

Univerzita Pardubice
Fakulta Ekonomicko-správní

ZDANĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU VE VYBRANÝCH STÁTECH EU
Diplomová práce

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2024/2025

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Bc. Jana Bednářová**
Osobní číslo: **E23062**
Studijní program: **N0413A050009 Ekonomika a management**
Specializace: **Ekonomika a management podniku**
Téma práce: **Zdanění nemovitého majetku ve vybraných státech EU**
Zadávací katedra: **Ústav podnikové ekonomiky a managementu**

Zásady pro vypracování

Cílem práce je identifikace rozdílů v pojetí zdanění a v daňovém zatížení nemovitého majetku ve vybraných státech EU, a to s důrazem na podnikající fyzické a právnické osoby.

Osnova:

- Teoretická východiska zdanění majetku.
- Zdanění nemovitého majetku ve vybraných státech EU.
- Výpočet daňového zatížení ve vybraných případech – případová studie.
- Komparace nastavení daně z nemovitých věcí ve vybraných státech.
- Shmutí výsledků.

Rozsah pracovní zprávy: cca 50 stran
Rozsah grafických prací:
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam doporučené literatury:

- EY GLOBAL. *Worldwide Estate and Inheritance Tax Guide*. Online. 2023. Dostupné z: https://www.ey.com/en_gl/tax-guides/worldwide-estate-and-inheritance-tax-guide. [cit. 2024-06-23].
- GREEN, Honorata. *Guide to Taxes on Real Estate in Central and Eastern Europe*. Online. 2021. KPMG in Central and Eastern Europe. Dostupné z: https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/lt/pdf/Guide_to_taxes_on_Real_Estate_in_CEE_2021.pdf. [cit. 2024-06-23].
- HNÁTEK, Miloslav. *Nemovitě věci v daních: prodej, koupě, nájem, ubytování, nemovitě věci v podnikání, darování, dědění*. Praha: ESAP, 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. Teoretik. Praha: Leges, 2018. ISBN 978-80-7502-274-5.
- VANČUROVÁ, Alena a ZÍDKOVÁ, Hana. *Daňový systém ČR 2022*. Praha: Wolters Kluwer, 2022. ISBN 978-80-7676-362-3.
- YCHOPEŇ, Jiří. *Nemovitě věci v podnikání*. 5. vydání. *Otázky & odpovědi z praxe*, 310. Praha: Wolters Kluwer, 2023. ISBN 978-80-7676-661-7.

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

Datum zadání diplomové práce: 1. září 2024
Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2025

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

L.S.

prof. Ing. et Ing. Renáta Myšková, Ph.D. v.r.
garant studijního programu

V Pardubicích dne 1. září 2024

Prohlašuji:

Práci s názvem Zdanění nemovitého majetku ve vybraných státech EU jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena 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 26. 06. 2025

Bc. Jana Bednářová v.r.

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych poděkovala vedoucímu diplomové práce, panu Ing. Vítovi Jedličkovi, Ph.D., za odborné vedení, cenné rady, připomínky a podněty, které mi poskytl během celého procesu psaní diplomové práce. Velice si vážím jeho ochoty, vstřícnosti a času, který mi věnoval.

Mé poděkování patří také hlavně rodině a blízkým přátelům za jejich pomoc, podporu a víru ve mě.

ANOTACE

Diplomová práce je zaměřena na zdanění nemovitého majetku, konkrétně na analýzu způsobu a výše daňové povinnosti v České republice, Slovensku, Polsku, Rakousku a Německu. Úvodní část práce se věnuje majetkovým daním. Následně je pozornost zaměřena na legislativní úpravu daně z nemovitých věcí ve vybraných státech, kde jsou podrobně rozebrány jednotlivé konstrukční prvky daně, jako je předmět daně, poplatník, základ daně, sazba, zdaňovací období a osvobození. Praktická část práce obsahuje výpočet daňové povinnosti a daňového zatížení podnikajících fyzických a právnických osob ve dvou konkrétních lokalitách v každém státě. Závěr práce se soustředí na komparaci získaných výsledků a identifikaci rozdílů v konstrukci daně, výši daňové povinnosti a daňového zatížení v jednotlivých státech.

KLÍČOVÁ SLOVA

daň z nemovitých věcí, daň z nemovitostí, majetkové daně, daňová povinnost, podnikající osoby, komparace daňových systémů, právnická osoba, fyzická osoba

TITLE

Taxation of real estate in selected EU countries

ANNOTATION

The thesis focuses on the taxation of immovable property, specifically on the analysis of the method and amount of tax liability in the Czech Republic, Slovakia, Poland, Austria, and Germany. The introductory part of the thesis deals with property taxes. Subsequently, attention is focused on the legislative regulation of real estate tax in selected countries, where the individual structural elements of the tax, such as the subject of the tax, the taxpayer, the tax base, the rate, the tax period, and exemptions, are analyzed in detail. The practical part of the thesis contains a calculation of the tax liability and tax burden of natural and legal persons doing business in two specific locations in each country. The conclusion of the thesis focuses on comparing the results obtained and identifying differences in the structure of the tax, the amount of tax liability, and the tax burden in individual countries.

KEYWORDS

property tax, real estate property taxes, tax liability, business entities, comparison of tax systems, legal entity, natural person

OBSAH

SEZNAM ILUSTRACÍ A TABULEK.....	10
SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK	12
ÚVOD.....	13
METODIKA	14
1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA ZDANĚNÍ MAJETKU	16
1.1 Daň z nemovitých věcí.....	16
1.2 Daň z čistého bohatství	16
1.3 Dědická a darovací daň	17
1.4 Daň z převodu nemovitostí	19
1.5 Silniční daň.....	21
2 ZDANĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU VE VYBRANÝCH STÁTECH EU	23
2.1 Daň z nemovitých věcí v ČR	23
2.1.1 Předmět daně.....	23
2.1.2 Poplatník daně.....	24
2.1.3 Základ daně.....	25
2.1.4 Osvobození od daně.....	26
2.1.5 Sazba daně	28
2.1.6 Zdaňovací období	30
2.2 Daň z nemovitostí v Německu	30
2.2.1 Předmět daně.....	30
2.2.2 Poplatník daně.....	31
2.2.3 Základ daně.....	31
2.2.4 Osvobození od daně.....	32
2.2.5 Sazba daně	32
2.2.6 Zdaňovací období	32
2.3 Daň z nemovitostí v Polsku.....	33
2.3.1 Předmět daně.....	33
2.3.2 Poplatník daně.....	34
2.3.3 Základ daně.....	34
2.3.4 Osvobození od daně.....	35

2.3.5	Sazba daně	35
2.3.6	Zdaňovací období	36
2.4	Daň z nemovitostí v Rakousku	37
2.4.1	Předmět daně.....	37
2.4.2	Poplatník daně.....	37
2.4.3	Základ daně.....	38
2.4.4	Osvobození od daně.....	38
2.4.5	Sazba daně	38
2.4.6	Zdaňovací období	39
2.5	Daň z nemovitostí na Slovensku	39
2.5.1	Předmět daně.....	40
2.5.2	Poplatník daně.....	41
2.5.3	Základ daně.....	41
2.5.4	Osvobození od daně.....	42
2.5.5	Sazba daně	42
2.5.6	Zdaňovací období	43
3	VÝPOČET DAŇOVÉHO ZATÍŽENÍ VE VYBRANÝCH PŘÍPADECH – PŘÍPADOVÁ STUDIE	44
3.1	Výpočet daňové povinnosti pro Českou republiku – Modelový případ A.....	44
3.1.1	Výpočet daňové povinnosti daně z nemovitých věcí pro hlavní město Prahu ...	45
3.1.2	Výpočet daňové povinnosti daně z nemovitých věcí pro město Hradec Králové	47
3.2	Výpočet daně pro Českou republiku – Modelový případ B.....	49
3.3	Výpočet daňového zatížení pro Českou republiku.....	49
3.4	Výpočet daňové povinnosti pro Německo – Modelový případ A.....	50
3.4.1	Výpočet daňové povinnosti daně z nemovitostí pro hlavní město Berlín	50
3.4.2	Výpočet daňové povinnosti daně z nemovitostí pro město Hildesheim	53
3.5	Výpočet daňové povinnosti pro Německo – Modelový případ B.....	55
3.6	Výpočet daňového zatížení pro Německo.....	55
3.7	Výpočet daňové povinnosti pro Polsko – Modelový případ A	56
3.7.1	Výpočet daňové povinnosti daně z nemovitostí pro hlavní město Varšava	57
3.7.2	Výpočet daňové povinnosti daně z nemovitostí pro město Zelená Hora	58
3.8	Výpočet daňové povinnosti pro Polsko – Modelový případ B	60

3.9	Výpočet daňového zatížení pro Polsko	60
3.10	Výpočet daňové povinnosti pro Rakousko – Modelový případ A	61
3.10.1	Výpočet daňové povinnosti daně z nemovitostí pro hlavní město Vídeň	61
3.10.2	Výpočet daňové povinnosti daně z nemovitostí pro město Innsbruck	64
3.11	Výpočet daňové povinnosti pro Rakousko – Modelový případ B	67
3.12	Výpočet daňového zatížení pro Rakousko	67
3.13	Výpočet daňové povinnosti daně pro Slovensko – Modelový případ A	68
3.13.1	Výpočet daňové povinnosti daně z nemovitostí pro hlavní město Bratislava	68
3.13.2	Výpočet daňové povinnosti daně z nemovitostí pro město Žilina	70
3.14	Výpočet daňové povinnosti pro Slovensko – Modelový případ B	71
3.15	Výpočet daňového zatížení pro Slovensko	72
4	KOMPARACE NASTAVENÍ DANĚ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ VE VYBRANÝCH STÁTECH	73
4.1	Přehled výpočtů daňové povinnosti	73
4.2	Přehled výpočtu celkového daňového zatížení na m ²	76
4.3	Analýza rozdílů mezi státy	78
5	SHRNUTÍ VÝSLEDKŮ	79
5.1	Daňová povinnost podle typu nemovitosti	79
5.2	Relativní daňové zatížení	79
5.3	Konstrukční rozdíly mezi systémy	80
	ZÁVĚR	81
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	82

SEZNAM ILUSTRACÍ A TABULEK

Tabulka 1: Daň z bohatství ve státech EU	17
Tabulka 2: Dědická a darovací daň ve státech EU	19
Tabulka 3: Daň z převodu nemovitostí ve státech EU	20
Tabulka 4: Základní koeficienty podle velikosti obce	25
Tabulka 5: Sazby daně u jednotlivých typů staveb a jednotek	29
Tabulka 6: Sazba daně z nemovitostí v Německu.....	32
Tabulka 7: Osvobození od daně v Polsku	35
Tabulka 8: Maximální sazby daně v Polsku.....	36
Tabulka 9: Osvobození od daně z nemovitostí v Rakousku	38
Tabulka 10: Sazba daně z nemovitostí v Rakousku.....	39
Tabulka 11: Předmět daně z pozemků na Slovensku.....	40
Tabulka 12: Předmět daně ze staveb na Slovensku.....	40
Tabulka 13: Výpočet daně z nemovitých věcí pro pozemek v hlavním městě Praha.....	45
Tabulka 14: Výpočet daně z nemovitých věcí pro skladovou halu v hlavním městě Praha...46	
Tabulka 15: Výpočet daně z nemovitých věcí pro administrativní budovu v hlavním městě Praha	46
Tabulka 16: Celková daňová povinnost pro hlavní město Prahu.....	46
Tabulka 17: Výpočet daně z nemovitých věcí pro pozemek ve městě Hradec Králové.....	47
Tabulka 18: Výpočet daně z nemovitých věcí pro skladovou halu ve městě Hradec Králové	48
Tabulka 19: Výpočet daně z nemovitých věcí pro administrativní budovu ve městě Hradec Králové.....	48
Tabulka 20: Celková daňová povinnost pro město Hradec Králové.....	48
Tabulka 21: Daňové zatížení v hlavním městě Praha	49
Tabulka 22: Daňové zatížení ve městě Hradec Králové	50
Tabulka 23: Výpočet daně z nemovitostí pro pozemek v hlavním městě Berlín.....	51
Tabulka 24: Výpočet daně z nemovitostí pro skladovou halu v hlavním městě Berlín.....	51
Tabulka 25: Výpočet daně z nemovitostí pro administrativní budovu v hlavním městě Berlín	52
Tabulka 26: Celková daňová povinnost pro hlavní město Berlín	52
Tabulka 27: Výpočet daně z nemovitostí pro pozemek ve městě Hildesheim.....	53
Tabulka 28: Výpočet daně z nemovitostí pro skladovou halu ve městě Hildesheim.....	54
Tabulka 29: Výpočet daně z nemovitostí pro administrativní budovu ve městě Hildesheim.....	54
Tabulka 30: Celková daňová povinnost pro město Hildesheim.....	55
Tabulka 31: Daňové zatížení v hlavním městě Berlín.....	56
Tabulka 32: Daňové zatížení ve městě Hildesheimu	56
Tabulka 33: Výpočet daně z nemovitostí pro pozemek v hlavním městě Varšava.....	57
Tabulka 34: Výpočet daně z nemovitostí pro skladovou halu v hlavním městě Varšava.....	57
Tabulka 35: Výpočet daně z nemovitostí pro administrativní budovu v hlavním městě Varšava	58
Tabulka 36: Celková daňová povinnost pro hlavní město Varšavu.....	58
Tabulka 37: Výpočet daně z nemovitostí pro pozemek ve městě Zelená Hora	59
Tabulka 38: Výpočet daně z nemovitostí pro skladovou halu ve městě Zelená Hora	59
Tabulka 39: Výpočet daně z nemovitostí pro administrativní budovu ve městě Zelená Hora.....	60
Tabulka 40: Celková daňová povinnost pro město Zelená Hora	60

Tabulka 41: Daňové zatížení v hlavním městě Varšava	61
Tabulka 42: Daňové zatížení ve městě Zelená Hora.....	61
Tabulka 43: Výpočet daně z nemovitostí pro pozemek v hlavním městě Vídeň.....	62
Tabulka 44: Výpočet daně z nemovitostí pro skladovou halu v hlavním městě Vídeň	63
Tabulka 45: Výpočet daně z nemovitostí pro administrativní budovu v hlavním městě Vídeň	63
Tabulka 46: Celková daňová povinnost pro hlavní město Vídeň	64
Tabulka 47: Výpočet daně z nemovitostí pro pozemek ve městě Innsbruck	65
Tabulka 48: Výpočet daně z nemovitostí pro skladovou halu ve městě Innsbruck	65
Tabulka 49: Výpočet daně z nemovitostí pro administrativní budovu ve městě Innsbruck ...	66
Tabulka 50: Celková daňová povinnost pro město Innsbruck	66
Tabulka 51: Daňové zatížení v hlavní město Vídeň.....	67
Tabulka 52: Daňové zatížení ve městě Innsbrucku	67
Tabulka 53: Výpočet daně z nemovitostí pro pozemek v hlavním městě Bratislava	68
Tabulka 54: Výpočet daně z nemovitostí pro skladovou halu v hlavním městě Bratislava....	69
Tabulka 55: Výpočet daně z nemovitostí pro administrativní budovu v hlavním městě Bratislava	69
Tabulka 56: Celková daňová povinnost pro hlavní město Bratislava.....	69
Tabulka 57: Výpočet daně z nemovitostí pro pozemek ve městě Žilina.....	70
Tabulka 58: Výpočet daně z nemovitostí pro skladovou halu ve městě Žilina.....	70
Tabulka 59: Výpočet daně z nemovitostí pro administrativní budovu ve městě Žilina.....	71
Tabulka 60: Celková daňová povinnost pro město Žilina.....	71
Tabulka 61: Daňové zatížení v hlavním městě Bratislavě	72
Tabulka 62: Daňové zatížení ve městě Žilina	72
Tabulka 63: Daň z nemovitých věcí pro pozemek ve vybraných státech	73
Tabulka 64: Daň z nemovitých věcí pro skladovou halu ve vybraných státech	74
Tabulka 65: Daň z nemovitých věcí pro administrativní budovu ve vybraných státech	75
Tabulka 66: Součet roční daňové povinnosti modelové fyzické a právnické osoby.....	75
Tabulka 67: Daňové zatížení na m ² ve vybraných státech	77
Obrázek 1: Základ daně ze staveb a jednotek	26
Obrázek 2: Základ daně a sazby u daně z pozemků.....	28

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

€	Euro
BewG	Spolkový zákon ze dne 13. července 1955 o oceňování majetku
BewG	Zákon o oceňování ve znění zveřejněném dne 1. února 1991
ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
FS	Finanční správa
GrStG	Spolkový zákon ze dne 13. července 1955 o dani z nemovitostí
GrStG	Zákon o dani z nemovitostí ze dne 7. srpna 1973
Kč	Česká koruna
MDA	Zákon č. 582/2004 Z. z. o místních daních a místním poplatku za komunální odpad a drobný stavební odpad
MF	Ministerstvo financí
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
PLN	Polský zlotý
Sb.	Sbírka zákonů
SR	Slovenská republika
U.P.O.L.	Zákon č. 12/1991 Sb., o daních a místních poplatcích
ZDNV	Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí

ÚVOD

Daňová soustava každého státu je výsledkem historického vývoje, politických priorit i institucionálních zvyklostí. Mezi jednotlivými složkami daňových systémů zaujímá významné postavení zdanění majetku, které se řadí mezi tzv. přímé daně. I přesto, že výnosy z majetkových daní obvykle nepředstavují dominantní část daňových příjmů, plní důležitou roli jak z hlediska rozpočtové stability, tak i z hlediska spravedlivého rozložení daňového břemene. V posledních letech se navíc v kontextu rostoucích požadavků na veřejné výdaje a potřeby konsolidace veřejných financí čím dál více diskutuje o možnostech širšího využití právě majetkového zdanění.

