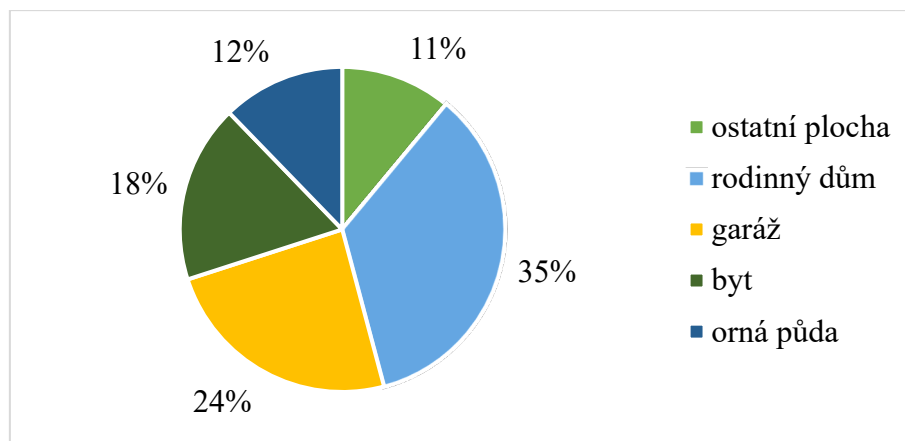
Místní koeficient v Chocni je 1 a koeficient podle velikosti obce je 1,6. Průměrná cena pozemku v Chocni činí 7,65 Kč/m² (Moje daně, 2024). Výpočet daně z nemovitých věcí pro Choceň je uveden v **tabulce 17**.

Tabulka 17: Výpočet daně z nemovitých věcí v Chocni

ostatní plocha	
základ daně	850 m ²
sazba daně	0,35 Kč/m ²
daň	850 * 0,35 = 298 Kč
daň po vynásobení místním koeficientem	298 * 1 = 298 Kč
rodinný dům	
základ daně	120 m ²
sazba daně	(3,5 + 1,4) * 1,6 = 7,84 Kč/m ²
daň	120 * 7,84 = 941 Kč
daň po vynásobení místním koeficientem	941 * 1 = 941 Kč
garáž	
základ daně	30 m ²
sazba daně	14,5 * 1,5 = 21,75 Kč/m ²
daň	30 * 21,75 = 653 Kč
daň po vynásobení místním koeficientem	653 * 1 = 653 Kč
byt	
základ daně	70 * 1,22 = 85,4 m ²
sazba daně	3,5 * 1,6 = 5,6 Kč/m ²
daň	85,4 * 5,6 = 479 Kč
daň po vynásobení místním koeficientem	479 * 1 = 479 Kč
orná půda	
základ daně	3 200 * 7,65 = 24 480 Kč
sazba daně	1,35 %
daň	24 480 * 0,0135 = 331 Kč
daň po vynásobení místním koeficientem	104 * 1 = 331 Kč
celkem	2 702 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

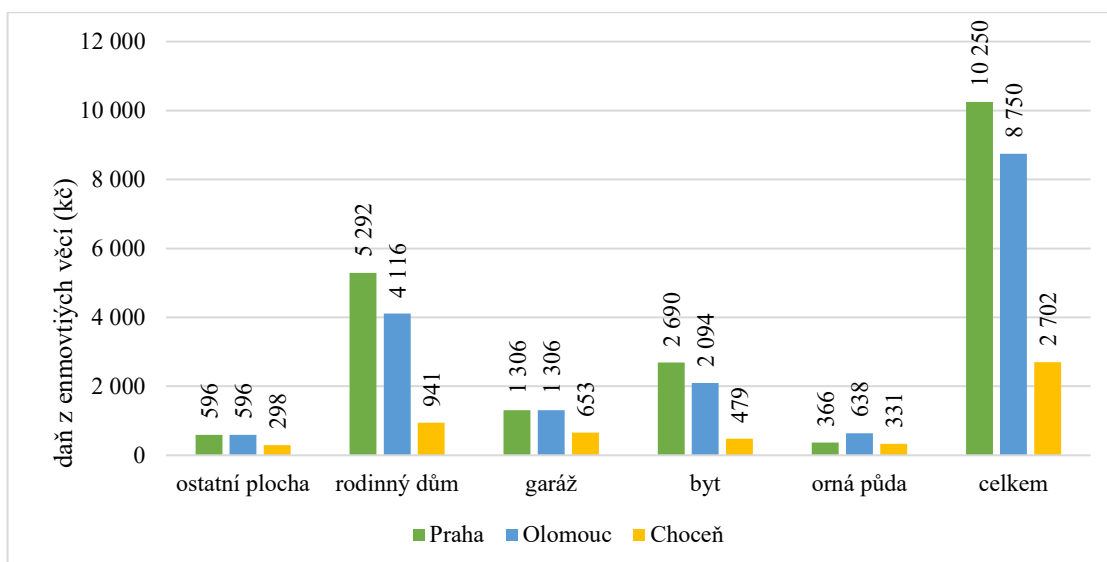
Na následujícím **obrázku 5** je znázorněné procentuální rozdělení výsledné daně v Chocni, kde největší podíl na celkové dani má orná půda.



Obrázek 5: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí v Chocni

Zdroj: vlastní zpracování

Následující **obrázek 6** porovnává daň z nemovitých věcí mezi vybranými městy v České republice. Dle výpočtů je nejvyšší daň z nemovitých věcí zjištěna v Praze, kde za nemovitosti zaplatí poplatník 10 250 Kč. Také lze vidět, že nejvyšší podíl na celkové dani má daň z rodinného domu a nejnižší daň z orné půdy. Výpočty ukazují, že místní koeficient a koeficient podle velikosti obce velmi ovlivňují výši výsledné daně z nemovitých věcí. U pozemku a garáže je z **obrázku 6** vidět, že v Praze a v Olomouci je daň stejná, a to z důvodu, že u těchto nemovitých věcí se výpočet liší pouze v místním koeficientem, který je v těchto městech stejný.



Obrázek 6: Porovnání daně z nemovitých věcí ve vybraných městech České republiky

Zdroj: vlastní zpracování

4.2 Výpočet daně z nemovitých věcí na Slovensku

Pro výpočet daně z nemovitých věcí na Slovensku byly vybrány tyto města: hlavní město Bratislava, krajské město Žilina a menší město Krompachy. Daň z nemovitých věcí na Slovensku je daní místní, tudíž si každá obec může obecně závazným nařízením stanovit sazby pro jednotlivé skupiny pozemků, staveb a bytů a nebytových prostorů v obytném domě.

Pro komparaci mezi zeměmi je nutné cizí měnu převést na české koruny. Pro přepočtení eur na české koruny je použit únorový průměrný kurz ČNB, kdy 1 EUR odpovídá 25,232 Kč (ČNB, 2024a)

Na Slovensku oproti České republice je výpočet o něco jednodušší, protože zde nejsou žádné koeficienty. Ovšem v některých případech může být základ daně nebo sazba daně upravena. Hodnoty pozemků všech měst na Slovensku najdeme v příloze č. 1 a 2 Zákona č. 582/2004 Z. z.

U ostatních ploch zjistíme základ daně vynásobením výměry pozemku a hodnoty pozemku. Po vynásobení základu daně a sazby daně nám vyjde výsledná daň.

U rodinného domu se k sazbě daně přičítá příplatek za další nadzemní patro, který si každá obec stanoví sama. Výsledná daň pak vznikne součinem základu daně a sazby daně.

U garáže a bytu se základ daně a sazba daně nijak neupravuje a daň se zjistí pouhým součinem základu daně a sazby daně.

Základ daně orné půdy se určí součinem výměry půdy a hodnoty orné půdy. Sazba daně se nijak neupravuje a po vynásobení se základem daně získáme výslednou daň.

4.2.1 Bratislava

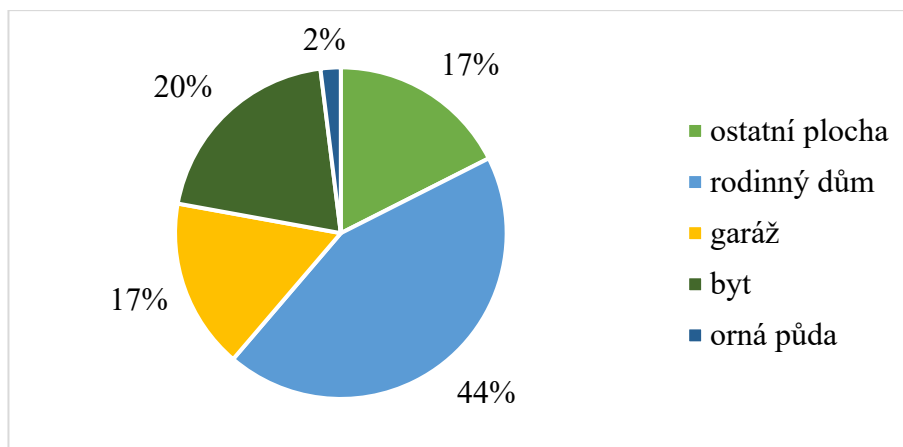
Pro výpočet daně v Bratislavě byla vybrána část Petržalka, která se nachází v Bratislavě V. Sazby daně najdeme v tabulce sazeb na stránce města Bratislavy a z ostatní plochy činí 1,5 %, z rodinného domu 1,25 EUR/m², z garáže 2,40 EUR/m², z bytu 1,25 EUR/m², stejně jako u rodinného domu a z orné půdy 0,40 %. Příplatek za další nadzemní patro činí 0,33 EUR, tento příplatek platí pro celou Bratislavu. Hodnota pozemku se však podle části Bratislavy liší a v Petržalce je hodnota ostatní plochy 5,97 EUR/m² a hodnota orné půdy 0,6678 EUR/m² (Hlavné město SR Bratislava, 2024). Výpočet daně z nemovitých věcí pro Bratislavu je uveden v **tabulce 18**.