V rámci Evropské unie roste význam majetkového zdanění jako nástroje pro posílení veřejných rozpočtů, zejména v souvislosti s tlakem na konsolidaci veřejných financí a hledáním stabilních zdrojů příjmů. V tomto kontextu se do popředí dostává daň z nemovitých věcí, která představuje jednu z nejrozšířenějších forem majetkového zdanění. Její podoba se však mezi členskými státy výrazně liší – a to nejen v konstrukci a výši sazeb, ale také v rozsahu osvobození, způsobu správy a míře decentralizace.

Rozdílný přístup ke zdanění nemovitého majetku může mít významný dopad na vlastníky nemovitostí, včetně podnikajících fyzických a právnických osob. Daňové zatížení může ovlivnit rozhodování o investicích, lokaci podnikatelských aktivit i celkovou ekonomickou atraktivitu daného území. Z tohoto důvodu je vhodné věnovat pozornost komparativnímu pohledu na zdanění nemovitostí v různých členských státech EU.

Tato diplomová práce se zaměřuje na identifikaci rozdílů v pojetí zdanění a v daňovém zatížení nemovitého majetku ve vybraných státech Evropské unie, a to s důrazem na podnikající fyzické a právnické osoby, které daný majetek vlastní a využívají jej pro podnikatelské účely. Cílem je přispět k hlubšímu porozumění fungování majetkových daní v evropském kontextu a nabídnout podklad pro další odbornou diskusi v oblasti daňové politiky.

METODIKA

Diplomová práce si klade za cíl identifikovat rozdíly v pojetí zdanění a v daňovém zatížení nemovitého majetku ve vybraných státech Evropské unie, a to s důrazem na podnikající fyzické a právnické osoby. Práce využívá kombinaci deskriptivní, analytické a komparativní metody.

Základní přístup spočívá v systematickém porovnání právní úpravy, výpočtu daňové povinnosti a daňového zatížení nemovitého majetku ve vybraných státech Evropské unie. Komparace umožňuje identifikovat rozdíly v konstrukci daně z nemovitých věcí a posoudit jejich dopad na podnikající subjekty.

Výběr analyzovaných států – Česká republika, Německo, Polsko, Rakousko a Slovensko – je proveden na základě jejich geografické blízkosti, ekonomické provázanosti a sdílené historické zkušenosti. Tyto státy zároveň reprezentují různorodé přístupy ke konstrukci daně z nemovitých věcí, což umožňuje smysluplné srovnání.

V první fázi práce je vytvořen teoretický rámec, který zahrnuje přehled základních forem majetkového zdanění. Následuje deskriptivní analýza právní úpravy daně z nemovitých věcí v jednotlivých státech, přičemž důraz je kladen na konstrukční prvky daně, jako jsou sazby, způsob výpočtu, osvobození a správa daně.

V další části je provedena případová studie, která porovnává daňovou povinnost podnikající fyzické a právnické osoby vlastníci pozemek, skladovou halu a administrativní budovu. Výpočty jsou provedeny vždy pro dvě lokality v každém státě – hlavní město a město s přibližně 100 000 obyvateli. Výsledky jsou následně analyzovány a porovnány v rámci komparativní analýzy.

V rámci analytické části je kromě absolutní výše daňové povinnosti sledováno také relativní daňové zatížení, které je v této práci chápáno jako poměr daňové povinnosti k celkové výměře nemovitosti. Tento přístup umožňuje porovnat skutečnou míru daňového zatížení napříč státy jednotným způsobem, nezávisle na rozdílech v oceňovacích metodikách nebo tržních podmínkách. Pro účely této práce je daňové zatížení definováno v následující rovnici (1):

$$\text{daňové zatížení} \left(\frac{K\check{c}}{m^2} \right) = \frac{\text{daňová povinnost (K\check{c})}}{\text{celková výměra nemovitosti (m}^2\text{)}} \quad (1)$$

Tato rovnice je aplikována na modelový podnikatelský areál, který zahrnuje skladovou halu, administrativní budovu a přilehlý pozemek. Výpočet je proveden jak samostatně pro každou část areálu, tak i souhrnně pro celkovou výměru všech nemovitostí dohromady. Tento přístup umožňuje detailnější analýzu daňového zatížení a jeho rozložení v rámci jednotlivých složek

majetku. Výsledné hodnoty daňového zatížení jsou následně porovnány mezi jednotlivými státy a lokalitami.

V případech, kdy jsou odborné nebo legislativní zdroje dostupné pouze v cizím jazyce, je pro orientační překlad využit nástroj Google Translate. Překlady slouží výhradně k porozumění obsahu a jsou následně ověřovány v kontextu odborné terminologie a dostupných oficiálních překladů, pokud jsou k dispozici.

Při zpracování textu, formulaci odborných částí a jazykové revizi je jako podpora využit nástroj Microsoft Copilot. Tento nástroj využívá velké jazykové modely umělé inteligence, konkrétně model GPT-4 vyvinutý společností OpenAI. Copilot slouží jako konzultační pomoc při formulaci textu, sjednocení terminologie a stylistické úpravě odborných pasáží. Výsledné znění je vždy autorsky zkontrolováno a upraveno.

Zdrojová data jsou čerpána především z národní a evropské legislativy, metodických dokumentů daňových správ, odborné literatury a důvěryhodných internetových zdrojů. Citace jsou zpracovány v souladu s citační normou ISO 690.

1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA ZDANĚNÍ MAJETKU

Daně lze rozdělit podle různých kritérií, například dle dopadu, objektu, adresnosti či druhu sazby. Kubátová (2018, s. 22) uvádí, že nejzákladnějším rozdělením je rozdělení na daně přímé a nepřímé, neboli dle vazby k platební schopnosti poplatníka. Do přímých daní lze řadit daně z příjmů a majetkové daně, zatímco do nepřímých daní lze zařadit daně ze spotřeby, daň z přidané hodnoty a také cla (Vančurová a kol., 2024, s. 47).

V současnosti nejsou výnosy z majetkových daní významné, ale stále představují stabilní příjem pro veřejné rozpočty, doplňují daňový systém a přispívají k jeho vyváženosti (Vančurová a kol., 2024, s. 45). Dále Láchová (2007, s. 34) a Kubátová (2017, s. 237) uvádějí, že v současných daňových systémech je uplatňování majetkových daní považováno za podmínku spravedlivého zdanění založeného na principu platební schopnosti, kde majetek doplňuje důchody a spotřebu.

Mezi pravidelně placené majetkové daně (podle klasifikace OECD – skupina 4000) tradičně patří daně z nemovitostí, daně z čistého bohatství, dědické daně, darovací daně a daně z převodu nemovitostí (Kubátová, 2017, s. 238). Někteří autoři, jako například Široký (2017) a Láchová (2007) tvrdí, že mezi majetkové daně patří také silniční daň.

1.1 Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí je jednou z nejstarších daní a lze ji řadit do majetkových daní, tedy do daní přímých z toho důvodu, že jsou uvaleny přímo na držbu konkrétního majetku a platí je přímo jeho vlastník, což znamená, že není možný přenos na jiný subjekt, jako tomu je u daní nepřímých (Kubátová, 2018, s. 20). Hlavním smyslem daně z nemovitých věcí v Evropské unii (EU), stejně jako v České republice (ČR), je přinášet příjmy obcím. Tento systém vychází z tradice a principu prospěchu – vlastník nemovitosti čerpá místní veřejné služby, jako je požární ochrana, veřejné osvětlení, policie nebo údržba rozvodných sítí (Vančurová a kol., 2024, s. 317). Podrobně je tato daň rozebrána pro vybrané státy v kapitole 2.

1.2 Daň z čistého bohatství

Daň z čistého bohatství se vztahuje na majetková aktiva, ať už hmotná či nehmotná, přičemž od jejich hodnoty jsou odečteny závazky s nimi spojené. Tuto daň mohou platit jednotlivci i společnosti. Daň se vybírá na základě stavu majetku, ale je hrazena z běžného příjmu poplatníka. Daň z čistého bohatství je historicky starou daní, která se vyznačuje jednoduchou administrativou a zdaňováním relativně viditelných předmětů. V různých zemích jsou daně z čistého bohatství stanoveny odlišně a některé státy je vůbec neuplatňují. Základem daně

je veškerý majetek, bez ohledu na to, zda přináší příjem. Sazby této daně jsou velmi nízké a mohou být proporcionální nebo progresivní. Často je stanoveno nezdanitelné minimum a strop pro kombinované zdanění daní důchodovou a daní z čistého bohatství. Výnos této daně je v řadě zemí příjmem centrálního rozpočtu, s výjimkou Švýcarska, kde je příjmem kantonálních rozpočtů (Kubátová, 2017, s. 243).

Tabulka 1: Daň z bohatství ve státech EU

Daň z bohatství	Osvobození	Daň
Francie	>800 000 €	0,5 % - 1,5 %
Lucembursko	>500 000 000 €	0,5 % - 0,005 %
Španělsko	>700 000 €	0,16 % - 3,5 %

Zdroj: vlastní zpracování podle EY, 2023

Z tabulky 1 je patrné, že v EU uplatňuje daň z bohatství pouze několik vybraných států, přičemž nejvyšší daň je ve Španělsku. V Lucembursku daň z bohatství platí pouze pro korporace, nikoliv pro jedince (Van Der Kooij, 2025). Například Belgie nemá klasickou daň z bohatství, ale tzv. daň z účtů cenných papírů. Tato daň byla zavedena v roce 2021 a činí 0,15 % na účty cenných papírů s průměrnou hodnotou přesahující 1 000 000 € (Enache, 2024). Itálie má tzv. daň z finančních aktiv, která činí 0,2 % z hodnoty finančního majetku k 31. 12. Výjimkou jsou bankovní účty s vyšší hodnotou než 5 000 €, které jsou zpoplatněny paušální částkou 34,20 € (Bolla, 2021).

1.3 Dědická a darovací daň

Nemovitosti jsou často získávány prostřednictvím darů nebo dědictví, což je běžné zejména v rámci rodiny. Vedle těchto způsobů však může být nemovitá věc nabyta také na základě rozhodnutí státního orgánu (Vychopeň, 2023, s. 35), čímž se rozšiřuje spektrum možností převodu vlastnického práva. Takové formy nabytí umožňují předávat majetek mezi generacemi a přispívají k zachování rodinného dědictví (Hnátek, 2023, s. 153).

Dědická daň patří mezi majetkové daně, které jsou klíčové pro fungování moderního státu. Tyto daně se soustředí na majetek, který již byl dříve zdaněn a přispívají k rovnoměrnějšímu rozdělení bohatství ve společnosti. Díky těmto daním je stát schopen lépe financovat klíčové veřejné služby, jako je vzdělávání, zdravotnictví či infrastruktura (gemoney.cz, 2024). Daňová povinnost se vztahuje na vlastnictví majetku získaného děděním. Charakteristickým rysem dědické daně je, že na rozdíl od většiny ostatních daní nemá žádné zdaňovací období, ale je jednorázová. Dědictví se nabývá na základě závěti, na základě zákona či z obou těchto důvodů. Dědická daň tvoří příjem ústředního či federálního rozpočtu, mimo již zmiňovaného

Švýcarska, kde je příjmem kantonů (Kubátová, 2017, s. 250). Tato daň je v mnoha členských zemích EU považována za běžnou tradiční daň, avšak některé státy ji v minulosti zrušily. Důvodem byl nízký výnos této daně a riziko dvojího zdanění příjmů. Tento přístup zvolilo například Slovensko, které zrušilo dědickou daň k 1. 1. 2004 (Láchová, 2007, s. 42). V ČR byla dědická daň také zrušena, ale až k 1. 1. 2014.

Darovací daň je součástí majetkových daní, které jsou klíčové pro rozvoj společnosti. Tyto daně poskytují státu prostředky na financování důležitých oblastí. Daň se vztahuje na bezúplatné převody majetku, jako je darování nemovitostí, automobilů nebo finanční hotovosti (gemoney.cz, 2024). Darovací daně, podobně jako dědické daně, mohou obsahovat prvky osobního zdanění. Mezi těmito dvěma typy daní existuje úzký vztah, protože podstata převodu majetku děděním a darováním je stejná – majetek přechází bezúplatně do rukou jiné osoby než té, která ho původně vlastnila. Darovací daň je příjmem centrálního nebo federálního rozpočtu, s výjimkou Švýcarska, kde je příjmem kantonů (Kubátová, 2017, s. 250). Darovací daň byla v ČR zrušena k 1. 1. 2014 a stala se součástí běžné daně z příjmů ve výši 15 % (Seyfor, a. s., 2024).

Tabulka 2: Dědická a darovací daň ve státech EU

Dědická a darovací daň	Sazba
Belgie	3 % - 80 %
Bulharsko	0,4 % - 6,6 %
Dánsko	0 % - 52 %
Finsko	7 % - 33 %
Francie	5 % - 60 %
Chorvatsko	4 %
Irsko	33 %
Itálie	4 % - 8 %
Litva	5 % - 10 %
Lucembursko	0 % - 48 %
Maďarsko	9 % - 18 %
Německo	7 % - 50 %
Nizozemsko	10 % - 40 %
Polsko	0 % - 20 %
Portugalsko	10 %
Řecko	1 % - 40 %
Slovinsko	5 % - 39 %
Španělsko	7,65 % - 87,6 %

Zdroj: vlastní zpracování podle EY, 2023

Z tabulky 2 je zřejmé, že většina států EU stále uplatňuje dědickou daň. Španělsko a Belgie mají nejvyšší maximální sazbu dědické daně konkrétně 87,6 % a 80 %. Také lze vidět, že tyto země mají i největší rozpětí v sazbách. Naopak Chorvatsko či Portugalsko mají nejnižší, a dokonce pouze jednotnou sazbu.

1.4 Daň z převodu nemovitostí

Daň z převodu nemovitostí se aplikuje především při vzniku, změně nebo zániku vlastnického práva k nemovitostem (Jánošíková a kol., 2016, s. 356). Jedná se o jednorázovou platbu související s převodem vlastnických práv. Do konce roku 2013 byla tato daň v ČR upravena zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Plátcem byl standardně převodce (prodávající), zatímco nabyvatel (kupující) figuroval jako ručitel. Zákon ale umožňoval, aby se strany ve smlouvě dohodly, že daň uhradí nabyvatel, což bylo v praxi běžné.

Od roku 2014 byla původní právní úprava nahrazena Zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Nově byl plátcem vždy nabyvatel, čímž došlo ke sjednocení aplikované praxe. Povinnost podat daňové přiznání vznikla po zapsání vlastnického práva do katastru nemovitostí a lhůta pro jeho podání byla stanovena do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, kdy byl zápis proveden.

V roce 2020 byla daň z nabytí nemovitých věcí zrušena novelou výše uvedeného zákonného opatření. Důvody tohoto kroku tehdy vysvětlovala ministryně financí Alena Schillerová, která uváděla několik hlavních argumentů ve prospěch zrušení daně. Prvním důvodem bylo snížení administrativní zátěže pro kupující i státní správu, což mělo přispět k úspoře nákladů a zjednodušení daňového procesu. Druhým důvodem byla podpora trhu s nemovitostmi a zlepšení dostupnosti bydlení, neboť daň ve výši 4 % z pořizovací ceny představovala výraznou finanční zátěž pro kupující. Třetím argumentem byla zpětná účinnost novely, která se vztahovala i na případy, kdy byl vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí proveden od prosince 2019 včetně (MFČR, 2020).

Tabulka 3: Daň z převodu nemovitostí ve státech EU

Daň z převodu nemovitostí	Osvobození	Sazba
Belgie	>175 000 €	12 % - 12,5 %
Finsko	–	3 %
Francie	–	5 % - 6,4 %
Itálie	–	2 % - 9 %
Německo	–	3,5 % - 6,5 %
Nizozemsko	>510 000 €	0 % - 10,4 %
Portugalsko	>93 000 €	1 % - 8 %
Rakousko	>250 000 €	3,5 %
Řecko	–	3,09 %
Španělsko	>180 000 €	6 % - 13 %
Švédsko	–	1,5 % - 4,25 %

Zdroj: vlastní zpracování podle No More Tax, 2024

Tabulka 3 poskytuje přehled o dani z převodu nemovitostí v jednotlivých evropských státech. Uvádí minimální hodnotu nemovitosti, od které se daň uplatňuje (tzv. osvobození), a rozpětí sazeb daně z převodu. Na první pohled je zřejmé, že nejvyšší sazby dosahují až kolem 10 % a více, přičemž některé státy poskytují osvobození či snížené sazby například pro první bydlení a mladé nabyvatele nemovitosti. Například v Belgii je daň z převodu osvobozena do částky

175 000 €, což podporuje dostupnost bydlení. V Nizozemsku je pro mladé nabyvatele nemovitosti do 35 let osvobození až do 510 000 €, což představuje výraznou podporu mladé generaci. V Itálii platí snížená sazba 2 % pro první bydliště. Naopak země jako Finsko či Řecko nemají plošná osvobození, ale liší se ve výši sazeb daně (No More Tax, 2024).

1.5 Silniční daň

V zemích EU jsou motorová vozidla zatížena různými druhy daní, které často dopadají i na soukromé uživatele. Tyto daně lze rozdělit do tří hlavních kategorií: daně placené při pořízení vozidla nebo jeho prvním uvedení do provozu, pravidelné daně spojené s vlastnictvím vozidla a daně z pohonných hmot. Daně spojené s vlastnictvím vozidla poskytují stabilnější příjem do veřejných rozpočtů, protože jsou vybírány po celou dobu provozu vozidla a nejsou citlivé na hospodářský cyklus. Naopak jednorázové daně při pořízení vozidla mohou negativně ovlivnit jednotný trh v EU a představují dvojí zdanění. Kromě těchto daní vybírá mnoho zemí také různé poplatky za používání silnic a dálnic, jako jsou dálniční známky a mýtné (Radvan, 2007, s. 173).

Rozdílné daňové systémy a poplatky spojené s vlastnictvím motorových vozidel v jednotlivých státech EU mohou vytvářet nerovné podmínky pro uživatele a narušovat jednotný trh. Evropská unie se proto snaží o částečnou harmonizaci některých aspektů daňové zátěže spojené s dopravou. Například směrnice Evropského parlamentu a Rady EU 2022/362 se zabývá rámcem pro výběr poplatků za užívání silniční infrastruktury, a to s důrazem na emise a ekologické externality. Nicméně samotná silniční daň jako pravidelná daň z vlastnictví vozidla zůstává plně v gesci jednotlivých členských států, což vede k výrazným rozdílům ve výši a konstrukci této daně (Evropský parlament a Rada EU, 2022).

Hudson (2024) uvádí, že se sazby silniční daně v Evropě mezi jednotlivými státy výrazně liší. Například Dánsko má nejvyšší sazby – daň z pořízení vozidla může dosáhnout až 150 % hodnoty vozidla. Naopak Estonsko je jedinou zemí v EU, která nemá silniční daň, což má podpořit mobilitu a snížit administrativní zátěž. Elektrická vozidla jsou v mnoha zemích zvýhodněna prostřednictvím daňových úlev. Tento trend směrem k ekologičtějším vozidlům je patrný napříč celou EU, kde se daňové struktury stále více zaměřují na snižování emisí a podporu udržitelnosti.

V Německu je silniční daň vypočítávána na základě objemu motoru a emisí CO₂, což podporuje nákup vozidel s nižšími emisemi. Ve Francii se daň liší podle regionu a typu vozidla, přičemž vyšší sazby jsou uvaleny na vozidla s vyššími emisemi. Itálie používá kombinaci výkonu

motoru a emisí CO₂ pro výpočet daně, což rovněž motivuje k nákupu ekologičtějších vozidel. Španělsko má systém daní založený na emisích CO₂, s regionálními variacemi a programy na podporu elektrických vozidel. Tyto rozdíly v daňových strukturách odrážejí různé národní politiky a priority v oblasti životního prostředí a ekonomiky (Hudson, 2024).

V ČR prošla silniční daň v roce 2022 zásadní změnou – byla zcela zrušena pro osobní automobily a dodávky do 12 tun. Nově se vztahuje pouze na nákladní vozidla kategorie N2 a N3 s největší povolenou hmotností alespoň 12 tun a jejich přípojná vozidla kategorie O3 a O4. Cílem této změny bylo snížit administrativní zátěž a zjednodušit daňový systém (FS, 2023).

2 ZDANĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU VE VYBRANÝCH STÁTECH EU

V této kapitole jsou podrobně rozebrány konstrukční prvky daně z nemovitých věcí, přičemž pozornost je dále věnována dani z pozemků a dani ze staveb a jednotek, což tvoří odborný základ pro provedení následné komparace. Zdanění nemovitého majetku je důležitým prvkem fiskální politiky v mnoha státech EU, a proto je nezbytné pochopit různé přístupy a metody, které jednotlivé státy používají.

Každá daň obsahuje konstrukční prvky, které tvoří základní charakteristiky a specifikace daně. Tyto prvky určují nejen strukturu samotné daně, ale také způsob jejího výběru a celkový dopad na daňové poplatníky. Mezi základní konstrukční prvky patří subjekt daně, předmět daně, osvobození od daně, základ daně, sazba a zdaňovací období. Správně nastavené konstrukční prvky jsou klíčové pro efektivitu a spravedlnost daňového systému, jelikož ovlivňují, kdo daň platí, jaká část příjmu nebo majetku podléhá zdanění, jak vysoké je daňové zatížení a jak je daň vybírána či kontrolována státem (Vančurová, 2018, s. 5).

2.1 Daň z nemovitých věcí v ČR

Daň z nemovitých věcí v ČR se dělí do 2 skupin, přesněji je to na daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Obě tyto daně jsou upraveny v zákoně č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, dále jen ZD NV. V rámci vládního konsolidačního balíčku, který vstoupil v platnost 1. ledna 2024, došlo k významným změnám v oblasti daně z nemovitých věcí. Cílem těchto opatření bylo posílit příjmy obcí a zároveň přispět ke konsolidaci veřejných financí (MF, 2023).

Za hlavní změnu v dani z nemovitých věcí od roku 2024 lze považovat zvýšení sazeb daně – sazby daně z nemovitých věcí se průměrně zvýšily o 80 %, což odpovídá přibližně 1,8násobku původních sazeb. Například sazba daně za 1 m² nebytového prostoru užívaného k podnikání vzrostla z 2 Kč na 3,50 Kč. Dále došlo k zavedení inflačního koeficientu – od roku 2025 je výše daně každoročně upravována podle inflace, což zajišťuje stabilní a reálný výnos daně. V rámci úprav legislativy došlo ke zrušení vybraných daňových osvobození, mimo jiné i v případě skládek a odpadů (FS, 2023).

2.1.1 Předmět daně

Předmětem majetkových daní jsou nemovité věci, které jsou snadno dohledatelné díky jejich evidenci v katastru nemovitostí. Daň z nemovitých věcí je daň, která se vybírá periodicky a závisí na tom, kde se daná nemovitá věc nachází (Vančurová a kol., 2022, str. 48).

Předmětem daně z pozemků jsou dle § 2 ZDNOV pozemky nacházející se na území ČR a zapsané v katastru nemovitostí. Naopak do předmětu daně z pozemků nepatří pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb, lesní pozemky, kde se nacházejí ochranné lesy a lesy se zvláštním určením, vodní plochy, dále pozemky určené k obraně ČR a pozemky odpovídající spoluvlastnickým podílům na zdanitelných jednotkách v bytovém domě a společně užívané pozemky ve spoluvlastnictví.

Dále v § 7 ZDNOV je uveden předmět daně ze staveb a jednotek. Předmětem jsou všechny dokončené nebo užívané budovy a jednotky nacházející se na území ČR, které jsou zároveň zapsané v katastru nemovitostí. Do předmětu daně spadají také inženýrské stavby uvedené v příloze zákona o dani z nemovitých věcí. Naopak se daň nevztahuje na stavby, které obsahují zdanitelné jednotky, neboť tyto jednotky jsou předmětem daně samostatně.

2.1.2 Poplatník daně

Vančurová (2024, s. 318) uvádí, kdo je poplatník daně z nemovitých věcí. Poplatníkem daně z nemovitých věcí je vlastník, stavebník, nájemce nebo pachtýř. Poplatníkem daně z pozemků i ze staveb a jednotek je většinou vlastník nemovitosti, a to fyzická nebo právnická osoba, bez ohledu na bydliště či sídlo. Pokud je nemovitost zatížena právem stavby, poplatníkem je stavebník, což je osoba s právem užívat stavbu na cizím pozemku. V případě spoluvlastnictví nemovitosti existují dvě možnosti: jednou z nich je společná úhrada daně, což znamená, že všichni spoluvlastníci jsou odpovědní společně a nerozdílně, přičemž správce daně může vymáhat celou částku daně na kterémkoli z nich, nikoli pouze jejich podíl. A druhá z možností je samostatná úhrada, což znamená, že každý spoluvlastník může podat vlastní daňové přiznání a platit daň za svůj podíl.

Poplatníkem daně z pozemků je dle § 3 ZDNOV vlastník pozemku. V ojedinělých případech se poplatníkem daně může stát nájemce nebo pachtýř, případně uživatel pozemku. Nájemce nebo pachtýř se stává poplatníkem, pokud má pronajaté nebo propachtované pozemky, které jsou v katastru nemovitostí evidovány zjednodušeným způsobem. Poplatníkem daně z pozemků ve svěřeneckém, podílovém či ve fondu obhospodařovaném penzijní společností je příslušný tento fond.

Poplatníkem daně dle § 8 ZDNOV je zpravidla vlastník příslušných staveb nebo jednotek. V případě, že je stavba nebo jednotka ve vlastnictví státu, může být poplatníkem právnická osoba, která je oprávněna s tímto majetkem hospodařit.

Pokud je nemovitost pronajata nebo propachtována, daň hradí nájemce nebo pachtýř pouze tehdy, pokud tak stanoví zákon – typicky se jedná o případy, kdy je nemovitost ve vlastnictví státu a je svěřena do správy určité organizaci. U běžných soukromých pronájmů zůstává poplatníkem daně vždy vlastník.

Ve výjimečných případech, kdy není znám vlastník nebo je nemovitost ve správě Státního pozemkového úřadu, může být poplatníkem daně uživatel nemovitosti.

2.1.3 Základ daně

Základ daně z pozemků v § 5 ZDNLV se stanovuje různě podle typu pozemku. U zemědělských pozemků se používá hodnotové vyjádření základu daně. Velikost pozemku v m² se násobí průměrnou cenou půdy na m², která je stanovena vyhláškou pro každé katastrální území. Tato cena zohledňuje úrodnost a využitelnost půdy. U některých druhů pozemků a staveb lze základní výměr daně upravit koeficientem, který je stanoven na základě počtu obyvatel obce, což reflektuje odlišnou hodnotu nemovitostí v různě velkých sídlech. Tento koeficient tak přizpůsobuje daňovou zátěž konkrétním podmínkám místa, kde se nemovitost nachází (Široký, 2018, s. 225). U ostatních druhů pozemků je základem daně skutečná výměra pozemku.

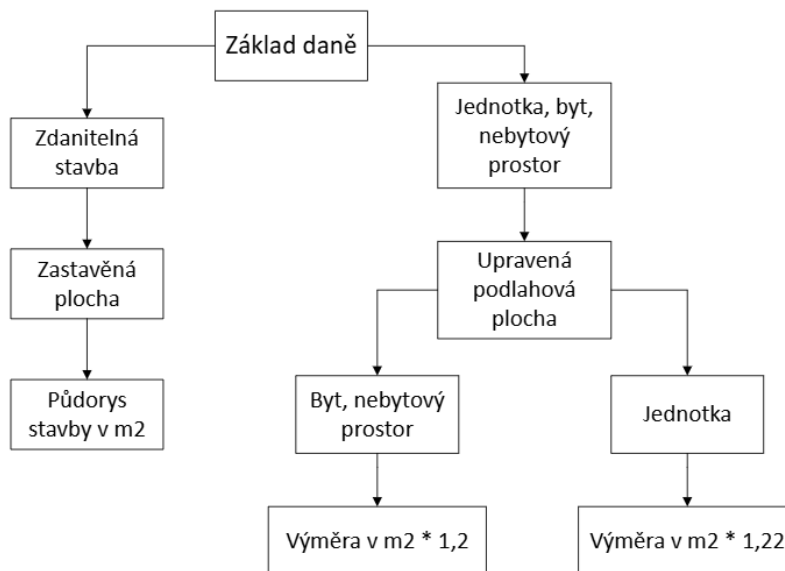
Tabulka 4: Základní koeficienty podle velikosti obce

Velikost obce	Koeficient
Obce do 1 000 obyvatel	1
1 001 – 6 000 obyvatel	1,4
6 000 – 10 000 obyvatel	1,6
10 000 – 25 000 obyvatel	2
25 000 – 50 000 obyvatel	2,5
Nad 50 000 obyvatel, ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních, Poděbradech	3,5
V Praze	4,5

Zdroj: vlastní zpracování podle ZDNLV § 6 odst. 3

Tabulka 4 představuje koeficienty pro výpočet daně ze stavebních pozemků, budov obytného domu, jiných budov zařazených ve skupině obytných budov a zdanitelných jednotek podle velikosti obce. Základní koeficient se pohybuje od 1 (obce do 1 000 obyvatel) do 4,5 (Praha), přičemž obce mohou tyto hodnoty upravit v rámci zákonného rozmezí. Vyšší koeficienty odpovídají větším obcím nebo specifickým městům, například statutárním nebo lázeňským.

Dále § 10 ZDNL upravuje základ daně ze staveb a jednotek, kde základ daně u zdanitelné stavby tvoří výměra zastavěné plochy v m², určená k 1. lednu zdaňovacího období. Zastavěnou plochu můžeme chápat jako plochu nadzemní části zdanitelné stavby určenou dle stavebního zákona připadající nadzemní části zdanitelné stavby.