Tabulka 18: Výpočet daně z nemovitých věcí v Bratislavě

ostatní plocha	
základ daně	$850 * 5,97 = 5\,074,5$ EUR
sazba daně	1,5 %
daň	$5\,074,5 * 0,015 = 76,12$ EUR
daň v Kč	$76,12 * 25,232 = 1\,921$ Kč
rodinný dům	
základ daně	120 m ²
sazba daně	$1,25 + 0,33 = 1,58$ EUR/m ²
daň	$120 * 1,58 = 189,6$ EUR
daň v Kč	$189,6 * 25,232 = 4\,784$ Kč
garáž	
základ daně	30 m ²
sazba daně	2,4 EUR/m ²
daň	$30 * 2,4 = 72$ EUR
daň v Kč	$72 * 25,232 = 1\,817$ Kč
byt	
základ daně	70 m ²
sazba daně	1,25 EUR/m ²
daň	$70 * 1,25 = 87,5$ EUR
daň v Kč	$87,5 * 25,232 = 2\,208$ Kč
orná půda	
základ daně	$3\,200 * 0,6678 = 2\,136,96$ EUR
sazba daně	0,4 %
daň	$2\,136,96 * 0,004 = 8,55$ EUR
daň v Kč	$8,55 * 25,232 = 216$ Kč
celkem	433,77 EUR
celkem v Kč	10 946 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Na následujícím **obrázku 7** je znázorněné procentuální rozdělení výsledné daně v Bratislavě, kde největší podíl na celkové daní má rodinný dům.



Obrázek 7: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí v Bratislavě

Zdroj: vlastní zpracování

4.2.2 Žilina

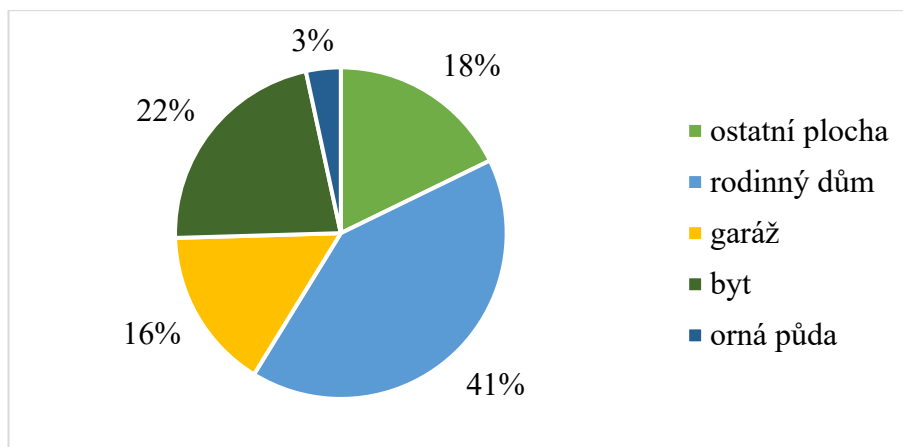
Sazby daně v Žilině najdeme ve nařízení č. 16/2023 (Všeobecne záväzné nariadenie č. 16/2023 o dani z nehnuteľností, dani za psa, dani za predajné automaty a dani za nevýherné hracie prístroje). Toto nařízení stanovuje sazbu daně z ostatní plochy 1,5 %, z rodinného domu a bytu 1,2 EUR/m², z garáže 2 EUR/m² a z orné půdy 1,25 %. V Žilině je příplatek za další nadzemní patro 0,1 EUR/m², hodnota ostatní plochy 5,31 EUR/m² a hodnota orné půdy 0,3223 EUR/m². Výpočet daně z nemovitých věcí pro Žilinu je uveden v **tabulce 19**.

Tabulka 19: Výpočet daně z nemovitých věcí v Žilině

ostatní plocha	
základ daně	$850 * 5,31 = 4\,513,5$ EUR
sazba daně	1,5 %
daň	$4\,513,5 * 0,015 = 67,7$ EUR
daň v Kč	$67,7 * 25,232 = 1\,709$ Kč
rodinný dům	
základ daně	120 m ²
sazba daně	1,2 + 0,1 = 1,3 EUR/m ²
daň	$120 * 1,3 = 156$ EUR
daň v Kč	$156 * 25,232 = 3\,937$ Kč
garáž	
základ daně	30 m ²
sazba daně	2 EUR/m ²
daň	$30 * 2 = 60$ EUR
daň v Kč	$60 * 25,232 = 1\,514$ Kč
byt	
základ daně	70 m ²
sazba daně	1,2 EUR/m ²
daň	$70 * 1,2 = 84$ EUR
daň v Kč	$84 * 25,232 = 2\,120$ Kč
orná půda	
základ daně	$3\,200 * 0,3223 = 1\,031,36$ EUR
sazba daně	1,25 %
daň	$1\,031,36 * 0,0125 = 12,89$ EUR
daň v Kč	$12,89 * 25,232 = 326$ Kč
celkem	380,59 EUR
celkem v Kč	9 606 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Na následujícím **obrázku 8** je znázorněné procentuální rozdělení výsledné daně v Žilině, kde největší podíl na celkové dani má také rodinný dům.



Obrázek 8: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí v Žilině

Zdroj: vlastní zpracování

4.2.3 Kropachy

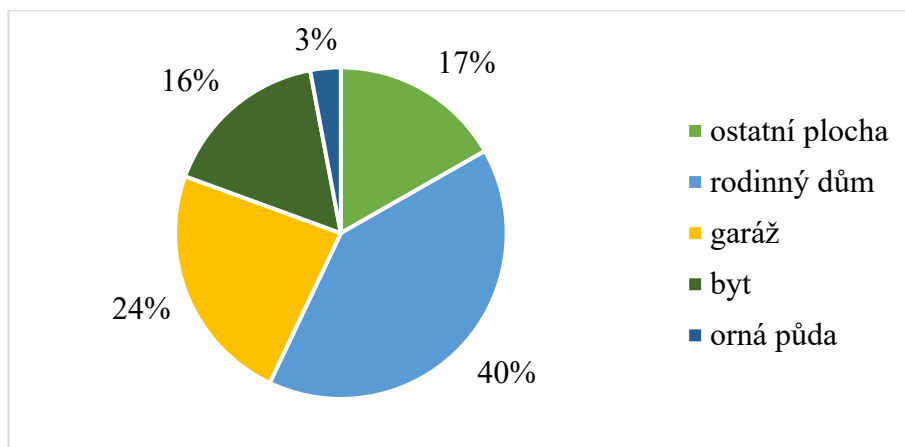
Sazby daně v obci Kropachy najdeme v doplňku č. 5 nařízení č. 4/2014 (Doplnok č. 5 Všeobecne záväzného nariadenia Města Kropachy č. 4/2014 o miestnych daniach na území města Kropachy). Sazba daně je tedy z ostatní plochy a orné půdy 0,83 %, z rodinného domu a z bytu 0,21 EUR/m², z garáže 0,7 EUR/m² a z orné půdy 0,83 %. Příplatek za další nadzemní patro činí 0,09 EUR/m², hodnota ostatní plochy 2,12 EUR/m² a hodnota orné půdy 0,0995 EUR/m². Výpočet daně z nemovitých věcí pro Kropachy je uveden v **tabulce 20**.

Tabulka 20: Výpočet daně z nemovitých věcí v obci Krompachy

ostatní plocha	
základ daně	$850 * 2,12 = 1\,802$ EUR
sazba daně	0,83 %
daň	$1\,802 * 0,0083 = \mathbf{14,96}$ EUR
daň v Kč	$14,96 * 25,232 = \mathbf{378}$ Kč
rodinný dům	
základ daně	120 m ²
sazba daně	$0,21 + 0,09 = 0,3$ EUR/m ²
daň	$120 * 0,3 = \mathbf{36}$ EUR
daň v Kč	$36 * 25,232 = \mathbf{909}$ Kč
garáž	
základ daně	30 m ²
sazba daně	0,7 EUR/m ²
daň	$30 * 0,7 = \mathbf{21}$ EUR
daň v Kč	$21 * 25,232 = \mathbf{530}$ Kč
byt	
základ daně	70 m ²
sazba daně	0,21 EUR/m ²
daň	$70 * 0,21 = \mathbf{14,7}$ EUR
daň v Kč	$14,7 * 25,232 = \mathbf{371}$ Kč
orná půda	
základ daně	$3\,200 * 0,0995 = 318,4$ EUR
sazba daně	0,83 %
daň	$318,4 * 0,0083 = \mathbf{2,65}$ EUR
daň v Kč	$2,65 * 25,232 = \mathbf{67}$ Kč
celkem	89,04 EUR
celkem v Kč	2 255 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

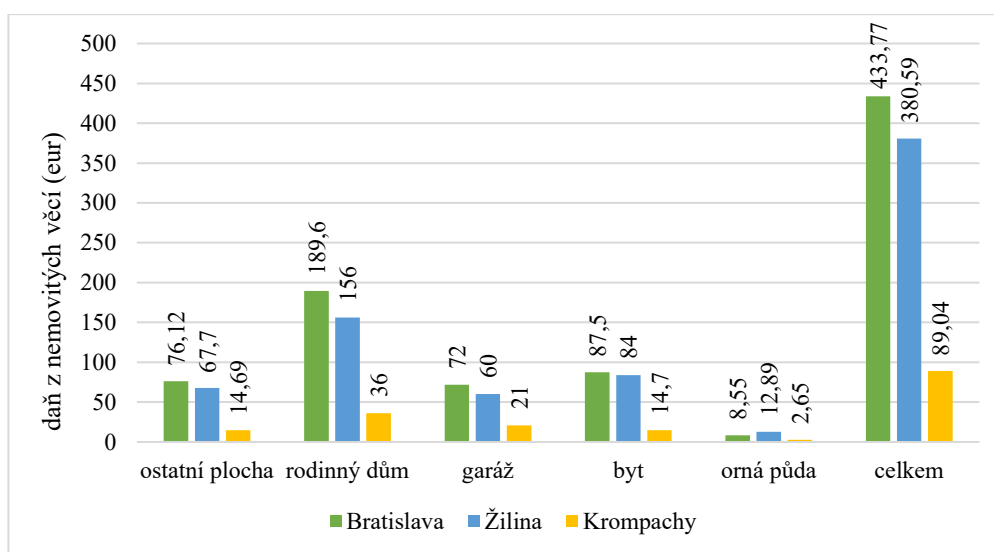
Na následujícím **obrázku 9** je znázorněné procentuální rozdělení výsledné daně v obci Krompachy, kde největší podíl na celkové dani má opět rodinný dům.



Obrázek 9: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí v obci Krompachy

Zdroj: vlastní zpracování

Následující **obrázek 10** porovnává daň z nemovitých věcí ve vybraných městech Slovenska. Můžeme vidět, že největší celkovou daň zaplatí obyvatelé Bratislavy. Daň z vybraných nemovitých věcí je kvůli odlišným sazbám v každém městě rozdílná.



Obrázek 10: Porovnání daně z nemovitých věcí ve vybraných městech Slovenska

Zdroj: vlastní zpracování

4.3 Výpočet daně z nemovitých věcí v Polsku

V Polsku je daň z nemovitých věcí vypočítána v hlavním městě Varšava, okresním městě Opolí a v menší městě Chełmek. Stejně jako na Slovensku i v Polsku se daň z nemovitých věcí řadí mezi místní daně, tudíž si každá obec může stanovit sazby daně. Jelikož se v Polsku zemědělská půda, na které se provozuje zemědělská činnost daní zemědělskou daní, je v tomto

případě použita zemědělská půda, na které se provozuje nezemědělská činnost a daní se daní z nemovitých věcí.

Pro přepočítání polských zlotých na české koruny byl použit průměrný únorový kurz ČNB, kdy 1 polský zlotý se rovná 5,833 Kč (ČNB, 2024b).

Výpočet daně v Polsku je jednodušší než v přešlých státech, jelikož se zde nijak neupravuje základ daně ani sazba daně. Nejsou zde žádné příplatky za další nadzemní patra, koeficienty a ani zde není třeba znát hodnotu pozemků.

U ostatní plochy, rodinného domu, garáže, bytu a orné půdy se daň ve všech vybraných městech vypočítá součinem základu daně a sazby daně.

4.3.1 Varšava

Sazby daně ve Varšavě jsou stanoveny v usnesení č. XCI/2975/2023 o stanovení sazeb daně z nemovitých věcí na rok 2024 (UCHWAŁA NR XCI/2975/2023 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z 7 grudnia 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2024 rok). Ve Varšavě tedy sazba daně z ostatní plochy činí 0,71 PLN/m², z rodinného domu a z bytu 1,15 PLN/m², z garáže 11,17 PLN/m² a z orné půdy 1,34 PLN/m². Výpočet daně z nemovitých věcí pro Varšavu je uveden v **tabulce 21**.

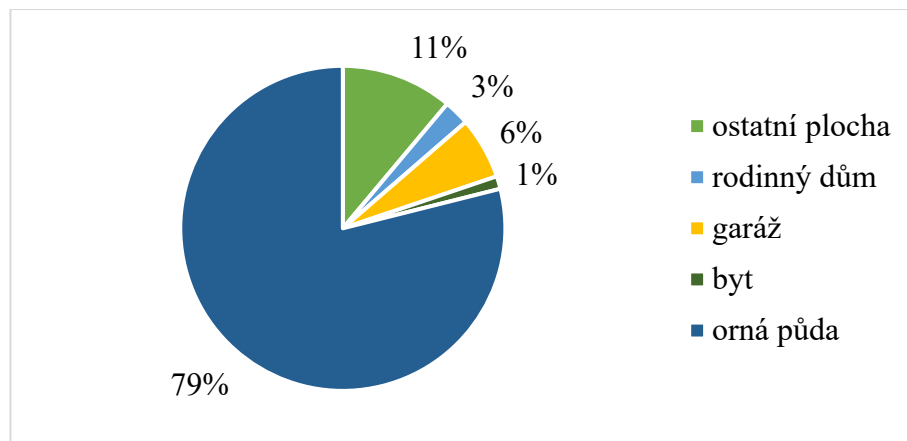
Tabulka 21: Výpočet daně z nemovitých věcí ve Varšavě

ostatní plocha	
základ daně	850 m ²
sazba daně	0,71 PLN/m ²
daň	850 * 071 = 603,5 PLN
daň v Kč	603,5 * 5,833 = 3 521 Kč
rodinný dům	
základ daně	120 m ²
sazba daně	1,15 PLN/m ²
daň	120 * 1,15 = 138 PLN
daň v Kč	138 * 5,833 = 805 Kč
garáž	
základ daně	30 m ²
sazba daně	11,17 PLN/m ²
daň	30 * 11,17 = 335,1 PLN
daň v Kč	335,1 * 5,833 = 1 955 Kč
byt	
základ daně	70 m ²
sazba daně	1,15 PLN/m ²
daň	70 * 1,15 = 69 PLN
daň v Kč	69 * 5,833 = 403 Kč

orná půda	
základ daně	3 200 m ²
sazba daně	1,34 PLN/m ²
daň	3 200 * 1,34 = 4 288 PLN
daň v Kč	4 288 * 5,833 = 25 012 Kč
celkem	5 433,6 PLN
celkem v Kč	31 696 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Na následujícím **obrázku 11** je znázorněné procentuální rozdělení výsledné daně ve Varšavě, kde největší podíl na celkové dani má orná půda.



Obrázek 11: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí ve Varšavě

Zdroj: vlastní zpracování

4.3.2 Opolí

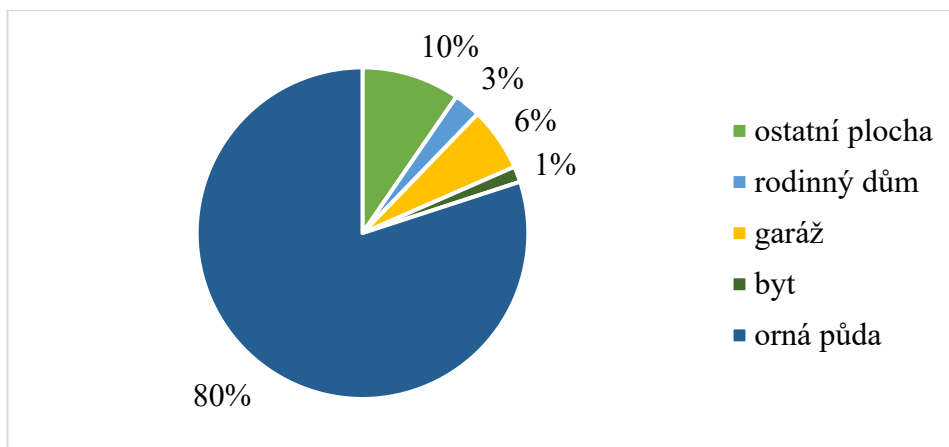
Platné sazby města Opolí jsou stanoveny v usnesení č. LXIV/1145/22 o dani z nemovitých věcí na území města Opole (UCHWAŁA NR LXIV/1145/22 RADY MIASTA OPOLA z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie podatku od nieruchomości na terenie miasta Opola). Sazba daně z ostatní plochy tedy činí 0,51 PLN/m², z rodinného domu a z bytu 0,99 PLN/m², z garáže 9,38 PLN/m² a z orné půdy 1,13 PLN/m². Výpočet daně z nemovitých věcí pro Opolí je uveden v **tabulce 22**.

Tabulka 22: Výpočet daně z nemovitých věcí v Opolí

ostatní plocha	
základ daně	850 m ²
sazba daně	0,51 PLN/m ²
daň	850 * 0,51 = 433,5 PLN
daň v Kč	433,5 * 5,833 = 2 529 Kč
rodinný dům	
základ daně	120 m ²
sazba daně	0,99 PLN/m ²
daň	120 * 0,99 = 118,8 PLN
daň v Kč	118,8 * 5,833 = 693 Kč
garáž	
základ daně	30 m ²
sazba daně	9,38 PLN/m ²
daň	30 * 9,38 = 281,4 PLN
daň v Kč	281,4 * 5,833 = 1 642 Kč
byt	
základ daně	70 m ²
sazba daně	0,99 PLN/m ²
daň	70 * 0,99 = 69,3 PLN
daň v Kč	69,3 * 5,833 = 405 Kč
orná půda	
základ daně	3 200 m ²
sazba daně	1,13 PLN/m ²
daň	3 200 * 1,13 = 3 616 PLN
daň v Kč	3 616 * 5,833 = 21 092 Kč
celkem	4 519 PLN
celkem v Kč	26 361 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Na následujícím **obrázku 12** je znázorněné procentuální rozdělení výsledné daně v Opolí, kde největší podíl na celkové dani má také orná půda.



Obrázek 12: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí v Opolí

Zdroj: vlastní zpracování

4.3.3 Chełmek

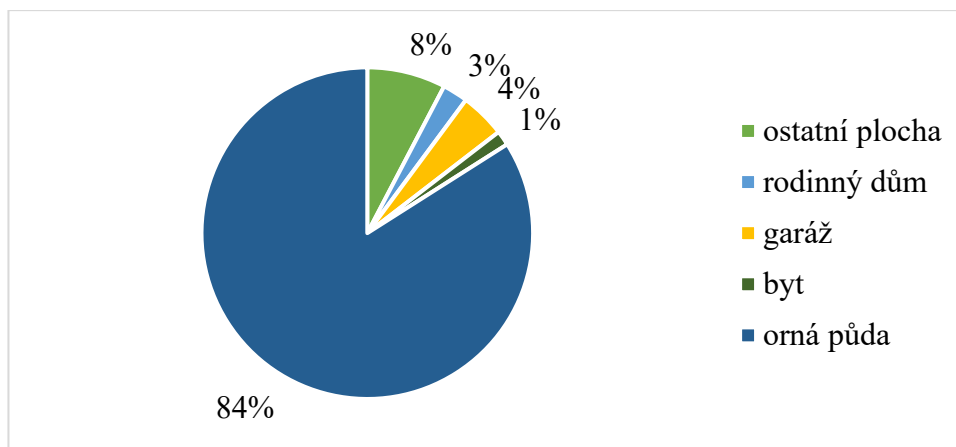
Obec Chełmek stanovilo sazby daně v usnesení č. XLIX/472/2023 o stanovení sazeb daně z nemovitých věcí (UCHWAŁA NR XLIX/472/2023 RADY MIEJSKIEJ CHEŁMEK z dnia 28 listopada 2023 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości). V Chełmeku je tedy z ostatní plochy 0,43 PLN/m², z rodinného domu a z bytu 0,98 PLN/m², z garáže 7 PLN/m² a z orné půdy 1,25 PLN/m². Výpočet daně z nemovitých věcí pro Chełmek je uveden v **tabulce 23**.