Obrázek 1: Základ daně ze staveb a jednotek

Zdroj: vlastní zpracování podle Vančurové a kol., 2024

Podle ZDNL, je základem daně u jednotky upravená podlahová plocha, jak lze vidět na obrázku 1. Ta se vypočítává jako podlahová plocha zdanitelné jednotky v m² určených k 1. lednu zdaňovacího období, vynásobená koeficientem. Koeficient činí 1,20, pokud se zdanitelná stavba nachází v budově bytového domu a zahrnuje podíl na pozemku nebo spoluvlastnictví jiného pozemku užívaného společně s ostatními jednotkami. V ostatních případech se použije koeficient 1,22. Do podlahové plochy pro účely této daně nejsou zahrnuty společné části nemovité věci odpovídající podílu, který je již zahrnut v jednotce.

2.1.4 Osvobození od daně

Osvobození od daně v případě daně z pozemků a daně ze staveb a jednotek spolu úzce souvisí. V případě daně ze staveb a jednotek se vztahuje na některé vodohospodářské stavby, pozemky sloužící k rozvodu vody a energií, a také na stavby veřejné dopravní infrastruktury, jako jsou silnice, železnice, nádraží nebo letištní budovy. Tato osvobození jsou často podmíněna splněním určitých požadavků nebo se týkají jen vybraných subjektů (Vančurová a kol., 2024, s. 322).

Od daně z pozemků jsou dle § 4 ZDNL osvobozeny:

- pozemky ve vlastnictví ČR,
- pozemky ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí,
- pozemky užívané diplomatickými zástupci pověřenými v ČR, konzuly z povolání a jinými osobami, které podle mezinárodního práva požívají diplomatických a konzulárních výsad a imunity, a to za předpokladu, že nejsou občany ČR, a že je zaručena vzájemnost,
- pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou veřejně přístupného památkového objektu prohlášeného za kulturní památku,
- pozemky, na nichž jsou zřízena veřejná a neveřejná pohřebiště podle zákona upravujícího pohřebnictví,
- pozemky veřejně přístupných parků, prostor a sportovišť,
- zemědělské pozemky na dobu pěti let a lesní pozemky na dobu 25 let, počínaje rokem následujícím po roce, kdy byly po rekultivaci technickým opatřením nebo biologickým zúrodněním vráceny zemědělské nebo lesní výrobě,
- pozemky zastavěné stavbou podle stavebního zákona, která je dálnicí, silnicí, místní komunikací, veřejnou účelovou komunikací, stavbou drah a na dráze, leteckou, vodních cest a přístavů, pokud jsou v souladu s kolaudačním rozhodnutím podle stavebního zákona užívány k veřejné dopravě,
- pozemky ve vlastnictví veřejných vysokých škol, které slouží k uskutečňování akreditovaných studijních programů,
- a mnoho dalších uvedených v § 4 ZDNL.

Dále v § 9 ZDNL lze zjistit, které stavby a jednotky jsou osvobozeny od daně. Patří sem například:

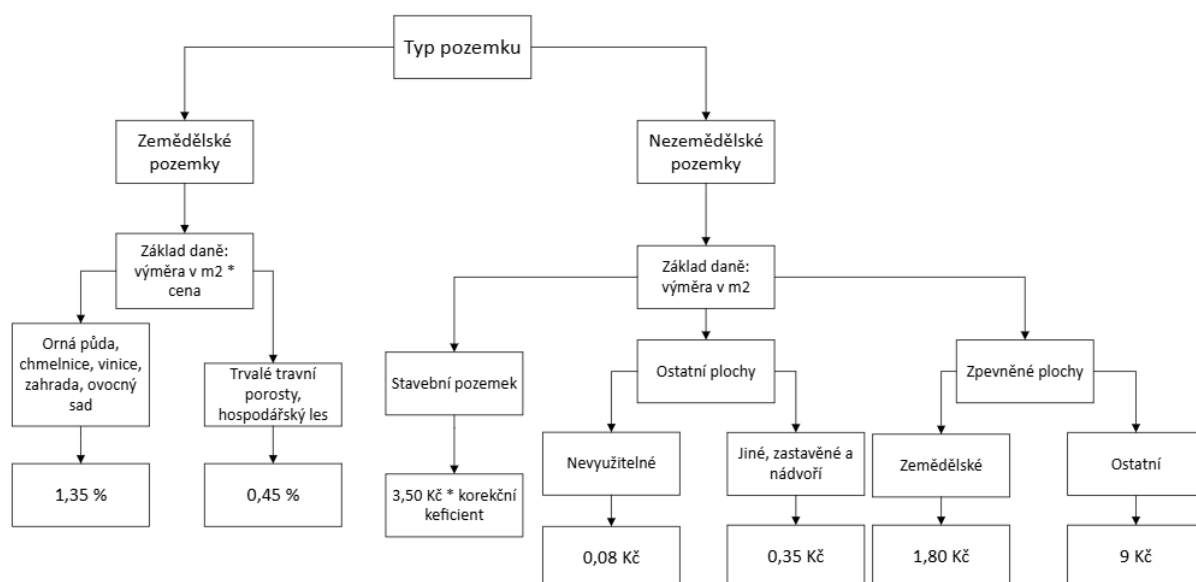
- stavby nebo jednotky vlastněné ČR,
- stavby nebo jednotky vlastněné obcí, na jejímž katastrálním území se nacházejí,
- stavby nebo jednotky vlastněné jiným státem a využívané diplomatickými zástupci, konzuly a dalšími osobami s diplomatickými a konzulárními výsadami a imunitami, pokud nejsou občany ČR a je zaručena vzájemnost,

- stavby veřejně přístupných památkových objektů prohlášených za kulturní památky, které jsou buď ve vlastnictví ČR, nebo jsou přístupné pro výchovně vzdělávací účely na základě smlouvy s Ministerstvem kultury,
- stavby nebo jednotky vlastněné registrovanými církvemi a náboženskými společnostmi, které slouží k náboženským obřadům a duchovní správě,
- a další stavby a jednotky uvedené v § 9 ZDNV.

2.1.5 Sazba daně

Sazby daně z nemovitých věcí se liší v závislosti na druhu nemovitosti a její poloze. Typ nemovitosti, tedy zda se jedná o pozemek, stavbu nebo jednotku ovlivňuje základní sazbu daně (EY Global, 2023, s. 102). Například pozemky zemědělské půdy mají nižší sazbu než stavební pozemky. Dále klíčovou roli hraje i poloha nemovitosti – nemovitosti nacházející se v atraktivních nebo hustě obydlených oblastech mohou být zatíženy vyššími sazbami než nemovitosti v méně rozvinutých nebo venkovských oblastech. Některé obce či města mají navíc možnost přizpůsobit sazby místním podmínkám prostřednictvím koeficientů, které mohou zvýšit nebo snížit základní sazbu daně podle potřeb místní samosprávy (Zákon č. 338/1992 Sb., § 6, § 11).

Sazba daně v § 6 ZDNV se poté liší podle druhu pozemku, buď je relativní (u hodnotově vyjádřeného základu), nebo pevná (u základu daně stanoveného výměrou v m²).



Obrázek 2: Základ daně a sazby u daně z pozemků

Zdroj: vlastní zpracování podle Vančurové a kol., 2024

Od roku 2024 došlo ke zvýšení sazeb daně z pozemků. Na obrázku 2 lze vidět, že u zemědělských pozemků se základ daně počítá jako výměra v m² násobená průměrnou cenou půdy. Sazba daně činí 1,35 % u orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad a ovocných sadů. U trvalých travních porostů a hospodářských lesů je snižena sazba 0,45 %, která zohledňuje jejich nižší výnosnost. U nezemědělských pozemků se základ daně stanoví na základě výměry v m². Sazba daně u stavebních pozemků je 3,50 Kč/m², násobená koeficientem obce, kdy se hodnota koeficientu pohybuje od 1 do 4,5. V případě ostatních ploch se sazba liší, nevyužitelné plochy mají sazbu 0,08 Kč/m², jiné zastavěné plochy 0,35 Kč/m², zemědělské plochy 1,80 Kč/m² a zpevněné plochy 9,00 Kč/m². Nové sazby lépe zohledňují využití jednotlivých typů pozemků a jejich ekonomickou hodnotu (Vančurová, 2024, s. 323).

Sazba daně pro stavby a jednotky je stanovena v § 11 ZDŇV, kde jsou uvedeny různé sazby pro jednotlivé typy staveb a jednotek. Následující tabulka 5 přehledně uvádí stanovené sazby pro různé typy staveb a jednotek.

Tabulka 5: Sazby daně u jednotlivých typů staveb a jednotek

Typ stavby či jednotky	Sazba daně
Budova obytného domu	3,50 Kč/m ² zastavěné plochy
Ostatní budovy tvořící příslušenství budově obytného domu s výměrou vyšší než 16 m ²	3,50 Kč/m ² zastavěné plochy
Budovy pro rodinnou rekreaci	11,00 Kč/m ² zastavěné plochy
Budova, která plní doplňkovou funkci k budově či domu pro rodinnou rekreaci	3,50 Kč/m ² zastavěné plochy
Zdanitelné stavby a jednotky, které jsou zařazeny ve skupině garáží	14,50 Kč/m ² zastavěné plochy
Stavba či jednotka užívaná k podnikání v zemědělství, prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství	3,50 Kč/m ² zastavěné plochy
Stavba či jednotka užívaná k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	18,00 Kč/m ² zastavěné plochy
Stavba či jednotka užívaná k ostatním druhům podnikání	18,00 Kč/m ² zastavěné plochy
Ostatní zdanitelné stavby	11,00 Kč/m ² zastavěné plochy
Ostatní zdanitelné jednotky	3,50 Kč/m ² zastavěné plochy

Zdroj: vlastní zpracování podle ZDŇV § 11

Tabulka 5 shrnuje sazby daně stanovené pro jednotlivé typy staveb a jednotek, přičemž se liší dle druhu a účelu využití stavby. Budovy určené k bydlení mají nižší sazby, konkrétně 3,50 Kč/m². Chaty a chalupy jsou zdaněny vyšší sazbou 11,00 Kč/m² kvůli jejich luxusnímu

charakteru. Dále například zdanitelné stavby využívané pro podnikání mají výrazně vyšší sazby daně, přesněji 18,00 Kč/m². Tato zvýšená sazba podporuje větší daňovou zátěž pro podnikatelský sektor, který má potenciál generovat vyšší příjmy.

2.1.6 Zdaňovací období

Pro daň z nemovitých věcí je zdaňovacím obdobím kalendářní rok. Daňové přiznání se podává na začátku roku (do konce ledna) na základě stavu nemovitostí k 1. lednu. Změny, které nastanou během roku, se zohlední až v dalším zdaňovacím období. Daňové přiznání není třeba podávat každý rok, pokud se během roku neprovedla změna, která by ovlivnila stanovení daně (Hnátek, 2023, s. 196).

2.2 Daň z nemovitostí v Německu

Daň z nemovitostí patří mezi tradiční majetkové daně v Německu a je významným příjmem obcí. Daň upravuje zákon o dani z nemovitostí ze dne 7. srpna 1973 (Grundsteuergesetz 1973), dále jen GrStG, ve spojení se zákonem o oceňování ze dne 1. února 1991 (Bewertungsgesetz 1991), dále jen BewG. Zatímco GrStG stanovuje obecné zásady a podmínky pro daň z nemovitostí, definuje klíčové pojmy, jako je daňový poplatník, předmět daně či pravidla pro daňové osvobození, BewG určuje metody a postupy potřebné k ocenění nemovitosti a následnému výpočtu daně, přičemž konkrétní výši stanovují jednotlivé obce prostřednictvím tzv. obecního koeficientu (přeloženo pomocí Google Translate).

V roce 2018 Spolkový ústavní soud rozhodl, že tehdejší způsob stanovení základu daně je protiústavní, protože zacházel s podobnými nemovitostmi rozdílně, tudíž porušoval rovné zacházení, které je zakotveno v zákoně. Toto vedlo k zásadní reformě daně, která byla přijata v roce 2019 (NeoTax, 2023). Nový systém přináší možnost uplatnit federální model, který zohledňuje nejen velikost a typ nemovitosti, ale i výnosový potenciál pozemku. Spolkové země dostaly možnost přijmout vlastní modely, což vedlo k určité diverzitě v rámci země. Cílem reformy bylo zajistit rovnější daňové zatížení a zároveň zachovat příjmy obcí. Nový systém vstoupil v platnost v roce 2025, přičemž roky 2022 a 2024 sloužily k přechodu na nový způsob výpočtu. Reforma představuje jednu z největších změn v oblasti německého daňového systému za poslední desetiletí (Bundesfinanzministerium, 2019), (přeloženo pomocí Google Translate).

2.2.1 Předmět daně

Předmětem daně z nemovitostí v Německu jsou dle § 2 GrStG tuzemské nemovitosti. Ty se dělí na dva druhy. Konkrétně se jedná o zemědělské a lesnické podniky a pozemky. Daň z nemovitostí se podle § 2 odst. 1 GrStG vztahuje na nemovitosti využívané pro zemědělské

a lesní hospodářství, které jsou podrobněji popsány v § 232 až § 234 zákona BewG. Tato daň je označována jako daň z nemovitosti A, která zahrnuje půdu, pozemky, pastviny, hospodářské stavby a budovy používané pro chov dobytka. Pokud se nejedná o zemědělské a lesní pozemky, daň se podle § 2 odst. 2 GrStG vztahuje na ostatní nemovitosti, označované jako daň z nemovitosti B, které jsou definovány v BewG. Konkrétně se podle § 243 BewG jedná o ostatní pozemky, stavby a jejich součásti a příslušenství, dědičné právo stavby, dědičné právo stavby bytu a částečné dědičné právo stavby (přeloženo pomocí Google Translate).

2.2.2 Poplatník daně

Poplatníkem daně z nemovitostí v Německu je podle § 10 GrStG vždy vlastník nemovité věci. Tento vlastník je zároveň označován jako daňový dlužník. Pokud je nemovitost zapsána v katastru, poplatníkem je osoba uvedená jako vlastník – bez ohledu na to, zda jde o fyzickou osobu, podnikatele nebo právnickou osobu. Tento princip rovného přístupu potvrzuje i web Grundsteuer Digital (2025), který uvádí, že výpočet daně se vztahuje na všechny vlastníky nemovitostí stejným způsobem. Nezáleží tedy na právní formě vlastníka ani na tom, zda nemovitost slouží k podnikání. Tento jednotný přístup podporuje transparentnost a rovné daňové podmínky mezi různými skupinami poplatníků. Zároveň zjednodušuje administrativní proces, protože daňové přiznání lze zpracovat podle jednotného vzorce. Dále § 10 GrStG je stanoveno, že u pozemků, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí (například některé druhy zemědělské půdy nebo lesů), je poplatníkem osoba, která pozemek fakticky vlastní. V případě spoluvlastnictví více osob jsou všichni spoluvlastníci poplatníky daně a ručí za její úhradu společně a nerozdílně. Specifickou situací je dlouhodobé užívací právo – v takovém případě může být poplatníkem držitel tohoto práva, pokud má k nemovitosti obdobná práva jako vlastník (přeloženo pomocí Google Translate).

2.2.3 Základ daně

Základ daně z nemovitostí je upraven v § 13 a násl. GrStG ve spojení s BewG, který stanovuje způsob oceňování nemovitostí. Základ daně z nemovitostí je stanoven podle hodnoty nemovitosti a daňového koeficientu, který si stanovují jednotlivé spolkové země. U pozemků, které nejsou zastavěné, se vychází z průměrné hodnoty za m² v dané lokalitě. U obytných nemovitostí jako jsou rodinné domy a byty se používá výnosový nebo srovnávací postup. U podnikatelských nemovitostí a výrobních objektů se používá zpravidla výnosový postup. Po stanovení této hodnoty se vypočítá vyměřovací základ dle § 13 GrStG, kdy se základ násobí pevně stanovenou sazbou (přeloženo pomocí Google Translate).