Tabulka 23: Výpočet daně z nemovitých věcí v Chełmeku

ostatní plocha	
základ daně	850 m ²
sazba daně	0,43 PLN/m ²
daň	850 * 0,43 = 365,5 PLN
daň v Kč	365,5 * 5,833 = 2 132 Kč
rodinný dům	
základ daně	120 m ²
sazba daně	0,98 PLN/m ²
daň	120 * 0,98 = 117,6 PLN
daň v Kč	117,6 * 5,833 = 686 Kč
garáž	
základ daně	30 m ²
sazba daně	7 PLN/m ²
daň	30 * 7 = 210 PLN
daň v Kč	210 * 5,833 = 1 225 Kč
byt	
základ daně	70 m ²
sazba daně	0,98 PLN/m ²
daň	70 * 0,98 = 68,6 PLN
daň v Kč	68,6 * 5,833 = 401 Kč
orná půda	
základ daně	3 200 m ²
sazba daně	1,25 PLN/m ²
daň	3 200 * 1,25 = 4 000 PLN
daň v Kč	4 000 * 5,833 = 23 332 Kč
celkem	4 761,7 PLN
celkem v Kč	27 776 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

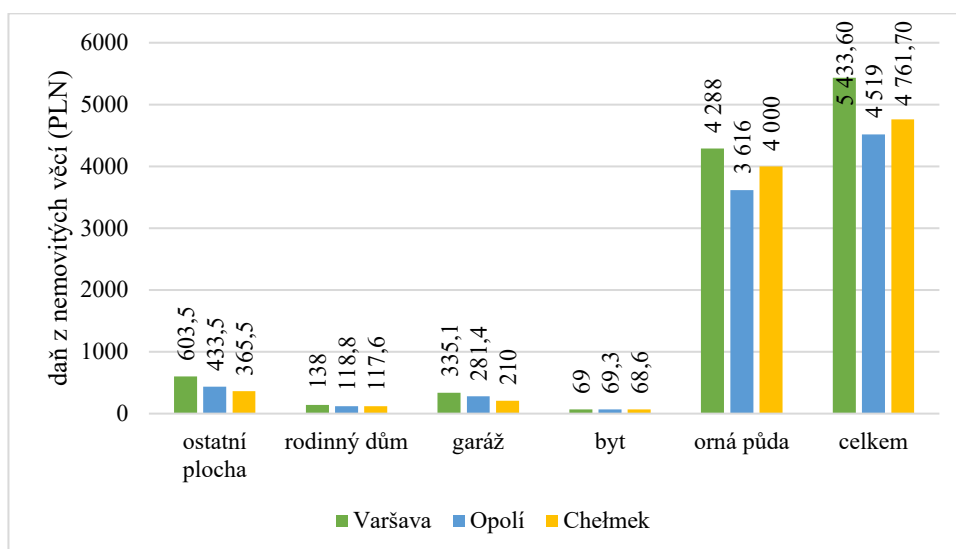
Na následujícím **obrázku 13** je znázorněné procentuální rozdělení výsledné daně v Chełmeku, kde největší podíl na celkové dani má orná půda.



Obrázek 13: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí v Chełmku

Zdroj: vlastní zpracování

Následující **obrázek 14** porovnává daň z nemovitých věcí ve vybraných městech Polska. Z obrázku lze vidět, že největší celkovou daň zaplatí opět obyvatelé hlavního města Varšava a největší podíl na celkové dani z nemovitých věcí ve vybraných městech Polska tvoří daň z orné půdy, která je oproti ostatním nemovitým věcem velmi vysoká.



Obrázek 14: Porovnání daně z nemovitých věcí ve vybraných městech Polska

Zdroj: vlastní zpracování

4.4 Výpočet daně z nemovitých věcí v Maďarsku

Pro výpočet daně z nemovitých věcí v Maďarsku bylo vybráno hlavní město Budapešť, župní město Pécs a menší město Mindszent. V Maďarsku je daň z nemovitých věcí místní daní,

což umožňuje každé obci individuálně stanovit sazby a rozhodnout, zda bude vybírat daně ze staveb, pozemků nebo žádnou z nich.

Pro komparaci je nutný přepočítání maďarského forintu na české koruny, k přepočtu byl použit únorový průměrný kurz ČNB, kde 1 HUF odpovídá 0,065 Kč (ČNB, 2024c).

Stejně jako v Polsku, tak i v Maďarsku se daň z nemovitých daní vypočítá jednoduchým způsobem, a to součinem základu daně a sazby daně

4.4.1 Budapešť

Budapešť je rozdělena do několika obvodů a každý obvod má rozlišnou daň z nemovitých věcí, proto byl pro výpočet vybrán obvod III. Óbuda-Békásmegyér. Daň z nemovitých věcí v Budapešti-Óbudá je vymezena ve vyhlášce obce č. 49/2008 (IX.30.) (49/2008. (IX.30.) számú rendelethe Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat egyes helyi adókról). Sazba daně z garáže činí 400 HUF/m², z bytu 2 400 HUF/m² a orné půdy 400 HUF/m². Výpočet daně z nemovitých věcí pro Budapešť je uveden v **tabulce 24**.

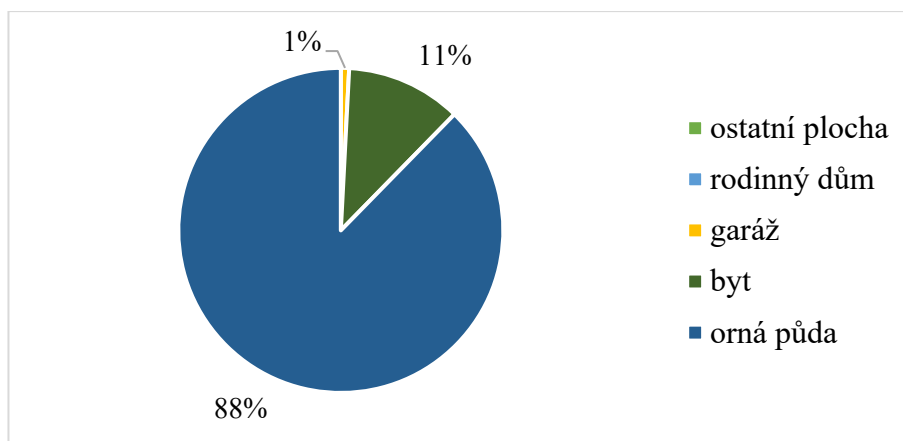
Tabulka 24: Výpočet daně z nemovitých věcí v Budapešti

ostatní plocha	
daň	0
rodinný dům	
daň	0
garáž	
základ daně	30 m ²
sazba daně	400 HUF/m ²
daň	30 * 400 = 12 000 HUF
daň v Kč	12 000 * 0,065 = 780 Kč
byt	
základ daně	70 m ²
sazba daně	2 400 HUF/m ²
daň	70 * 2 400 = 168 000 HUF
daň v Kč	168 000 * 0,065 = 10 920 Kč
orná půda	
základ daně	3 200 m ²
sazba daně	400 HUF/m ²
daň	3 200 * 400 = 1 280 000 HUF
daň v Kč	1 280 000 * 0,065 = 83 200 Kč
celkem	1 460 000 HUF
celkem v Kč	94 900 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

U ostatní plochy je nulová daň, jelikož v Óbudá se za pozemky, považují pouze ty, které nejsou spojeny se stavbou. Rodinný dům má také nulovou daň, protože stavby, které slouží k bydlení jsou osvobozené. Jelikož byt neslouží k bydlení vlastníka, ale k pronájmu, není od daně osvobozen.

Na následujícím **obrázku 15** je znázorněné procentuální rozdělení výsledné daně v Budapešti, kde největší podíl na celkové dani má orná půda.



Obrázek 15: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí v Budapešti

Zdroj: vlastní zpracování

4.4.2 Pécs

V Pécs je daň z pozemků upravena ve vyhlášce č. 30/2015 (XI.3.) (Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 30/2015. (XI.3.) önkormányzati rendelethez a telekadóról) a daň ze staveb ve vyhlášce č. 29/2015 (XI.3.) (Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 29/2015. (XI.3.) önkormányzati rendelethez az építményadóról). V Pécs je tedy sazba daně u rodinného domu rozdělena podle m^2 , kdy do $100 m^2$ je daň 7 000 HUF a za každý další m^2 nad $100 m^2$ je sazba 450 HUF/ m^2 , sazba daně z garáže činí 250 HUF/ m^2 , z bytu 750 HUF/ m^2 a z orné půdy 10 HUF/ m^2 . Výpočet daně z nemovitých věcí pro Pécs je uveden v **tabulce 25**.

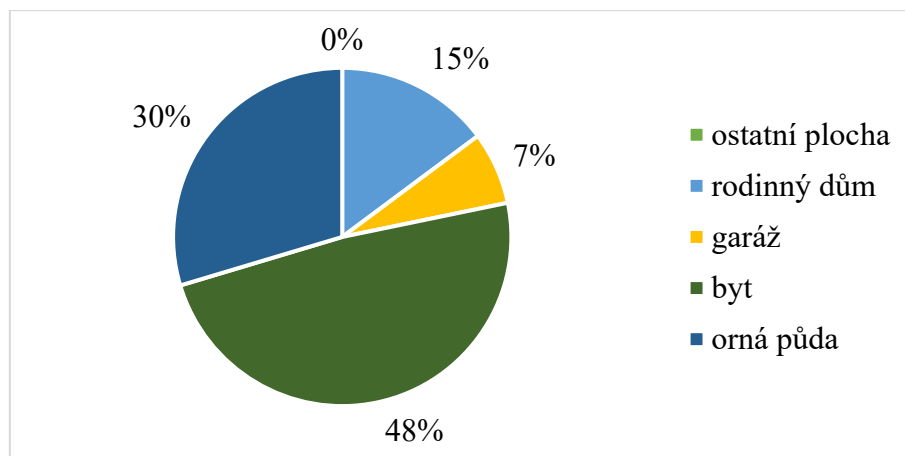
Tabulka 25: Výpočet daně z nemovitých věcí v Pécs

ostatní plocha	
daň	0
rodinný dům	
základ daně	120
sazba daně	100 m ² = 7 000 HUF nad 100 m ² = 450 HUF/m ²
daň	$7\,000 + (20 * 450) = \mathbf{16\,000\ HUF}$
daň v Kč	$16\,000 * 0,065 = \mathbf{1\,040\ Kč}$
garáž	
základ daně	30 m ²
sazba daně	250 HUF/m ²
daň	$30 * 250 = \mathbf{7\,500\ HUF}$
daň v Kč	$7\,500 * 0,065 = \mathbf{488\ Kč}$
byt	
základ daně	70 m ²
sazba daně	750 HUF/m ²
daň	$70 * 750 = \mathbf{52\,500\ HUF}$
daň v Kč	$52\,500 * 0,065 = \mathbf{3\,413\ Kč}$
orná půda	
základ daně	3 200 m ²
sazba daně	10 HUF/m ²
daň	$3\,200 * 10 = \mathbf{32\,000\ HUF}$
daň v Kč	$32\,000 * 0,065 = \mathbf{2\,080\ Kč}$
celkem	108 000 HUF
celkem v Kč	7 020 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

U ostatní plochy je nulová daň, protože pozemek, na kterém se nachází stavba je v Pécs od daně z pozemků osvobozen.

Na následujícím **obrázku 16** je znázorněné procentuální rozdělení výsledné daně v Pécs, kde největší podíl na celkové dani má byt.



Obrázek 16: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí v Pécs

Zdroj: vlastní zpracování

4.4.3 Mindszent

V Mindszentu je daň z pozemků upravena ve vyhlášce č. 28/2015 (XI.30.) (Mindszent Város Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelete a telekadóról). Podle této vyhlášky činí sazba daně z rodinné domu, garáže a z bytu 120 HUF/m² a z orné půdy 80 HUF/m². Výpočet daně z nemovitých věcí pro Mindszent je uveden **tabulce 26**.

Tabulka 26: Výpočet daně z nemovitých věcí v Mindszentu

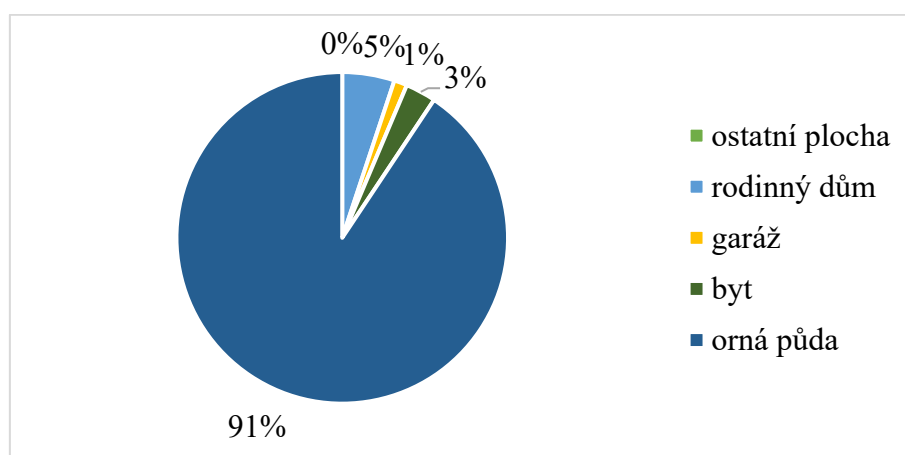
ostatní plocha	
daň	0
rodinný dům	
základ daně	120 m ²
sazba daně	120 HUF/m ²
daň	120 * 120 = 14 400 HUF
daň v Kč	14 400 * 0,065 = 936 Kč
garáž	
základ daně	30 m ²
sazba daně	120 HUF/m ²
daň	30 * 120 = 3 600 HUF
daň v Kč	3 600 * 0,065 = 234 Kč
byt	
základ daně	70 m ²
sazba daně	120 HUF/m ²
daň	70 * 120 = 8 400 HUF
daň v Kč	8 400 * 0,065 = 546 Kč

orná půda	
základ daně	3 200 m ²
sazba daně	80 HUF/m ²
daň	3 200 * 80 = 256 00 HUF
daň v Kč	256 000 * 0,065 = 16 640 Kč
celkem	282 400 HUF
celkem v Kč	18 356 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Daň z ostatní plochy je jako v předchozích městech nulová, neboť pozemky spojené se stavbou jsou od daně osvobozeny i v Mindszentu.

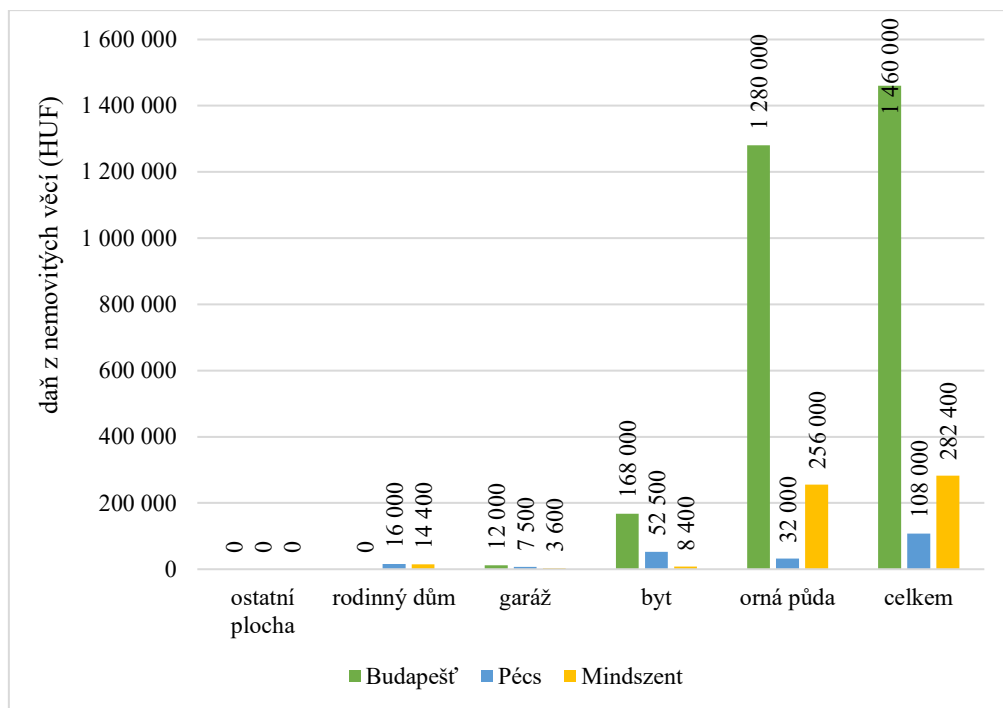
Na následujícím **obrázku 17** je znázorněné procentuální rozdělení výsledné daně v Mindszentu, kde největší podíl na celkové dani má orná půda.



Obrázek 17: Procentuální rozdělení daně z nemovitých věcí v Mindszentu

Zdroj: vlastní zpracování

Následující **obrázek 18** porovnává daň z nemovitých věcí ve vybraných městech Maďarska. Můžeme vidět, že největší celkovou daň zaplatí obyvatelé také obyvatelé hlavního města Budapešti, a to hlavně kvůli dani z orné půdy.



Obrázek 18: Porovnání daně z nemovitých věcí ve vybraných městech Maďarska

Zdroj: vlastní zpracování

5 FORMULACE ZÁVĚRŮ

Tato kapitola je zaměřena na rozdíly v dani z nemovitých věcí ve státech V4. Nejdříve jsou porovnány výpočty daně ve vybraných státech a následně výše daně ve vybraných obcích. Největším rozdílem mezi státy je, že v České republice je daň z nemovitých věcí upravena na celostátní úrovni a sazby jsou pro všechny obce stejné, zatímco na Slovensku, v Polsku a v Maďarsku je daň z nemovitých věcí daní místní, tudíž sazby si každá obec může stanovit sama. Ovšem i v České republice se daň v jednotlivých obcích liší, a to z důvodu, že se daň ještě násobí koeficienty, jak místními, které si každá obec stanoví, tak i koeficienty podle velikosti obce, které si obce mohou obecně závaznou vyhláškou až o tři kategorie snížit nebo o jednu kategorii zvýšit.

Následující **tabulka 27** představuje přehled výpočtu daně z ostatní plochy ve vybraných státech a jak lze vidět, mohou vznikat určité rozdíly v jejím výpočtu. Jedním rozdílem je, že v České republice se oproti ostatním státům součin základu daně a sazby daně ještě vynásobí místním koeficientem. Dalším rozdílem je výpočet základu daně, kdy v České republice a v Polsku je základem daně výměra v m^2 , ale na Slovensku se tato výměra ještě vynásobí hodnotou ostatní plochy. Největší rozdíl v dani z ostatní plochy oproti ostatním státům je v Maďarsku, kde je ostatní plocha od daně osvobozena.

Tabulka 27: Výpočet daně z ostatní plochy

ostatní plocha	
Česká republika	ZD = výměra v m^2 ; SD= sazba daň = (ZD * SD) * místní koeficient
Slovensko	ZD = výměra v m^2 * hodnota ostatní plochy; SD= sazba daň = ZD * SD
Polsko	ZD = výměra v m^2 ; SD = sazba daň = ZD * SD
Maďarsko	osvobozeno

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 28 ukazuje výpočet daně z rodinného domu, který má dvě nadzemní patra. Zde už lze vidět více rozdílů, ale jedno mají stejné, a to, že v každé zemi je základem daně výměra zastavěné plochy v m^2 , která se už jinak neupravuje. Rozdílem ale je, že v České republice a na Slovensku se k sazbě daně dále přičítá příplatek za další nadzemní patro, v České republice je příplatek ve všech obcích stejný, ale na Slovensku je pak v každé obci jiný, jelikož si ho obec stanovuje sama. V České republice se pak sazba daně s připočítaným příplatkem ještě vynásobí koeficientem podle velikosti obce. Celková daň se pak ve všech vybraných státech vypočítá

jako součin základu daně a sazby daně s rozdílem, že v České republice se to opět ještě na závěr vynásobí místním koeficientem.

Tabulka 28: Výpočet daně z rodinného domu

rodinný dům	
Česká republika	ZD = výměra zastavěné plochy v m ² SD = (sazba + příplatek za nadzemní patro) * koeficient podle velikosti obce daň = (ZD * SD) * místní koeficient
Slovensko	ZD = výměra zastavěné plochy v m ² ; SD = sazba + příplatek za nadzemní patro daň = ZD * SD
Polsko	ZD = výměra zastavěné plochy v m ² ; SD = sazba daň = ZD * SD
Maďarsko	ZD = užitná plocha v m ² ; SD = sazba daň = ZD * SD

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 29 poskytuje přehled výpočtu daně ze samostatně stojící garáže ve vybraných státech, kde výpočet v jednotlivých státech není tak rozdílný. Jedním z mála rozdílů oproti ostatním státům je, že v České republice se sazba daně násobí koeficient 1,5, který si obec může stanovit obecně závaznou vyhláškou a dalším rozdílem v České republice je, že daň se nakonec vynásobí místním koeficientem. Dále lze v **tabulce 29** vidět, že u Maďarska je základem daně užitná plocha v m² a v ostatních státech je to výměra v m².