2.2.4 Osvobození od daně

Osvobození od daně z nemovitostí se vztahuje pouze na nemovitosti, které jsou vlastněny některými právníckými osobami, nikoliv fyzickými osobami. Osvobození od daně z nemovitostí mohou uplatnit určité právnícké osoby, například: místní samosprávy, komory daňových poradců, obchodní a průmyslové komory, neziskové a charitativní organizace nebo náboženské společnosti. Podle § 3 zákona GrStG se jedná o poskytování služeb zaměřených na širokou veřejnost, například využívání nemovitostí náboženskými společnostmi k náboženskému vzdělávání, vědeckým či vzdělávacím účelům. Mezi příklady nemovitostí osvobozených od daně patří služební byty duchovních a církevních pracovníků, a dále podle § 4 GrStG také kostely, kaple, hřbitovy, nemocnice, finanční úřady, školy, mosty a železnice sloužící k veřejné dopravě. Osvobození se rovněž vztahuje na veřejně přístupné komunikace, jako jsou ulice, stezky a náměstí (přeloženo pomocí Google Translate).

2.2.5 Sazba daně

Sazba daně z nemovitostí v Německu se skládá ze dvou základních složek – zákonem stanovené daňové sazby a obecního koeficientu, který si stanovují jednotlivé obce samostatně. Výše výsledné daně se tedy liší nejen podle hodnoty dané nemovitosti, ale i podle jejího umístění.

Tabulka 6: Sazba daně z nemovitostí v Německu

Typ nemovitosti	Základní sazba v %	Možnost snížení
Nezastavěné pozemky	0,034 %	–
Zastavěné pozemky	0,031 %	– 25 % (podpora bydlení)
Památkově chráněné stavby	0,031 %	– 10 %

Zdroj: vlastní zpracování podle GrStG § 15

Tabulka 6 zobrazuje sazby daně z nemovitostí v Německu, které se pohybují od 0,031 % pro obytné domy až po 0,034 % pro nezastavěné pozemky. Zákon umožňuje snížení sazby o 25 % u nemovitostí podporujících bydlení nebo neziskových aktivit, a o 10 % pro památkově chráněné stavby. Výsledná daň se dále upravuje podle místních koeficientů (přeloženo pomocí Google Translate).

2.2.6 Zdaňovací období

Zdaňovacím obdobím dle § 9 GrStG je kalendářní rok. To znamená, že daň se vždy vztahuje na období od 1. ledna do 31. prosince daného roku. Rozhodným okamžikem pro vznik daňové povinnosti je stav vlastnictví nemovitosti k 1. lednu příslušného roku. Daň je obvykle stanovena a vyměřena místně příslušným finančním úřadem, který vydává oznámení o výši daně. Platba

daně je stanovena v § 28 GrStG a probíhá zpravidla ve čtvrtletních splátkách – k 15. únoru, 15. květnu, 15. srpnu a 15. listopadu. Na žádost poplatníka je možné daň platit i jednorázově (přeloženo pomocí Google Translate).

2.3 Daň z nemovitostí v Polsku

Dle zprávy International Tax Competitiveness Index od Tax Foundation je polský daňový systém jedním z nejsložitějších mezi státy OECD, což potvrzuje jeho umístění na předposledním místě z 37 zemí za rok 2021, jako poslední se umístila Itálie. V Polsku je daň z nemovitostí upravena zákonem č. 12/1991 Sb., o daních a místních poplatcích (Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych), dále jen U.P.O.L.. Tento zákon tedy neupravuje pouze daň z nemovitostí, ale také například daň z dopravních prostředků, lázeňské poplatky, místní daně, poplatky za reklamu, za vlastnictví psa apod. Neobvyklé je, že zemědělská půda a lesy nejsou zahrnuty do daně z nemovitostí, ale jsou regulovány dvěma samostatnými zákony. Zákonem ze dne 15. listopadu 1984 o zemědělské dani a zákonem ze dne 30. října 2002 o dani z lesů. Důvodem tohoto rozlišení může být větší důraz na zemědělství a lesnictví v Polsku (Polsko, 2023a; Polsko, 2023b), (přeloženo pomocí Google Translate).

2.3.1 Předmět daně

Předmětem daně z nemovitostí dle čl. 2 U.P.O.L. jsou:

- pozemky,
- budovy nebo jejich části,
- a stavby či jejich části související s výkonem podnikatelské činnosti.

Podle čl. 1 U.P.O.L., je budova definována jako stavební objekt, který má stavební příčky, je pevně spojen se zemí a má základy a střechu. Naopak stavba je objekt, který nesplňuje tuto definici budovy, což zahrnuje například silnice, cesty nebo parkovací místa.

Dále je ve čl. 2 U.P.O.L. zmíněno, že zemědělské pozemky a lesy jsou obecně osvobozeny od daně z nemovitostí, což odráží jejich specifické využití a význam pro životní prostředí. Toto osvobození pomáhá podporovat zemědělskou činnost a ochranu přírodních zdrojů. Nicméně, pokud jsou tyto pozemky využívány k podnikatelským účelům, podléhají dani z nemovitostí.

Mimo jiné dani z nemovitostí nepodléhají pozemky, na nichž se nachází tekoucí povrchové vody, půdy pod vnitřními mořskými vodami, nemovitosti nebo jejich části, sloužící pro účely vládních subjektů a pozemky a stavby zabrané jízdními pruhy veřejných komunikací, kromě

těch, které souvisejí s jinou podnikatelskou činností než údržbou nebo provozem zpoplatněných dálnic.

V Polsku je předmětem daně z nemovitostí široká škála pozemků a staveb, což zahrnuje jak obytné, tak komerční nemovitosti. Tento přístup zajišťuje, že většina nemovitostí přispívá do veřejného rozpočtu, což je důležité pro financování místních služeb a infrastruktury. Na druhou stranu, některé typy pozemků, jako jsou zemědělské a lesní pozemky, jsou zdaňovány odlišně, což reflektuje jejich specifické využití a význam pro ekonomiku (přeloženo pomocí Google Translate).

2.3.2 Poplatník daně

Poplatníkem daně dle čl. 3 U.P.O.L. je fyzická osoba, právnická osoba, organizační složka či společnost bez právní subjektivity. Jedná se tedy o vlastníky, uživatele nebo držitele nemovitostí a staveb, včetně případů, kdy je nemovitost ve vlastnictví státu nebo místní samosprávy. Přestože právní úprava rozlišuje různé typy poplatníků, samotný výpočet daně je jednotný a nezávisí na právní formě vlastníka. Rozdíl mezi fyzickými a právnickými osobami se projevuje pouze v administrativním postupu – fyzické osoby podávají oznámení prostřednictvím formuláře IN-1, zatímco právnické osoby a podnikatelé využívají deklaraci DN-1. Tento rozdíl však nemá vliv na výši daně, která se stanovuje podle stejných pravidel.

Základním kritériem pro výpočet daně je způsob využití nemovitosti – tedy zda slouží k bydlení, podnikání nebo jinému účelu. Výše daně se dále odvíjí od typu nemovitosti, její výměry a lokality. Pokud je nemovitost využívána k podnikání, nezáleží na tom, zda jejím vlastníkem je fyzická osoba – podnikatel, nebo obchodní společnost. Tento přístup podporuje rovné daňové podmínky a zároveň umožňuje obcím efektivní správu daňových povinností různých skupin poplatníků (Przyjazne deklaracje, 2023), (přeloženo pomocí Google Translate).

2.3.3 Základ daně

Čl. 4 U.P.O.L. uvádí, co je základem daně z nemovitostí v Polsku. Pro pozemek je základem daně půda (povrch). V případě budov a jejich částí je základem daně užitná plocha a v případě budovy nebo jejich částí souvisejících s podnikáním je základem daně hodnota uvedená v předpisech o dani z příjmů k 1. lednu daňového roku. Tato hodnota slouží jako základ pro výpočet odpisů v daném roce. U zcela odepsaných staveb se bere v úvahu jejich hodnota k 1. lednu roku, ve kterém byl proveden poslední odpis. Při výpočtu užitné plochy budovy se plocha místností nebo jejich částí s výškou stropu od 1,40 m do 2,20 m započítává z 50 %.

Pokud je výška stropu menší než 1,40 m, tak se tato plocha vůbec nezapočítává (přeloženo pomocí Google Translate).

2.3.4 Osvobození od daně

V čl. 7 U.P.O.L. se nachází pozemky, budovy a stavby, které jsou osvobozeny. Konkrétní osvobození od daně pro nemovitosti zobrazuje následující tabulka 7.

Tabulka 7: Osvobození od daně v Polsku

Typ nemovitosti	Podmínka osvobození / účel využití
Pozemky, budovy a stavby železniční infrastruktury	Musí být využívány k plnění úkolů provozovatele dráhy nebo k poskytování služeb železničním dopravcům
Pozemky, budovy a stavby po likvidaci tratí	Osvobození do převodu vlastnictví nebo práva trvalého užívání, max. na 3 roky
Pozemky a stavby letišť	V areálu veřejných letišť a sloužící jejich provozu
Hospodářské budovy pro lesnictví a rybářství	Musí být na zemědělské půdě a používány výhradně pro zemědělskou činnost
Nemovitosti pro práci s mládeží	Používány výhradně pro zákonem stanovené činnosti s dětmi a mládeží
Památkově chráněné objekty	Musí být zapsané v rejstříku a řádně udržované dle předpisů
Nemovitosti v chráněných územích	Nachází se v národních parcích nebo rezervacích a slouží ochraně přírody
Altány a malé hospodářské stavby	Do 35 m ² , v rámci rodinné parcely
Budovy skupin zemědělců	Slouží výhradně k podnikání spojenému s prodejem vlastních produktů
Nemovitosti neziskových organizací	Používány výhradně pro veřejně prospěšnou činnost bez zisku
Nemovitosti obcí	S výjimkou těch, které slouží k podnikání

Zdroj: vlastní zpracování podle U.P.O.L. § 7

2.3.5 Sazba daně

Široký (2018, s. 300) uvádí, že sazba daně z nemovitostí v Polsku je určována municipalitami neboli místními samosprávami, což umožňuje přizpůsobit daňové zatížení specifickým potřebám a podmínkám jednotlivých obcí. Tato sazba by však neměla překročit zákonem stanovenou hranici (viz tabulka 8). Pokud je nemovitost užívána k podnikatelským účelům, náklady na tuto daň jsou uznatelné jako daňový náklad.

Tabulka 8: Maximální sazby daně v Polsku

Typ nemovitosti	Maximální sazba daně
Pozemky:	
Pro podnikatelskou činnost	1,38 PLN za 1 m ²
Povrchové vody (jezera, umělé nádrže)	6,84 PLN za 1 ha
Ostatní pozemky	0,73 PLN za 1 m ²
Nezastavěné pozemky	4,51 PLN za 1 m ²
Budovy:	
Obytné budovy	1,19 PLN za 1 m ² užitné plochy
Pro podnikatelské účely	34,00 PLN za 1 m ² užitné plochy
Pro podnikání v oblasti osiv	15,92 PLN za 1 m ² užitné plochy
Pro poskytování zdravotních služeb	6,95 PLN za 1 m ² užitné plochy
Ostatní budovy	11,48 PLN za 1 m ² užitné plochy
Stavby	2 % z jejich hodnoty

Zdroj: vlastní zpracování podle U.P.O.L. čl. 5

Tabulka 8 ukazuje, že nejvyšší sazba daně je u nemovitostí využívaných k podnikatelským účelům, což je 34,00 PLN za 1 m². Zajímavé je také osvobození zemědělských a lesních pozemků od daně, pokud nejsou využívány k podnikání. Specifické sazby pro revitalizační oblasti a zdravotnická zařízení ukazují na snahu polské vlády podporovat rozvoj a veřejné služby (přeloženo pomocí Google Translate).

2.3.6 Zdaňovací období

Zdaňovacím obdobím daně z nemovitostí v Polsku dle čl. 6 U.P.O.L. je kalendářní rok. Daňová povinnost k dani z nemovitostí začíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy došlo k událostem zakládajícím tuto povinnost, například při nabytí nemovitosti. U staveb vzniká daňová povinnost 1. ledna po dokončení stavby nebo po zahájení jejího užívání před dokončením. Dále čl. 6 U.P.O.L. stanovuje, že fyzické osoby daň platí ve čtyřech splátkách, a to do 15. března, 15. května, 15. září a 15. listopadu daného zdaňovacího období. Pokud však částka nepřesáhne 100 PLN, je celá daň splatná najednou v den první splátky. Právníkové osoby musí do 31. ledna podat přiznání k dani z nemovitostí příslušnému finančnímu úřadu. Daň se následně platí obci ve splátkách – obvykle měsíčně – do 15. dne každého měsíce. Pro měsíc leden je daň splatná do 31. ledna (přeloženo pomocí Google Translate).

2.4 Daň z nemovitostí v Rakousku

Daň z nemovitostí představuje v Rakousku tradiční formu místního zdanění, která přináší příjmy obcím. Právní úprava této daně je zakotvena ve federálním zákoně ze dne 13. července 1955 o dani z nemovitostí (Grundsteuergesetz 1955), dále jen GrStG. Přestože se jedná o zákon z poloviny 20. století, jeho aplikace přetrvává až do současnosti, což je často předmětem politické diskuse. V posledních letech se v Rakousku začaly objevovat návrhy na reformu této daně, a to především v souvislosti s kritikou zastaralých hodnot využívaných pro výpočet daně (Kommunal, 2024). Jak již bylo zmíněno výše – v Německu již reforma proběhla a nové oceňování nemovitostí platí od roku 2025, v Rakousku zatím k podobnému kroku nedošlo (přeloženo pomocí Google Translate).

2.4.1 Předmět daně

Podle GrStG jsou předmětem daně podle § 1 rakouské nemovitosti. Tyto nemovitosti se dělí na tři hlavní kategorie: zemědělský a lesní majetek, stavby a pozemky (nemovitosti) a obchodní majetek. Zemědělský a lesní majetek je podrobně upraven v § 29 až 50 zákona o oceňování z roku 1955 (Bewertungsgesetz 1955), dále jen BewG. Zahrnuje pozemky a budovy využívané pro zemědělské a lesnické účely. Nemovitosti ve smyslu obytných domů, komerčních budov a průmyslových objektů jsou popsány v § 51 až 56 BewG. Obchodní majetek, pokud se skládá z provozoven a dalších nemovitostí využívaných pro podnikání, je definován v § 60 BewG (přeloženo pomocí Google Translate).

2.4.2 Poplatník daně

Podle § 9 GrStG je poplatníkem daně zpravidla osoba, která je k 1. lednu kalendářního roku vlastníkem nemovitosti. Rakouská právní úprava přitom nerozlišuje mezi fyzickou a právnickou osobou – daňová povinnost se vztahuje na všechny poplatníky bez ohledu na jejich právní formu. Tento přístup podporuje rovnost mezi daňovými subjekty a přispívá k transparentnosti a efektivitě daňové správy (Wirtschaftskammer Österreich, 2025).

Vedle vlastníka dále zákon vymezuje i další případy, kdy se poplatníkem stává jiná osoba – například držitel práva stavby, dědického pachtu nebo osoba, které svědčí právo rovnocenné vlastnickému právu. Poplatníkem může být také vlastník celého zemědělského nebo lesnického podniku, i pokud některé části patří jiné osobě než vlastníkovi pozemku. V případě spoluvlastnictví více osob odpovídají tito spoluvlastníci za daň společně a nerozdílně. Zákon rovněž připouští situaci, kdy je v daňové evidenci uvedena jiná osoba než skutečný vlastník – v takovém případě tato osoba za daň ručí. Specifickým případem je tzv. „Jedlík ovoce“, tedy

osoba s právem užívat a těžit plody z nemovitosti, která může nést solidární odpovědnost (přeloženo pomocí Google Translate).

2.4.3 Základ daně

Základ daně z nemovitostí je určen podle § 12 GrStG. Tento paragraf stanoví, že daň se vypočítává ze základní hodnoty nemovitosti, která je určena podle pravidel obsažených v BewG. Základní hodnota nemovitosti představuje administrativní hodnotu nemovitosti, stanovenou finančním úřadem na základě právně definovaných oceňovacích kritérií. Tato hodnota nezohledňuje aktuální tržní cenu, ale vychází z historických a modelových údajů, což bývá předmětem časté kritiky. I přesto slouží jako základ nejen pro daň z nemovitostí, ale i pro další majetkové daně (Kommunal, 2024), (přeloženo pomocí Google Translate).