Tabulka 29: Výpočet daně z garáže

garáž	
Česká republika	ZD = výměra v m ² ; SD = sazba * koeficient 1,5 daň = (ZD * SD) * místní koeficient
Slovensko	ZD = výměra v m ² ; SD = sazba daň = ZD * SD
Polsko	ZD = výměra v m ² ; SD = sazba daň = ZD * SD
Maďarsko	ZD = užitná plocha v m ² ; SD = sazba daň = ZD * SD

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 30 nabízí přehled výpočtu daně z bytu ve vybraných státech, kde rozdíl ve výpočtu oproti ostatním státům, kde se daň vypočítá pouhým součinem základu daně a sazby daně, je jen v České republice. Lze vidět, že v České republice se základ daně vypočítá jako součin výměry podlahové plochy a koeficientu 1,22, který je určen pro bytové jednotky nacházející se v bytovém domě a jejich součástí je i podíl na pozemku. Sazba se dále násobí koeficientem podle velikosti obce a na závěr se daň vynásobí místním koeficientem.

Tabulka 30: Výpočet daně z bytu

byt	
Česká republika	ZD = výměra podlahové plochy * koeficient 1,22 SD = sazba * koeficient podle velikosti obce daň = (ZD * SD) * místní koeficient
Slovensko	ZD = výměra podlahové plochy; SD = sazba daň = ZD * SD
Polsko	ZD = užitná plocha v m ² ; SD = sazba daň = ZD * SD
Maďarsko	ZD = užitná plocha v m ² ; SD = sazba daň = ZD * SD

Zdroj: vlastní zpracování

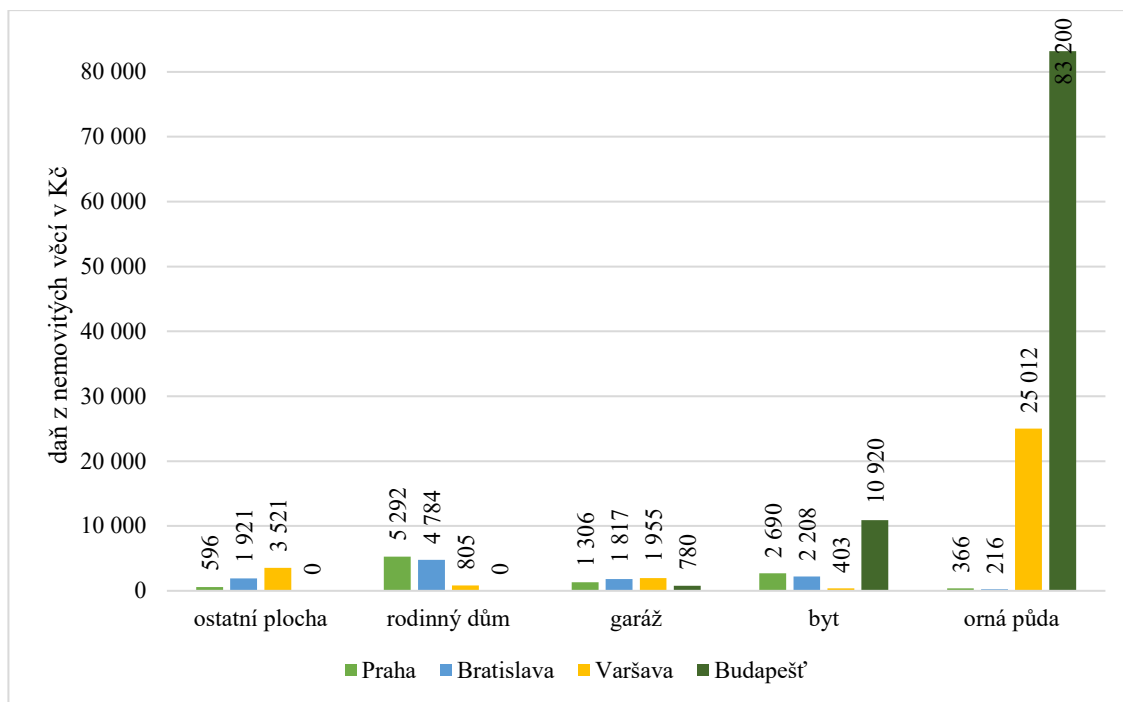
V následující **tabulce 31** lze vidět přehled výpočtů daně z orné půdy ve vybraných státech. Hlavním rozdílem je základ daně, který se v České republice a na Slovensku vypočítá jako výměra v m² vynásobená hodnotou pozemku, zatímco v Polsku a Maďarsku je základem daně jen výměra v m². Další rozdíl oproti ostatním státům je opět v České republice, kde se daň nakonec násobí místním koeficientem, jako u předešlých nemovitých věcí.

Tabulka 31: Výpočet daně z orné půdy

orná půda	
Česká republika	ZD = výměra v m ² * hodnota pozemku; SD = sazba daň = (ZD * SD) * místní koeficient
Slovensko	ZD = výměra v m ² * hodnota pozemku; SD = sazba daň = ZD * SD
Polsko	ZD = výměra v m ² ; SD = sazba daň = ZD * SD
Maďarsko	ZD = skutečná výměra plochy v m ² ; SD = sazba daň = ZD * SD

Zdroj: vlastní zpracování

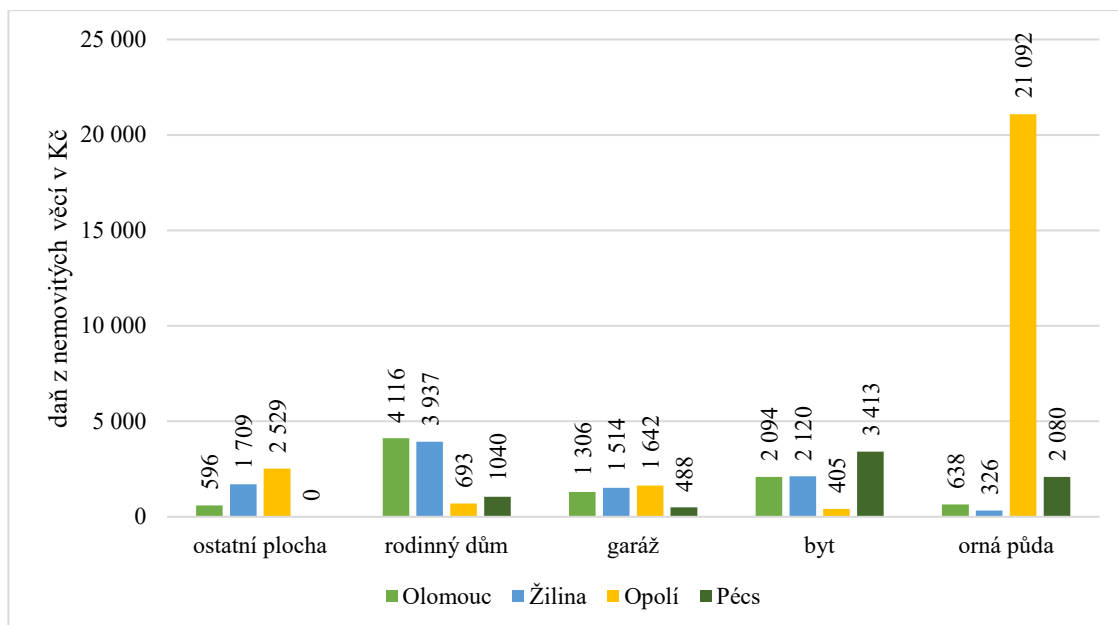
Na následujících obrázcích jsou porovnávány daně mezi obcemi v jednotlivých státech. Na **obrázku 19** jsou porovnány daně v hlavních městech, v Praze, Bratislavě, Varšavě a v Budapešti. Nejvýraznější rozdíl lze vidět u orné půdy, za kterou v Praze a v Bratislavě zaplatí daň v řádech stokorun, zatímco ve Varšavě a v Budapešti je daň v řádech tisíců a konkrétně v Budapešti v řádech vyšších tisíců. Další výraznější rozdíl je u daně z bytu, kde v Budapešti zaplatí o několik tisíc víc než v ostatních hlavních městech, a naopak ve Varšavě za daň z bytu zaplatí pouhých pár stokorun. U daně z garáže nejsou nápadné rozdíly, daň se v hlavních městech pohybuje od 700 Kč do 2 000 Kč. U daně z rodinného domu je větší rozdíl v Budapešti, kde je od daně osvobozen, naopak nejvyšší daň pak zaplatí v Praze. Nejvyšší daň z ostatní plochy činí ve Varšavě, naopak nejnižší daň pak v Praze, nicméně v Budapešti je daň nulová, jelikož je tam ostatní plocha osvobozená.



Obrázek 19: Porovnání daně z nemovitých věcí v Praze, Bratislavě, Varšavě a v Budapešti

Zdroj: vlastní zpracování

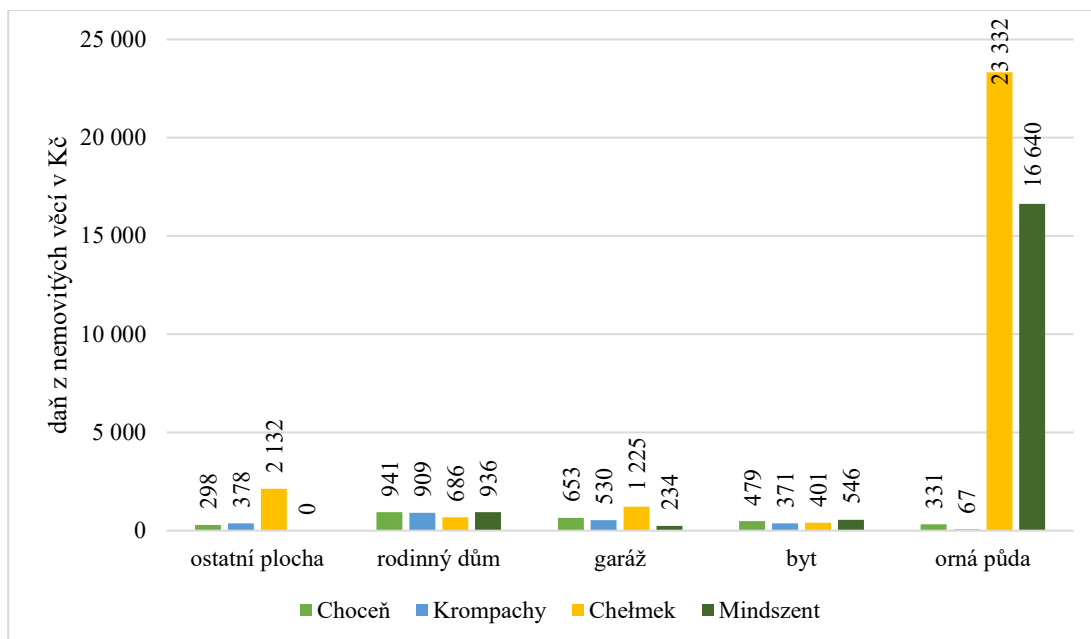
Obrázek 20 porovnává daně z nemovitých věcí v Olomouci, Žilině, Opolí a v Pécs. I v těchto městech jsou daně z jednotlivých nemovitých věcí velmi rozdílné, kdy většinou tři města mají daň podobnou a jedno město se od ostatních výrazněji odlišuje. Opět lze vidět největší rozdíl u orné půdy, kde nejnižší daň činí v Žilině a nejvyšší je v Opolí, kde je daň 64x větší než v Žilině. Nejvyšší daň z bytu zaplatí obyvatelé Pécs a nejnižší obyvatelé Opolí. U daně z garáže je daň v Olomouci, Žilině a v Opolí podobná a liší se o pár stokorun, přesto nejvyšší daň z garáže je v Opolí a nejnižší pak v Pécs. U rodinného domu a u ostatní plochy se daň v jednotlivých městech značně liší. Nejvyšší daň z rodinného domu pak zaplatí v Olomouci a nejnižší v Opolí, naopak daň z ostatní plochy je v Opolí nejvyšší a nejnižší v Olomouci. V Pécs je daň z ostatní plochy nulová, jelikož je tam ostatní plocha osvobozena od daně.



Obrázek 20: Porovnání daně z nemovitých věcí v Olomouci, Žilině, Opolí a Pécs

Zdroj: vlastní zpracování

I v **obrázku 21**, který porovnává daň z nemovitých věcí v městě Choceň, Krompachy, Chełmek a Mindszent, je vidět značný rozdíl opět u daně z orné půdy, kdy ve městě Krompachy není daň ani sto korun, v Chocni je daň v rádech nižších stokorun, ale v Chełmeku a Mindszentu se daň vyšplhá až na řády tisíců. U daně z bytu lze vidět, že je ve městech velmi vyrovnaná a značně se neliší, přesto je nejvyšší daň z bytu v Mindszentu a nejnižší ve městě Krompachy. U daně z garáže je daň v Chełmeku patrně vyšší, v ostatních městech už takové rozdíly ve výši nejsou, avšak v Mindszentu je daň nejnižší. U rodinného domu se opět výše daně významně neliší, nicméně nejvyšší daň se platí v Chocni a nejnižší v Chełmeku. Ostatní plocha je v Mindszentu opět osvobozena od daně jako v ostatních vybraných městech, proto činí daň nula. Ve městech Choceň a Krompachy není výše daně markantně odlišná, avšak o pár korun je daň nižší v Chocni, nejvyšší daň je pak v Chełmeku.



Obrázek 21: Porovnání daně z nemovitých věcí v Chocni, Chełmeku, Mindszentu a městě Krompachy

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 32 zobrazuje srovnání celkové daně z nemovitých věcí ve vybraných obcích států V4 zahrnující daň z ostatní plochy, rodinného domu, garáže, bytu a orné půdy. Je patrné, že Česká republika a Slovensko mají nejpodobnější výši daně mezi těmito obcemi.

Tabulka 32: Celková výše daně ve vybraných městech v Kč

Praha	10 520	Olomouc	8 750	Choceň	2 702
Bratislava	10 946	Žilina	9 606	Krompachy	2 255
Varšava	31 696	Opolí	26 361	Chełmek	27 776
Budapešť	94 900	Pécs	7 020	Mindszent	18 356

Zdroj: vlastní zpracování

Z mého osobního pohledu se zdá, že systém daně z nemovitých věcí je nejsrozumitelnější v České republice. Jedním z hlavních důvodů je skutečnost, že daně jsou regulovány na celostátní úrovni a nedochází k rozdílům v sazbách mezi jednotlivými obcemi jako u ostatních států V4. Tento přístup vytváří jasnější a přehlednější placení daně a poplatníci nemusí dohledávat, jaká pravidla a sazby jsou v jejich obci.

ZÁVĚR

Cílem této bakalářské práce je na základě komparace identifikovat rozdíly ve způsobu a výši zdanění nemovitých věcí ve vybraných zemích EU. Pro komparaci daně byly vybrány státy Visegrádské skupiny, tedy Česká republika, Slovensko, Polsko a Maďarsko.

Bakalářská práce je rozdělena na pět kapitol, kdy první kapitola se zaměřuje na teoretické základy daní obecně, tedy na definici daně, funkce daně, třídění daní a závěr kapitoly je pak zaměřen na daňový systém v České republice, kde jsou daně rozděleny na přímé daně a nepřímé daně.

Druhá kapitola se zabývá majetkovými daněmi a jejich rozdělením podle OECD, dále se pak zaměřuje na daň z čistého bohatství, kterou v současnosti najdeme už jen v Norsku, Španělsku a Švýcarsku a také se zaměřuje na daň z kapitálových transferů, kam se může řadit daň z dědictví, daň kapitálová nebo daň z převodu majetku, které jsou ještě ve většině zemí OECD, avšak v některých zemích již byly zrušeny, konkrétně v České republice byly tyto daně zrušeny v roce 2014.

Třetí kapitola se zaměřuje už konkrétně na daň z nemovitých věcí a její legislativní úpravu ve vybraných zemích. V každé zemi je provedena potřebná analýza o dani z nemovitých věcí, konkrétně se zabývá předmětem daně, poplatníkem daně, osvobozením od daně, základem daně, sazbou daně a také výběrem daně v jednotlivých zemích.

Ve čtvrté kapitole jsou konkrétní výpočty daně ve vybraných obcích, v České republice byly vybrány obce Praha, Olomouc a Choceň, na Slovensku Bratislava, Žilina a Krompachy, v Polsku Varšava, Opolí a Chełmek a v Maďarsku Budapešť, Pécs a Mindszent. Výpočet daně z nemovitých věcí byl zaměřen na daň z ostatní plochy, rodinného domu, garáže, bytu a orné půdy. Dále je prozkoumáváno procentuální rozdělení výsledné daně v jednotlivých obcích a pak je výše daně z vybraných nemovitých věcí porovnávána mezi obcemi konkrétního státu.

Pátá kapitola se zabývá komparací daně z nemovitých věcí mezi státy, zaměřuje se tedy na způsob výpočtu daně z jednotlivých vybraných nemovitých věcí v jednotlivých zemích a na výši daně mezi hlavními městy, krajskými městy a menšími městy.

Z provedené analýzy na daň z nemovitých věcí ve vybraných zemích vyšlo, že z obyvatel hlavních měst nejméně zaplatí obyvatelé Prahy, a naopak nejvíce obyvatelé Budapeště, i přesto, že jsou v Budapešti ostatní plochy a rodinné domy osvobozeny. Z krajských měst zaplatí za daň z nemovitých věcí nejméně obyvatelé Pécs a nejvíce obyvatelé Opolí. Z menších měst nejméně

zaplatí obyvatelé obce Krompachy a nejvíce na dani z nemovitých věcí zaplatí obyvatelé Chelmeku. Ve srovnání se všemi vybranými obcemi, je nejnižší celková daň pro obyvatelé obce Krompachy.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

1990. évi C. törvény a helyi adókról. Online. net.jogtar.hu. Dostupné z: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99000100.TV#>. [cit. 2024-23-3].

49/2008. (IX.30.) számú rendelethe Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat egyes helyi adókról. Online. or.njt.hu. Dostupné z: <https://or.njt.hu/eli/v01/735661/r/2008/49>. [cit. 2024-23-3].

BIZNES.GOV.PL, 2023. Podatek od nieruchomości. Online. biznes.gov.pl. Dostupné z: <https://www.biznes.gov.pl/pl/portal/00255>. [cit. 2024-23-3].

BRAY, Sean a MENGDEN, Alex, 2023. 2023 European Tax Policy Scorecard. Online. taxfoundation.org. Dostupné z: <https://taxfoundation.org/research/all/eu/2023-european-tax-policy-scorecard/>. [cit. 2024-23-3].

ČNB, 2024a. Kurzy devizového trhu – měsíční průměry, EUR. Online. cnb.cz. Dostupné z: Kurzy devizového trhu – měsíční průměry – Česká národní banka (cnb.cz). [cit. 2024-23-3].

ČNB, 2024b. Kurzy devizového trhu – měsíční průměry, PLN. Online. cnb.cz. Dostupné z: Kurzy devizového trhu – měsíční průměry – Česká národní banka (cnb.cz). [cit. 2024-23-3].

ČNB, 2024c. Kurzy devizového trhu – měsíční průměry, HUF. Online. cnb.cz. Dostupné z: Kurzy devizového trhu – měsíční průměry – Česká národní banka (cnb.cz). [cit. 2024-23-3].

Doplňok č. 5 Všeobecne záväzného nariadenia Města Krompachy č. 4/2014 o miestnych daniach na území města Krompachy. PDF. krompachy.sk. Dostupné z: <https://www.krompachy.sk/files/00007183/1702558127.pdf>. [cit. 2024-23-3].

ENACHE, Cristina, 2023. Wealth Taxes in Europe, 2023. Online. taxfoundation.org. Dostupné z: <https://taxfoundation.org/data/all/eu/net-wealth-tax-europe-2023/>. [cit. 2024-23-3].

FINANČNÍ SPRÁVA, 2024. Novela zákona o dani z nemovitých věcí – stručný popis významných změn na rok 2024. PDF. financnisprava.cz. Dostupné z: https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/Novela_zakona_o_dani_z_nemovitych_veci_zmeny2024.pdf. [cit. 2024-23-3].