2.4.4 Osvobození od daně

Zákon GrStG stanovuje v § 2, § 2a několik případů, kdy jsou určité nemovitosti osvobozeny od daně z nemovitostí. Osvobození se může vztahovat jak na určité druhy nemovitostí, tak na určité subjekty vlastníků. Níže uvedená tabulka 9 shrnuje hlavní případy osvobození dle zákona (přeloženo pomocí Google Translate).

Tabulka 9: Osvobození od daně z nemovitostí v Rakousku

Typ nemovitosti	Popis
Veřejné budovy	Budovy ve vlastnictví státu, obcí nebo jiných veřejných institucí, které slouží veřejným účelům
Církevní budovy	Budovy sloužící k náboženským účelům, které jsou ve vlastnictví registrovaných církví a náboženských společností
Kulturní památky	Budovy prohlášené za kulturní památky, které jsou veřejně přístupné
Nemovitosti diplomatických misí	Budovy a pozemky využívané diplomatickými misemi a konzuláty
Nemovitosti mezinárodních organizací	Budovy a pozemky využívané mezinárodními organizacemi, které mají v Rakousku sídlo

Zdroj: vlastní zpracování podle GrStG § 2, 2a

2.4.5 Sazba daně

Sazba daně z nemovitostí v Rakousku je upravena v § 19 GrStG. Tento paragraf stanoví specifické daňové koeficienty, které se aplikují na základní hodnotu nemovitosti, a to v závislosti na druhu nemovitosti (viz tabulka 10).

Tabulka 10: Sazba daně z nemovitostí v Rakousku

Typ nemovitosti	Hodnota (€)	Sazba daně
Zemědělské a lesnické podniky	Do 3 650 €	0,16 %
	Nad 3 650 €	0,2 %
Rodinné domy	Do 3 650 €	0,05 %
	3 650 – 10 950 €	0,1 %
Pronájem rezidenčních a smíšených nemovitostí	Do 3 650 €	0,1 %
	3 650 – 7 300 €	0,15 %
Zbývající nemovitosti	Do 3 650 €	0,1 %
	Nad 3 650 €	0,2 %

Zdroj: vlastní zpracování podle GrStG § 19

Sazby daně z nemovitých věcí v Rakousku jsou odstupňovány podle typu nemovitosti a výše její tzv. jednotné hodnoty. Jedná se o progresivní systém, ve kterém se na různé části hodnoty nemovitosti uplatňují různé sazby. To znamená, že nižší sazba se vztahuje pouze na první část hodnoty, zatímco na část přesahující tuto hranici se uplatňuje sazba vyšší. Například u rodinných domů činí sazba: 0,05 % pro část hodnoty do 3 650 € a 0,1 % pro část nad 3 650 € do 10 950 €. Tento princip se uplatňuje i u dalších kategorií, jako jsou zemědělské a lesnické podniky, pronájemné nemovitosti a zbývající nemovitosti, přičemž každá kategorie má vlastní sazby a hranice (přeloženo pomocí Google Translate).

2.4.6 Zdaňovací období

Podle zákona GrStG § 13 je zdaňovacím obdobím kalendářní rok. To znamená, že daň z nemovitostí se vypočítává a platí za období od 1. ledna do 31. prosince každého roku. Daňové přiznání musí být podáno do 31. března následujícího roku. V případě, že daňový poplatník neplní své povinnosti včas, je vystaven sankcím a pokutám (přeloženo pomocí Google Translate).

2.5 Daň z nemovitostí na Slovensku

Podobně jako v ČR, i na Slovensku celý výnos z daně z nemovitostí směřuje přímo obcím. Tento systém umožňuje obcím lépe financovat místní projekty a služby, což přispívá k rozvoji a zlepšení kvality života v jednotlivých regionech (Mráček, 2023). Místní úřady mají značnou volnost při stanovení daňových sazeb, což jim umožňuje mít větší kontrolu nad svými finančními prostředky a efektivněji je využívat podle svých specifických potřeb (Green, 2021).

Původně byla daň z nemovitostí upravena v zákoně č. 317/1992 Sb. o dani z nemovitostí, který upravoval daň z pozemků a staveb na Slovensku a byl platný od 1. ledna 1993. Avšak tento

zákon byl zrušen k 1. lednu 2005 a nahrazen novým zákonem č. 582/2004 Z. z. o místních daních a místním poplatku za komunální odpady a drobné stavební odpady (MDA).

Daň z nemovitostí na Slovensku se dělí do 3 skupin, a to na daň z pozemků, daň ze staveb a daň z bytů a nebytových prostor v bytovém domě (Široký, 2018, s. 324).

2.5.1 Předmět daně

Předmětem daně z pozemků v § 6 MDA jsou pozemky, které se nachází na území SR a dělí se do různých kategorií, které jsou zobrazeny v následující tabulce.

Tabulka 11: Předmět daně z pozemků na Slovensku

Kategorie pozemků	
A	Orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady, trvalé travnaté porosty
B	Zahrádky
C	Zastavěné plochy a nádvoří, 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 MDA § 6

Tabulka 11 uvádí předmět daně z pozemků. Naopak do předmětu daně z pozemků nepatří pozemky nebo jejich části, které jsou zastavěny stavbami, které jsou předmětem daně ze staveb nebo daně z bytů, nebo na kterých jsou postaveny pozemní komunikace s výjimkou veřejných účelových komunikací a celostátní a regionální železniční dráhy.

Výpis předmětu daně ze staveb zobrazuje následující tabulka.

Tabulka 12: Předmět daně ze staveb na Slovensku

Kategorie staveb	
A	Stavby k bydlení s nejvýše třemi byty a drobné stavby, které mají doplňkovou funkci k hlavní budově
B	Stavby pro zemědělskou produkci, skleníky, stavby pro vodní hospodářství, stavby potřebné pro skladování vlastní zemědělské produkce včetně staveb pro administrativu
C	Chaty a stavby pro rekreaci
D	Samostatně stojící garáže, stavby hromadných garáží, stavby hromadných garáží umístěných 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 v písmenech A až F

Zdroj: vlastní zpracování podle MDA § 10

Tabulka 12 zobrazuje předmět daně ze staveb. Dále § 10 MDA uvádí, co není předmětem daně ze staveb. Konkrétně to jsou byty s nebytovými prostory, které jsou předmětem daně z bytů dále přehrady, vodovody, kanalizace či zařízení na ochranu před povodněmi a rozvody tepelné energie.

Předmětem daně z bytů v § 14 dle MDA jsou byty a nebytové prostory, které vlastní fyzické nebo právnické osoby. Za nebytový prostor se rozumí byt nebo část bytu v obytném době, který se k 1. lednu zdaňovacího období využívá k jinému účelu než k bydlení.

2.5.2 Poplatník daně

Poplatníkem daně z pozemků podle § 5 MDA je zpravidla vlastník pozemku, případně správce pozemku ve vlastnictví státu, obce nebo vyššího územního celku zapsaný v katastru nemovitostí. Poplatníkem může být také fyzická nebo právnická osoba, která obhospodaruje náhradní pozemky, nebo nájemce, pokud nájemní vztah trvá (nebo má trvat) alespoň pět let a nájemce je zapsán v katastru. Slovenský daňový systém přitom nerozlišuje mezi fyzickými a právnickými osobami – daňová povinnost se vztahuje na všechny vlastníky bez ohledu na jejich právní formu. Rozhodujícím faktorem pro výši daně je charakter nemovitosti, její rozloha, účel využití a lokalita (Finančná správa, 2025). Poplatníkem daně ze staveb v § 9 MDA je vlastník stavby nebo její správce, pokud je stavba ve veřejném vlastnictví. V případě spoluvlastnictví se daň rozděluje podle výše podílů, nebo ji může za ostatní spoluvlastníky spravovat jeden z nich, přičemž ostatní ručí do výše svého podílu. Obdobně je tomu u daně z bytů a nebytových prostor dle § 13 MDA, kde je poplatníkem vlastník nebo správce, a v případě spoluvlastnictví se daň opět rozděluje podle podílů.

2.5.3 Základ daně

Základ daně je v případě daně z pozemků upraven v § 7 MDA, přesněji je základem daně z pozemků hodnota pozemku určená vynásobením výměry pozemku v m² a hodnoty za m².

Základem daně ze staveb je dle § 11 MDA výměra zastavěné plochy v m². Zastavěnou plochou se rozumí půdorys stavby na úrovni nejrozsáhlejší nadzemní části, přičemž přečnívající část střešní konstrukce se nezapočítává. U hromadných garáží pod zemí je základem daně půdorys nejrozsáhlejší podzemní části stavby.

A nakonec základ daně z bytů se nachází v § 15 MDA a je jím výměra podlahové plochy bytu či nebytového prostoru v m².

2.5.4 Osvobození od daně

Osvobození daně z nemovitostí v SR se nachází v § 17 MDA u společných ustanovení pro daň z nemovitostí. Osvobození se týká všech 3 skupin, které tvoří daň z nemovitostí, konkrétně je to daň z pozemků, daň ze staveb a jednotek a daň z bytů z nebytových prostor v bytovém domě. Od daně jsou osvobozeny pozemky, stavby, byty a nebytové prostory ve vlastnictví obce, státu, církví, veřejných vysokých škol, veřejných výzkumných institucí, zdravotnických zařízení, Slovenského Červeného kříže a dalších specifických subjektů.

Správce daně může stanovit snížení daně nebo osvobození od daně pro pozemky ve vlastnictví právnických osob, které nejsou založeny k podnikání, pozemky s hřbitovy, bažiny, chráněné oblasti, pozemky sloužící veřejné dopravě, školám, lesní pozemky, pozemky postižené ekologickými katastrofami, pozemky ve vlastnictví fyzických osob v hmotné nouzi nebo starších 62 let, pozemky ve vlastnictví registrovaného sociálního podniku a další specifické pozemky. Dále může správce daně stanovit snížení daně nebo osvobození od daně ze staveb nebo bytů ve vlastnictví právnických osob, které nejsou založeny k podnikání, staveb sloužících školám, zdravotnickým zařízením, stavbám pro zemědělskou produkci, skleníků, stavbám pro vodní hospodářství a stavbám ve vlastnictví registrovaného sociálního podniku.

2.5.5 Sazba daně

Roční sazba daně z pozemků dle § 8 MDA činí 0,25 %. Správce daně ale může tuto sazbu podle místních podmínek snížit nebo zvýšit. Pro pozemky spojené se stavbou jaderného zařízení nesmí sazba přesáhnout 100násobek základní sazby. Správce daně může stanovit jiné sazby pro specifické pozemky, jako jsou ty s povolením dobývání ložiska nerostu, nebo zařízení pro výrobu elektřiny ze sluneční energie.

V případě roční sazby daně ze staveb, která je upravena v § 12 MDA je 0,033 € za každý m² zastavěné plochy. Správce daně může opět tuto sazbu podle místních podmínek snížit nebo zvýšit. U vícepodlažních staveb může být stanoven příplatek za podlaží až 0,33 € za každé další podlaží kromě prvního nadzemního podlaží. Pokud stavba slouží k více účelům, sazba daně se určuje podle poměrné části podlahové plochy. Správce daně může také stanovit vyšší sazbu pro neudržované stavby, pokud vlastník nesplní povinnost údržby.

Roční sazba daně z bytů v § 16 MDA je 0,033 € za každý m² podlahové plochy bytu a nebytového prostoru. Správce daně může tuto sazbu podle místních podmínek snížit nebo zvýšit. Sazba daně za byt nesmí přesáhnout 10násobek nejnižší roční sazby. Správce daně může

také stanovit různou sazbu daně za nebytový prostor určený pro různé účely v obytném domě, která rovněž nesmí přesáhnout 10násobek nejnižší roční sazby.

2.5.6 Zdaňovací období

Daňová povinnost vzniká 1. ledna následujícího po roce, kdy se poplatník stal vlastníkem, správcem, nájemcem nebo uživatelem nemovitosti. Stav k 1. lednu zdaňovacího období je rozhodující pro vyměření daně. Změny během roku se neberou v úvahu, pokud zákon nestanoví jinak. Při nabytí nemovitosti vydražením vzniká daňová povinnost prvním dnem měsíce následujícího po dni, kdy se vydražitel stal vlastníkem nebo po schválení příklepu soudem. Při zániku vlastnických práv vydražením daňová povinnost zaniká posledním dnem měsíce, kdy vlastnická práva zanikla. Při nabytí nemovitosti děděním vzniká daňová povinnost prvním dnem měsíce následujícího po dni, kdy se dědic stal vlastníkem na základě pravomocného osvědčení nebo rozhodnutí o dědictví.

3 VÝPOČET DAŇOVÉHO ZATÍŽENÍ VE VYBRANÝCH PŘÍPADECH – PŘÍPADOVÁ STUDIE

V této kapitole je provedena praktická analýza zdanění nemovitého majetku určeného k podnikání ve vybraných státech Evropské unie. Srovnání se zaměřuje na dva typy podnikajících subjektů – právnické a fyzické osoby. Kapitola je rozdělena do dvou částí, nejprve jsou prezentovány výpočty daňové povinnosti z daně z nemovitých věcí na základě modelového případu, následně je provedena analýza daňového zatížení, která vyjadřuje relativní břemeno daně vůči výměře jednotlivých typů nemovitostí. Výpočty jsou založeny na jednotném modelu podnikatelského areálu, což umožňuje objektivní srovnání mezi jednotlivými lokalitami. Cílem je identifikovat rozdíly v konstrukci daně, výši daňové povinnosti a relativním zatížení, a tím porovnat, jak se liší daňové zatížení podnikatelů v jednotlivých státech. Porovnávanými státy jsou Česká republika, Německo, Polsko, Rakousko a Slovensko.

Modelový případ A – právnická osoba (s.r.o.)

Právnická osoba (společnost s ručením omezeným), která se zabývá logistickými službami, plánuje zakoupit nemovitý majetek za účelem podnikání. Jedná se o pozemek o výměře 5 000 m² se zastavěnou skladovou halu s plochou 2 000 m² a administrativní budovou (kanceláří) se zastavěnou plochou 500 m². Nemovitosti budou využívány výhradně pro podnikatelskou činnost firmy. Cílem je zjistit, jaká bude roční daňová povinnost (daň z nemovitých věcí), kterou tato právnická osoba uhradí v jednotlivých státech.

Modelový případ B – fyzická osoba podnikatel (OSVČ)

Fyzická osoba podnikatel (OSVČ) poskytující logistické služby se rozhoduje o koupi nemovitého majetku pro výkon své podnikatelské činnosti. Uvažuje o koupi pozemku o rozloze 5 000 m², zastavěnou skladovou halou s plochou 2 000 m² a administrativní budovou o ploše 500 m². Nemovitosti budou výhradně využívány pro podnikatelské účely podnikatele. Stejně jako u právnické osoby bude spočítána roční daňová povinnost v každém ze sledovaných států a porovnáno, kde je vlastnictví nemovitostí z hlediska daňových nákladů nejnižší.

Veškeré přepočty této diplomové práce jsou v jednotném kurzu 24,96 Kč/€ a 5,841 Kč/PLN k 6. 5. 2025 (Kurzy.cz, 2025a; Kurzy.cz, 2025b).

3.1 Výpočet daňové povinnosti pro Českou republiku – Modelový případ A

V podkapitole jsou znázorněny výpočty modelového případu A, které jsou počítány pro hlavní město Prahu a krajské město Hradec Králové. Na celém území ČR jsou sazby daně

z nemovitých věcí stanoveny jednotně. Právní úprava vychází ze zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, kde jsou konkrétně uvedeny v § 6 pro pozemky a v § 11 pro stavby a jednotky. Tyto sazby jsou však dále upravovány pomocí zákonem stanovených koeficientů.

3.1.1 Výpočet daňové povinnosti daně z nemovitých věcí pro hlavní město Prahu

Sazba daně z pozemku, který se nachází na území městské části Praha 1 – Holešovice a má výměru 5 000 m², činí dle § 6 zákona o dani z nemovitých věcí 0,35 Kč za 1 m². Vzhledem k tomu, že část tohoto pozemku je zastavěna skladovou halou a administrativní budovou o celkové výměře 2 500 m², tvoří základ daně pouze zbývajících 2 500 m². Na závěr se uplatňuje místní koeficient stanovený obecně závaznou vyhláškou hl. m. Prahy ve výši 1,5 (Praha, 2024).