GOV.PL, 2023. Zapłać podatek od nieruchomości. Online. gov.pl. Dostupné z: <https://www.gov.pl/web/gov/zaplac-podatek-od-nieruchomosci>. [cit. 2024-23-3].

GRANT THORNTON, 2023. Az építményadó és a telekadó érintő változások bejelentése. Online. grantthornton.hu. Dostupné z: <https://grantthornton.hu/hirek/epitmenyadot-es-telekadot-erinto-valtozasok-bejelentese>. [cit. 2024-23-3].

HAMERNÍKOVÁ, Bojka, 2017. Veřejné finance: vybrané problémy. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. ISBN 978-80-7552-577-2.

HLAVNÉ MĚSTO SR BRATISLAVA, 2024. Sadzby dane z nehnuteľností sú určené na základe katastrálnych území hlavného mesta v nasledovných pásmach. PDF. bratislava.sk. Dostupné z: https://cdn-api.bratislava.sk/strapi-homepage/upload/tabulka_sadie_na_webe_2024_ccb0fac03e.pdf. [cit. 2024-23-3].

HNÁTEK, Miloslav, 2023. Nemovité věci v daních: prodej, koupě, nájem, ubytování, nemovité věci v podnikání, darování, dědění. Praha: ESAP. ISBN 978-80-907398-9-5.

JÁNOŠÍKOVÁ, Petra; MRKÝVKA, Petr a TOMAŽIČ, Ivan, 2009. Finanční a daňové právo. Plzeň: Vydavatelství Aleš Čeněk. ISBN 978-80-7380-155-7.

JÁNOŠÍKOVÁ, Petra a MRKÝVKA, Petr, 2020. Finanční a daňové právo, 3. aktualizované a rozšířené vydání. Plzeň: Vydavatelství Aleš Čeněk. ISBN 978-80-7380-796-2.

JOHNSON, Alastair, 2023. Wealth Tax in Spain – How much you'll pay in 2024. Online. movingtospain.com. Dostupné z: <https://movingtospain.com/wealth-tax-spain/>. [cit. 2024-23-3].

KUBÁTOVÁ, Květa, 2018. Daňová teorie a politika, 7. aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. ISBN978-80-7598-165-3.

Mindszent Város Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelete a telekadóról. Online. or.njt.hu. Dostupné z: <https://or.njt.hu/eli/726764/r/2015/28>. [cit. 2024-23-3].

MOJE DANĚ, 2024. Vyhledávání koeficientů pro podání k dani z nemovitých věcí. Online. adisspr.mfcr.cz. Dostupné z: https://adisspr.mfcr.cz/dpr/adis/idpr_reg/dne/koef/vyhledani.faces. [cit. 2024-23-3].

MOUSSAUD, Philippe, 2024. Comment fonctionnent les droits de succession? Calcul et barème 2024. Online. gestiondepatrimoine.com. Dostupné z: <https://gestiondepatrimoine.com/famille/transmission-du-patrimoine/droits-de-succession.html>. [cit. 2024-23-3].

PELLICER & HEREDIA, 2023. Wealth Tax in Spain. Online. pellicerheredia.com. Dostupné z: <https://www.pellicerheredia.com/en/wealth-tax-spain/>. [cit. 2024-23-3].

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 29/2015. (XI.3.) önkormányzati rendelete az építményadóról. Online. net.jogtar.hu. Dostupné z: <https://net.jogtar.hu/rendelet?docid=A1500029.PEC&dbnum=530&council=pecs>. [cit. 2024-23-3].

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 30/2015. (XI.3.) önkormányzati rendelete a telekadóról. Online. net.jogtar.hu. Dostupné z: <https://net.jogtar.hu/rendelet?docid=A1500030.PEC&dbnum=530&council=pecs>. [cit. 2024-23-3].

PODATKI.GOV.PL, 2023. Podatek od nieruchomości. Online. podatki.gov.pl. Dostupné z: <https://www.podatki.gov.pl/podatki-i-oplaty-lokalne/podatek-od-nieruchomosci/>. [cit. 2024-23-3].

PRZYJAZNE DEKLARACJE, 2023. Podatki od nieruchomości – co należy o nich wiedzieć. Online. przyjazne-deklaracje.pl. Dostupné z: <https://przyjazne-deklaracje.pl/abc-podatkow/podatki-od-nieruchomosci-co-nalez-y-o-nich-wiedziec/>. [cit. 2024-23-3].

PWC, 2024a. Norway, Individual – Other taxes. Online. taxsummaries.pwc.com. Dostupné z: <https://taxsummaries.pwc.com/norway/individual/other-taxes>. [cit. 2024-23-3].

PWC, 2024b. Spain, Individual – Other taxes. Online. taxsummaries.pwc.com. Dostupné z: <https://taxsummaries.pwc.com/spain/individual/other-taxes>. [cit. 2024-23-3].

PWC, 2024c. Switzerland, Individual – Other taxes. Online. taxsummaries.pwc.com. Dostupné z: <https://taxsummaries.pwc.com/switzerland/individual/other-taxes>. [cit. 2024-23-3].

PWC, 2024d. Hungary, Corporate – Other taxes. Online. taxsummaries.pwc.com. Dostupné z: <https://taxsummaries.pwc.com/hungary/corporate/other-taxes>. [cit. 2024-23-3].

RADVAN, Michal, 2012. Místní daně. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. ISBN 978-80-7357-932-6.

SCOTT, Michelle P., 2022. Wealth Tax: Definition, Examples, Pros & Cons. Online. investopedia.com. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/w/wealth-tax.asp>. [cit. 2024-23-3].

SMIKOVÁ, Martina a SEDMIHRADSKÁ, Lucie, 2011. Daň z nemovitostí na Slovensku. Online. dvs.cz . Dostupné z: <https://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6507915>. [cit. 2024-23-3].

ŠIROKÝ, Jan, 2018. Daně v Evropské unii: daňové systémy všech 28 členských států EU, legislativní základy daňové harmonizace včetně judikátů SDEU, společný konsolidovaný základ daně (CCCTB), akční plán BEPS, zdanění finančního sektoru. 7. aktualizované a přepracované vydání. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-274-5.

TAXOLUTION ADVISORY, 2023. Wealth Tax. Online. taxolution.ch. Dostupné z: <https://www.taxolution.ch/swiss-tax-guide/wealth-tax/>. [cit. 2024-23-3].

UCHWAŁA NR LXIV/1145/22 RADY MIASTA OPOŁA z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie podatku od nieruchomości na terenie miasta Opola. PDF. duwo.opole.uw.gov.pl. dostupné z: https://duwo.opole.uw.gov.pl/WDU_O/2022/3206/oryginal/akt.pdf. [cit. 2024-23-3].

UCHWAŁA NR XCI/2975/2023 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z 7 grudnia 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2024 rok. PDF. edziennik.mazowieckie.pl. Dostupné z: https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2023/14558/akt.pdf. [cit. 2024-23-3].

UCHWAŁA NR XLIX/472/2023 RADY MIEJSKIEJ CHEŁMEK z dnia 28 listopada 2023 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. PDF. chelmek.pl. Dostupné z: https://chelmek.pl/2023/grudzien/uchwa%C5%82a_podatek_od_nieruchomosci_2024.pdf. [cit. 2024-23-3].

USTAWA z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Online. sip.lex.pl. Dostupné z: <https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/podatki-i-oplaty-lokalne-16793992#content>. [cit. 2024-23-3].

ÚSTREDNÝ PORTÁL VEREJNEJ SPRÁVY, 2019a. Daň zo stavieb. Online. slovensko.sk. Dostupné z: https://www.slovensko.sk/sk/zivotne-situacie/zivotna-situacia/_dan-zo-stavieb/. [cit. 2024-23-3].

ÚSTREDNÝ PORTÁL VEREJNEJ SPRÁVY, 2019b. Daň z bytov a z nebytových priestorov v bytovom dome. Online. slovensko.sk. Dostupné z: https://www.slovensko.sk/sk/zivotne-situacie/zivotna-situacia/_dan-z-bytov-a-z-nebytovych-pri/. [cit. 2024-23-3].

ÚSTREDNÝ PORTÁL VEREJNEJ SPRÁVY, 2021. Daň z pozemkov. Online. slovensko.sk. Dostupné z: https://www.slovensko.sk/sk/zivotne-situacie/zivotna-situacia/_dan-z-pozemkov/#k6. [cit. 2024-23-3].

ÚSTREDNÝ PORTÁL VEREJNEJ SPRÁVY, 2024. Daň z nehnuteľností. Online. slovensko.sk. Dostupné z: https://www.slovensko.sk/sk/zivotne-situacie/zivotna-situacia/_dan-z-nehnutelnosti-1. [cit. 2024-23-3].

VANČUROVÁ, Alena a ZÍDKOVÁ, Hana, 2022. Daňový systém ČR 2022. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. ISBN 978-80-7676-362-3.

Všeobecne záväzné nariadenie č. 16/2023 o dani z nehnuteľností, dani za psa, dani za predajné automaty a dani za nevýherné hracie prístroje. PDF. zilina.sk. Dostupné z: https://zilina.sk/wp-content/uploads/2023/12/VZN-c.-16_2023-o-dani-z-nehnutelnosti-dani-za-psa-dani-za-PA-a-dani-za-NHP.pdf. [cit. 2024-23-3].

WEISS, Tomáš, 2023. Koho se v lednu dotknou změny u daně z nemovitých věcí? Online. financnisprava.cz. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/media-a-verejnost/tiskove-zpravy-gfr/tiskove-zpravy-2023/koho-se-v-lednu-dotknou-zmeny-u-dnv>. [cit. 2024-23-3].

WICHT, Baptiste, 2023. Wealth Tax in Switzerland in 2024. Online. thepoorswiss.com. Dostupné z: <https://thepoorswiss.com/wealth-tax/>. [cit. 2024-23-3].

Zákon č. 235/2004 Sb., Zákon o dani z přidané hodnoty. Online. zakonyprolidi.cz. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-235>. [cit. 2024-23-3].

Zákon č. 338/1992 Sb., Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí. Online. zakonyprolidi.cz. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>. [cit. 2024-23-3].

Zákon č. 582/2004 Z. z., Zákon o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Online. epi.sk. Dostupné z: <https://www.epi.sk/zz/2004-582#p17>. [cit. 2024-23-3].

Zákon č. 586/1992 Sb., Zákon České národní rady o daních z příjmu. Online. zakonyprolidi.cz. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>. [cit. 2024-23-3].