Výsledná daň z pozemku se vypočítá jako součin výměry základu daně a sazby pro druh pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“. Následně se výsledná částka násobí místním koeficientem stanoveným obecně závaznou vyhláškou.

Tabulka 13: Výpočet daně z nemovitých věcí pro pozemek v hlavním městě Praha

Pozemek	
Základ daně	2 500 m ²
Sazba daně	0,35 Kč
Daň z pozemků	875 Kč
Místní koeficient	1,5
Výsledná daň	1 313 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle portálu MOJE DANĚ, 2025

Tabulka 13 představuje přesný výpočet daně z nemovitých věcí pro pozemek o výměře 5 000 m² se zastavěnou plochou 2 500 m². Výsledná daň pro pozemek činí 1 313 Kč.

V případě skladové haly o výměře 2 000 m², která se nachází na pozemku a je určena k podnikání, se daň počítá podle sazby pro stavby určené k podnikání. Podle § 11 ZDNLV činí sazba pro skladové objekty 18,00 Kč za 1 m². Po výpočtu základu daně se výsledná částka násobí místním koeficientem pro městskou část Praha 1 – Holešovice, který je stanoven na 3.

Tabulka 14: Výpočet daně z nemovitých věcí pro skladovou halu v hlavním městě Praha

Skladová hala	
Základ daně	2 000 m ²
Sazba daně	18,00 Kč
Daň ze staveb a jednotek	36 000 Kč
Místní koeficient	3
Výsledná daň	108 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle portálu MOJE DANĚ, 2025

Tabulka 14 zobrazuje výpočet skladové haly o výměře 2 000 m². Výsledná daň po vynásobení koeficientu činí 108 000 Kč.

Poslední výpočet se týká administrativní budovy (kanceláře), která se nachází na pozemku a má výměru 500 m². Pro tuto budovu je sazba daně stanovena na 18,00 Kč za 1 m², což je stejná sazba, jaká platí pro skladovou halu. Výpočet daně se tedy opírá o podobný princip, avšak rozdíl spočívá ve výměře budovy. Po výpočtu základní daně je výsledná částka opět násobena místním koeficientem, který pro městskou část Praha 1 – Holešovice činí 3.

Tabulka 15: Výpočet daně z nemovitých věcí pro administrativní budovu v hlavním městě Praha

Administrativní budova	
Základ daně	500 m ²
Sazba daně	18,00 Kč
Daň ze staveb a jednotek	9 000 Kč
Místní koeficient	3
Výsledná daň	27 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle portálu MOJE DANĚ, 2025

Tabulka 15 ukazuje, jak se daň pro administrativní budovu vypočítává na základě výměry budovy, stanovené sazby a místním koeficientem. Výsledná daň je tedy 27 000 Kč.

Tabulka 16: Celková daňová povinnost pro hlavní město Praha

Celková daňová povinnost	
Pozemek	1 313 Kč
Skladová hala	108 000 Kč
Administrativní budova	27 000 Kč
Celkem	136 313 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Celková daňová povinnost právnické osoby dle tabulky 16 činí 136 313 Kč. Nejnižší daňová povinnost vychází u pozemku naopak výrazně vyšší daňová povinnost je spojena se skladovou halou, kde díky větší výměře (2 000 m²) a vyšší sazbě daně dosahuje výsledná roční daňová povinnost částky 108 000 Kč. Celkově tak lze říci, že největší podíl na daňové povinnosti má skladová hala, zatímco pozemek představuje jen velmi malou část daňové povinnosti.

3.1.2 Výpočet daňové povinnosti daně z nemovitých věcí pro město Hradec Králové

Po výpočtu daňové povinnosti nemovitostí v městské části Praha 1 – Holešovice následuje obdobný postup pro statutární město Hradec Králové, kde se dané nemovitosti (pozemek, skladová hala a administrativní budova) nacházejí. Výpočet daně vychází ze stejných právních předpisů, tedy ze ZDNV, konkrétně z § 6 pro pozemky a § 11 pro stavby. V rámci výpočtu se přihlíží ke specifickým dané obce, přičemž v Hradci Králové byl pro rok 2025 stanoven místní koeficient 3 pro pozemky a 4,5 pro stavby určené k podnikání, včetně skladových hal a administrativních budov (Morávek, 2024).

Tabulka 17: Výpočet daně z nemovitých věcí pro pozemek ve městě Hradec Králové

Pozemek	
Základ daně	2 500 m ²
Sazba daně	0,35 Kč
Daň z pozemků	875 Kč
Místní koeficient	3
Výsledná daň	2 625 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle portálu MOJE DANĚ, 2025

Tabulka 17 představuje přesný výpočet daně z nemovitých věcí pro pozemek o výměře 5 000 m² se zastavěnou plochou 2 500 m². Výsledná daň pro pozemek v Hradci Králové činí 2 625 Kč. Tato částka je oproti pozemku v Praze dvojnásobná z důvodu vyššího místního koeficientu, který se v Hradci Králové uplatňuje.

Následující výpočet se týká skladové haly o výměře 2 000 m², která se nachází na pozemku využívaném pro podnikatelskou činnost. Podle § 11 ZDNV je pro stavby určené k podnikání sazba daně 18,00 Kč za 1 m². Tento výpočet zohledňuje místní koeficient, který byl pro Hradec Králové na rok 2025 stanoven na hodnotu 4,5 pro stavby určené k podnikání.

Tabulka 18: Výpočet daně z nemovitých věcí pro skladovou halu ve městě Hradec Králové

Skladová hala	
Základ daně	2 000 m ²
Sazba daně	18,00 Kč
Daň ze staveb a jednotek	36 000 Kč
Místní koeficient	4,5
Výsledná daň	162 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle portálu MOJE DANĚ, 2025

Tabulka 18 ukazuje, že daňová povinnost pro skladovou halu v Hradci Králové činí 162 000 Kč ročně, přičemž místní koeficient výrazně zvyšuje základní daň.

Poslední výpočet se týká administrativní budovy (kanceláře) o výměře 500 m², která se nachází na pozemku využívaném pro podnikatelskou činnost. Podle § 11 ZD NV je pro stavby určené k podnikání sazba daně opět 18,00 Kč za 1 m². Místní koeficient pro administrativní budovu, je znovu 4,5.

Tabulka 19: Výpočet daně z nemovitých věcí pro administrativní budovu ve městě Hradec Králové

Administrativní budova	
Základ daně	500 m ²
Sazba daně	18,00 Kč
Daň ze staveb a jednotek	9 000 Kč
Místní koeficient	4,5
Výsledná daň	40 500 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle portálu MOJE DANĚ, 2025

Tabulka 19 ukazuje, že daňová povinnost pro administrativní budovu v Hradci Králové činí 40 500 Kč ročně, místní koeficient opět, jako u skladové haly výrazně zvyšuje základní daň.

Tabulka 20: Celková daňová povinnost pro město Hradec Králové

Celková daňová povinnost	
Pozemek	2 625 Kč
Skladová hala	162 000 Kč
Administrativní budova	40 500 Kč
Celkem	205 125 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Pro Hradec Králové je celková daňová povinnost 205 125 Kč ročně. Nejvyšší daň je znovu u skladové haly, která má nejen velkou výměru, ale také vyšší sazbu na m². Nejnižší daň se týká pozemku, kde je sazba velmi nízká a koeficient se na tuto položku aplikuje přiměřeně.

3.2 Výpočet daně pro Českou republiku – Modelový případ B

Modelový případ A (právnícká osoba – s.r.o.) a případ B (fyzická osoba – OSVČ) pracují se stejnými vstupními údaji. V obou případech jde o podnikatelský subjekt, který plánuje vlastnit a využívat nemovitosti – konkrétně pozemek, skladovou halu a administrativní budovu, vše výhradně pro účely podnikání v oblasti logistiky.

V ČR se daň z nemovitých věcí stanovuje dle stejných pravidel bez ohledu na to, zda je poplatníkem fyzická nebo právnícká osoba. Rozhodujícími faktory jsou typ a výměra nemovitosti, způsob jejího využití a koeficienty stanovené zákonem a obcí. Právní forma vlastníka přitom nehraje roli.

Protože jsou všechny vstupní podmínky v obou případech stejné, vychází daňová povinnost v rámci ČR shodně jak pro fyzickou, tak pro právníckou osobu.

3.3 Výpočet daňového zatížení pro Českou republiku

V této části práce je analyzováno relativní daňové zatížení jednotlivých částí modelového podnikatelského areálu – konkrétně pozemku, skladové haly a administrativní budovy. Cílem je zjistit, jak se výše daně z nemovitých věcí promítá do daňového zatížení na m² v různých lokalitách při zachování jednotného modelu nemovitosti. Daňové zatížení je v této práci definováno jako poměr daňové povinnosti k celkové výměře dané části nemovitosti, což umožňuje relativní srovnání mezi městy.

Tabulka 21: Daňové zatížení v hlavním městě Praha

Typ nemovitosti	Daňová povinnost	Výměra	Daňové zatížení
Pozemek	1 313 Kč	5 000 m ²	0,26 Kč/m ²
Skladová hala	108 000 Kč	2 000 m ²	54,00 Kč/m ²
Administrativní budova	27 000 Kč	500 m ²	54,00 Kč/m ²

Zdroj: vlastní zpracování

V případě hlavního města Prahy v tabulce 21 je daňové zatížení rozděleno podle jednotlivých typů nemovitostí. Nejnižší zatížení vykazuje pozemek s hodnotou 0,26 Kč/m², zatímco skladová hala a administrativní budova vykazují shodné zatížení ve výši 54,00 Kč/m². Tento rozdíl odráží rozdílné sazby daně z nemovitých věcí pro pozemky a stavby využívané k podnikání.

Tabulka 22: Daňové zatížení ve městě Hradec Králové

Typ nemovitosti	Daňová povinnost	Výměra	Daňové zatížení
Pozemek	2 625 Kč	5 000 m ²	0,53 Kč/m ²
Skladová hala	162 000 Kč	2 000 m ²	81,00 Kč/m ²
Administrativní budova	40 500 Kč	500 m ²	81,00 Kč/m ²

Zdroj: vlastní zpracování

V případě krajského města Hradec Králové v tabulce 22 je daňové zatížení výrazně vyšší než v Praze. Pozemek vykazuje zatížení 0,53 Kč/m², zatímco skladová hala a administrativní budova dosahují hodnoty 81,00 Kč/m². Tento rozdíl je způsoben vyššími sazbami daně z nemovitých věcí pro pozemky a stavby.

Z porovnání Prahy a Hradce Králové je na první pohled vidět, že Hradec Králové má vyšší daňové zatížení ve všech kategoriích. U pozemku je rozdíl sice malý – v Praze se platí 0,26 Kč/m², zatímco v Hradci Králové 0,53 Kč/m² – ale u budov je rozdíl výraznější. Skladová hala i administrativní budova v Hradci Králové vycházejí na 81,00 Kč/m², zatímco v Praze je to 54,00 Kč/m².

Výpočet ukazuje, že i když se jedná o stejný typ nemovitosti se stejným účelem využití, výše daňového zatížení se výrazně liší podle toho, kde se nemovitost nachází. Rozdíly jsou způsobené hlavně tím, jaké koeficienty si jednotlivá města stanoví.

3.4 Výpočet daňové povinnosti pro Německo – Modelový případ A

V následující podkapitole jsou znázorněny výpočty modelového případu A, které jsou počítány pro hlavní město Berlín a město Hildesheim, které je dle počtu obyvatel nejbližší dříve zmíněnému Hradci Králové (Maptons, 2025). V Německu je výpočet daně z nemovitostí složitější než v ČR, podle Engel & Völkers (2025) zahrnuje tři základní kroky:

1. Stanovení hodnoty nemovitosti.
2. Vynásobení daňovým násobkem.
3. Uplatnění koeficientu dle příslušného města.

3.4.1 Výpočet daňové povinnosti daně z nemovitostí pro hlavní město Berlín

V Německu se pro účely daně z nemovitostí posuzuje celý pozemek o výměře 5 000 m² jako jeden funkční celek, a to bez ohledu na to, zda je část pozemku zastavěná. Tento přístup vychází z § 2 BewG. Naproti tomu v ČR se daň z pozemku počítá pouze ze skutečně nezastavěné části pozemku. Hodnota pozemku je určena na základě ceny za m², která činí 600 €/m². Pro výpočet

je použita odhadní hodnota, která odpovídá průměrným referenčním cenám pozemků pro komerční účely v Berlíně (BORIS-D, 2025). Pro výpočet daně se uplatňuje sazba 0,034 % z hodnoty pozemku, dle BewG. Dále je nutné zohlednit místní koeficient, který se liší podle obce. Pro Berlín je stanoven koeficient 810 %. Tento koeficient se používá k násobení základu daně a zvyšuje tak výslednou daň (Engel & Völkers, 2025).

Tabulka 23: Výpočet daně z nemovitostí pro pozemek v hlavním městě Berlín

Pozemek	
Výměra pozemku	5 000 m ²
Hodnota za m²	600 €/m ²
Hodnota pozemku	3 000 000 €
Sazba	0,034 %
Základ daně	1 020 €
Koeficient	810 %
Výsledná daň	8 200 € 204 672 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle GrStG, BewG

Tabulka 23 zobrazuje postup výpočtu daně z nemovitostí pro pozemek o výměře 5 000 m² ve městě Berlín. Hodnota pozemku činí 3 000 000 €, která je následně vynásobena sazbou. Výsledná daň pozemku je následně zaokrouhlena dle § 230 BewG na 100 € dolů. Výsledná daň tedy činí 204 672 Kč (8 200 €).

Následující výpočet se týká skladové haly o výměře 2 000 m², která je využívána výhradně pro podnikatelskou činnost. Hodnota této haly je určena na 973 €/m² (dle přílohy 42 BewG). Sazba daně pro skladovou halu v Berlíně činí 0,031 %.

Tabulka 24: Výpočet daně z nemovitostí pro skladovou halu v hlavním městě Berlín

Skladová hala	
Výměra haly	2 000 m ²
Hodnota za m²	973 €/m ²
Hodnota skladové haly	1 946 000 €
Sazba	0,031 %
Základ daně	603,26 €
Koeficient	810 %
Výsledná daň	4 800 € 119 808 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle GrStG, BewG

Tabulka 24 zobrazuje výpočet daně z nemovitostí pro skladovou halu o výměře 2 000 m² v Berlíně. Po stanovení hodnoty skladové haly a aplikaci sazby daně se výsledek vynásobí koeficientem městské části Berlín, což vede k výsledné zaokrouhlené dani 119 808 Kč (4 800 €) ročně.

Následující výpočet se týká administrativní budovy (kanceláře) o výměře 500 m², která je rovněž využívána pro podnikatelskou činnost. Pro výpočet daně z nemovitostí v Německu se použije hodnota 1 071 € (dle přílohy 42 BewG). Výsledná částka se následně upraví koeficientem pro městskou část Berlín, který činí 810 %.

Tabulka 25: Výpočet daně z nemovitostí pro administrativní budovu v hlavním městě Berlín

Administrativní budova	
Výměra budovy	500 m ²
Hodnota za m²	1 071 €/m ²
Hodnota administrativní budovy	535 500 €
Sazba	0,031 %
Základ daně	166 €
Koeficient	810 %
Výsledná daň	1 300 € 32 448 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle GrStG, BewG

Tabulka 25 zobrazuje výpočet daně z nemovitosti pro administrativní budovu (kancelář) o výměře 500 m² v Berlíně. Po stanovení hodnoty kanceláře na základě její velikosti a ceny za m² se aplikovaná sazba daně přepočítá na základ daně. Následně je tento základ upraven koeficientem pro Berlín, což vede k výsledné dani ve výši 32 448 Kč (1 300 €).

Tabulka 26: Celková daňová povinnost pro hlavní město Berlín

Celková daňová povinnost	
Pozemek	8 200 € 204 672 Kč
Skladová hala	4 800 € 119 808 Kč
Administrativní budova	1 300 € 32 448 Kč
Celkem	14 300 € 356 928 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Celková daňová povinnost právnické osoby dle tabulky 26 činí 356 928 Kč (14 300 €). Nejvyšší daňová povinnost připadá na administrativní budovu, jejíž výměra je nejmenší a u které

se uplatňuje nižší sazba. Naopak nejvyšší daňová povinnost vychází u pozemku, neboť v Německu se při výpočtu daně z nemovitostí započítává celá jeho plocha (5 000 m²), a to bez ohledu na to, že část pozemku je zastavěna. Tento rozdíl má zásadní dopad na výslednou daňovou povinnost, která je u pozemku oproti stavbám výrazně vyšší.

3.4.2 Výpočet daňové povinnosti daně z nemovitostí pro město Hildesheim

V případě města Hildesheim je výpočet daně z nemovitostí opět založen na třístupňovém německém systému, tedy na stanovení hodnoty nemovitosti, uplatnění daňového násobku a aplikace místního koeficientu obce. Hodnota pozemku je v Hildesheimu dle dostupných údajů pro komerčně využívané parcely stanovena na 87 €/m² (Bodenrichtwerte Deutschland, 2025). Sazba daně se dle BewG uplatňuje 0,034 % z hodnoty pozemku. Město Hildesheim od roku 2025 zvýšilo koeficient pro výpočet daně z nemovitostí na 822 %. Tato změna souvisí s novým způsobem výpočtu daně, který vychází z aktuální velikosti pozemku, zastavěné plochy a hodnoty lokality. Protože nové výpočty vedou k nižším základům daně, město zvýšilo koeficient, aby mu zůstaly stejné příjmy z daní jako dříve (Stadt Hildesheim, 2024). Ve všech výpočtech se opět uplatňuje zaokrouhlování dle § 230 BewG.

Tabulka 27: Výpočet daně z nemovitostí pro pozemek ve městě Hildesheim

Pozemek	
Výměra pozemku	5 000 m ²
Hodnota za m ²	87 €/m ²
Hodnota pozemku	435 000 €
Sazba	0,034 %
Základ daně	147,90 €
Koeficient	822 %
Výsledná daň	1 200 € 29 952 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle GrStG, BewG

Výsledná roční daňová povinnost v tabulce 27 za podnikatelsky využívaný pozemek o výměře 5 000 m² ve městě Hildesheim činí 29 952 Kč (1200 €). Ačkoli má město vyšší obecní koeficient (822 %) než například Berlín, celková daň je nižší díky výrazně nižší hodnotě pozemku – pouze 87 €/m² oproti 600 €/m² v Berlíně.

Další výpočet se týká skladové haly ve městě Hildesheim o rozměrech 2 000 m². Pro účely výpočtu daně z nemovitostí je hodnota skladové haly stanovena na 350 €/m². Tato částka vychází z údajů zveřejněných na oficiálním německém portálu pro standardní hodnoty pozemků průmyslových a skladových objektů (Bodenrichtwerte Deutschland, 2025).

Při výpočtu daně u staveb využívaných k podnikatelské činnosti, jako je skladová hala, se v Německu používá daňová sazba ve výši 0,031 % dle BewG z hodnoty nemovitosti. Posledním krokem ve výpočtu daně z nemovitostí v Německu je aplikace obecního koeficientu, který si stanovuje každá obec individuálně. Koeficient ve výši 822 % je ve městě Hildesheim zaveden v návaznosti na reformu daně z nemovitostí (Stadt Hildesheim, 2024).

Tabulka 28: Výpočet daně z nemovitostí pro skladovou halu ve městě Hildesheim

Skladová hala	
Výměra haly	2 000 m ²
Hodnota za m²	350 €/m ²
Hodnota skladové haly	700 000€
Sazba	0,031 %
Základ daně	217 €
Koeficient	822 %
Výsledná daň	1 700 € 42 432 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle GrStG, BewG

Výsledná roční daňová povinnost uvedena v tabulce 28 za skladovou halu o výměře 2 000 m² ve městě Hildesheim činí 42 432 Kč (1 700 €).

Administrativní budova určená pro podnikání podléhá dani z nemovitostí stejně jako ostatní komerčně využívané stavby. Výpočet vychází z odhadu hodnoty budovy, k níž se následně uplatní jednotná sazba a městský koeficient (Stadt Hildesheim, 2024). Výpočet probíhá stejným způsobem jako u skladové haly.

Tabulka 29: Výpočet daně z nemovitostí pro administrativní budovu ve městě Hildesheim

Administrativní budova	
Výměra budovy	500 m ²
Hodnota za m²	350 €/m ²
Hodnota administrativní budovy	175 000 €
Sazba	0,031 %
Základ daně	54,25 €
Koeficient	822 %
Výsledná daň	400 € 9 984 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle GrStG, BewG

Tabulka 29 zobrazuje výpočet roční daňové povinnosti za administrativní budovu o ploše 500 m² a činí 9 984 Kč (400 €). Ačkoli se v Hildesheimu uplatňuje relativně vysoký obecní koeficient (822 %), daňová povinnost zůstává nízká díky nižší hodnotě nemovitosti ve srovnání s Berlínem.

Tabulka 30: Celková daňová povinnost pro město Hildesheim

Celková daňová povinnost	
Pozemek	1 200 € 39 952 Kč
Skladová hala	1 700 € 42 432 Kč
Administrativní budova	400 € 9 984 Kč
Celkem	3 300 € 92 398 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Celková roční daňová povinnost právnické osoby v tabulce 30 v Hildesheimu činí 92 398 Kč (3 300 €). Největší podíl na daňové povinnosti připadá na skladovou halu, především díky její rozloze a vyšší hodnotě za m². Naopak daň za administrativní budovu je nejnižší. Přestože je městský koeficient v Hildesheimu vyšší, nižší jednotkové hodnoty nemovitostí celkovou daňovou povinností výrazně snižují.

3.5 Výpočet daňové povinnosti pro Německo – Modelový případ B

V Německu se při výpočtu daně z nemovitostí nerozlišuje mezi právnickou osobou a podnikající fyzickou osobou. Oba typy vlastníků podléhají stejnému postupu, který vychází z GrStG. Výchozím bodem je stanovení daňové hodnoty nemovitosti, která je následně upravena pomocí zákonné sazby a obecního koeficientu. Rozhodujícím faktorem pro výši daně je tedy druh nemovitosti, její lokalita a způsob využití – nikoliv právní status majitele.

3.6 Výpočet daňového zatížení pro Německo

V této části práce se zaměřuji na výpočet daňového zatížení v Německu, konkrétně ve dvou lokalitách – hlavním městě Berlíně a menším městě Hildesheim. Stejně jako v předchozím případě je výpočet založen na jednotném modelu podnikatelského areálu, což umožňuje přímé srovnání mezi městy.

Tabulka 31: Daňové zatížení v hlavním městě Berlín

Typ nemovitosti	Daňová povinnost	Výměra	Daňové zatížení
Pozemek	204 672 Kč	5 000 m ²	40,93 Kč/m ²
Skladová hala	119 808 Kč	2 000 m ²	59,90 Kč/m ²
Administrativní budova	32 448 Kč	500 m ²	64,90 Kč/m ²⁷ ,

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce 31 je zobrazeno daňové zatížení v Berlíně. Nejnižší zatížení má pozemek s hodnotou 40,93 Kč/m². Skladová hala dosahuje zatížení 59,90 Kč/m² a administrativní budova dokonce 64,90 Kč/m², což naznačuje, že stavby určené k podnikání jsou v Berlíně zatíženy poměrně vysokou sazbou daně z nemovitostí.

Tabulka 32: Daňové zatížení ve městě Hildesheimu

Typ nemovitosti	Daňová povinnost	Výměra	Daňové zatížení
Pozemek	39 952 Kč	5 000 m ²	7,99 Kč/m ²
Skladová hala	42 432 Kč	2 000 m ²	21,22 Kč/m ²
Administrativní budova	9 984 Kč	500 m ²	19,97 Kč/m ²

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 32 zobrazuje daňové zatížení ve městě Hildesheim. Pozemek zde vychází na 7,99 Kč/m², což je téměř pětkrát méně než v Berlíně. Skladová hala má zatížení 21,22 Kč/m² a administrativní budova 19,97 Kč/m².

Z výsledků je patrné, že daňové zatížení v Berlíně je výrazně vyšší než v menším městě Hildesheim, a to napříč všemi typy nemovitostí. U pozemku činí zatížení v Berlíně 40,93 Kč/m², zatímco v Hildesheimu pouze 7,99 Kč/m². Podobný rozdíl je patrný i u staveb, skladová hala v Berlíně dosahuje zatížení 59,90 Kč/m², zatímco v Hildesheimu 21,22 Kč/m². U administrativní budovy je rozdíl ještě výraznější: 64,90 Kč/m² v Berlíně oproti 19,97 Kč/m² v Hildesheimu. Tyto hodnoty ukazují, že menší města v Německu mají výrazně mírnější daňovou politiku.

3.7 Výpočet daňové povinnosti pro Polsko – Modelový případ A

Pro výpočet daně z nemovitostí v Polsku jsou použity opět 2 města. Konkrétně hlavní město Varšava a město Zelená Hora (Polsko.travel, 2024). Právní úprava vychází ze zákona č. 12/1991 Sb., o daních a místních poplatcích (U.P.O.L.).

3.7.1 Výpočet daňové povinnosti daně z nemovitostí pro hlavní město Varšava

Základem pro výpočet daně z pozemků v Polsku je celková výměra pozemku evidovaná v katastru nemovitostí. Podle U.P.O.L. se daňový základ určuje přímo jako plocha pozemku v m². Daň se vypočítává jako součin výměry pozemku a platné sazby, přičemž v případě Varšavy se uplatňuje maximální zákonem stanovená sazba. Pro pozemky využívané k podnikání činí tato sazba v 1,38 PLN za 1 m² (Rada m.st. Warszawy, 2024).

Tabulka 33: Výpočet daně z nemovitostí pro pozemek v hlavním městě Varšava

Pozemek	
Výměra pozemku	5 000 m ²
Sazba	1,38 PLN/m ²
Výsledná daň	6 900 PLN 40 302,90 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle U.P.O.L.

Roční daň z pozemku dle tabulky 33, o výměře 5 000 m² využívaného k podnikání ve Varšavě činí celkem 40 302,90 Kč (6 900 PLN).

V následující části je uveden modelový příklad výpočtu daně z nemovitostí pro skladovou halu. Předmětem je skladová hala s užitnou plochou 2 000 m². Skladová hala je považována za stavbu spojenou s podnikatelskou činností, a proto se na ni vztahuje vyšší sazba daně. Sazba činí až 34,00 PLN za 1 m² užitné plochy.

Tabulka 34: Výpočet daně z nemovitostí pro skladovou halu v hlavním městě Varšava

Skladová hala	
Výměra haly	2 000 m ²
Sazba	34,00 PLN/m ²
Výsledná daň	68 000 PLN 397 188 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle U.P.O.L.

V tabulce 34 je znázorněn výpočet daně z nemovitostí pro skladovou halu. Výsledkem je roční daňová povinnost ve výši 397 188 Kč (68 000 PLN).

Dalším příkladem zdanění stavby v Polsku je administrativní budova využívaná k podnikání. Výpočet vychází ze zákonných ustanovení a počítá s maximální možnou sazbou, jako v případě skladové haly. Administrativní budova spadá do kategorie staveb využívaných k podnikání, a tedy podléhá nejvyšší možné sazbě daně z nemovitostí. Stejně jako u skladové haly činí sazba daně 34,00 PLN/m².

Tabulka 35: Výpočet daně z nemovitostí pro administrativní budovu v hlavním městě Varšava

Administrativní budova	
Výměra budovy	500 m ²
Sazba	34,00 PLN/m ²
Výsledná daň	17 000 PLN 99 297 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle U.P.O.L.

Tabulka 35 zobrazuje výpočet daně z nemovitostí pro administrativní budovu ve Varšavě. Při výměře 500 m² činí roční daňová povinnost 99 297 Kč (17 000 PLN).

Tabulka 36: Celková daňová povinnost pro hlavní město Varšavu

Celková daňová povinnost	
Pozemek	6 900 PLN 40 302,90 Kč
Skladová hala	68 000 PLN 397 188 Kč
Administrativní budova	17 000 PLN 99 297 Kč
Celkem	91 900 PLN 536 787,90 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Celková roční daňová povinnost ve Varšavě uvedená v tabulce 36 činí 536 787,90 Kč (91 900 PLN), přičemž největší část připadá na sklad a kancelář, které jsou zdaněny výrazně vyšší sazbou než samotný pozemek. Sazba daně za podnikatelské stavby (34,00 PLN/m²) je více než 25násobná ve srovnání se sazbou za pozemky (1,34 PLN/m²), což významně ovlivňuje celkovou daňovou povinnost.

3.7.2 Výpočet daňové povinnosti daně z nemovitostí pro město Zelená Hora

Na základě dostupných informací jsou pro rok 2025 ve městě Zelená Hora stanoveny snížené roční sazby daně z nemovitostí, které jsou nižší než zákonem povolené maximum. Toto rozhodnutí Rady města má za cíl částečně ulevit daňovým poplatníkům a podpořit podnikatelské prostředí ve městě. Pro účely výpočtu daně z pozemku souvisejícího s podnikatelskou činností je použita sazba 1,29 PLN/m² (PewnyLokal, 2025). Postup výpočtu je stejný jako v případě hlavního města Varšava.

Tabulka 37: Výpočet daně z nemovitostí pro pozemek ve městě Zelená Hora

Pozemek	
Výměra pozemku	5 000 m ²
Sazba	1,29 PLN/m ²
Výsledná daň	6 450 PLN 37 674,45 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle U.P.O.L.; PewnyLokal, 2025

V tabulce 37 je uveden výpočet daně z pozemku o výměře 5 000 m², který se nachází ve městě Zelená Hora. Výpočet vychází ze sazby stanovené městskou vyhláškou pro rok 2025, která činí 1,29 PLN za 1 m². Výsledná daň pro pozemek činí 37 674,45 Kč (6 450 PLN).

V další části je proveden výpočet daně pro skladovou halu. Výpočet vychází ze sazeb platných ve městě Zelená Hora pro rok 2025, kde městská rada rozhodla o snížení daňových sazeb oproti zákonnému maximu. Sazba pro budovy využívané k podnikání činí 32,97 PLN za 1 m² užitné plochy (PewnyLokal, 2025).

Tabulka 38: Výpočet daně z nemovitostí pro skladovou halu ve městě Zelená Hora

Skladová hala	
Výměra haly	2 000 m ²
Sazba	32,97 PLN/m ²
Výsledná daň	65 940 PLN 385 155,54 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle U.P.O.L.; PewnyLokal, 2025

Výpočet ukazuje, že roční daňová povinnost v tabulce 38 za skladovou halu činí 385 155,54 Kč (65 940 PLN). Tato částka je získána součinem užitné plochy a příslušné sazby. Vzhledem k tomu, že město Zelená Hora neuplatňuje maximální zákonnou sazbu (34,00 PLN/m²), je výsledná daň o něco nižší než v hlavním městě.

Posledním výpočtem je výpočet roční daně z nemovitosti typu administrativní budova. Výpočet je stejný jako v případě skladové haly, sazba je tedy stejná 32,97 PLN za m², avšak rozdíl je u výměry budovy související s podnikatelskou činností. Výsledky výpočtu jsou uvedeny v následující tabulce 39.

Tabulka 39: Výpočet daně z nemovitostí pro administrativní budovu ve městě Zelená Hora

Administrativní budova	
Výměra budovy	500 m ²
Sazba	32,97 PLN/m ²
Výsledná daň	16 485 PLN 96 288,89 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle U.P.O.L.; PewnyLokal, 2025

Administrativní budova slouží výhradně k výkonu podnikatelské činnosti, což znamená, že se na ni vztahuje podnikatelská sazba daně z budov. Tabulka 39 zobrazuje výpočet daně administrativní budovy. Výsledná daň činí 96 288,89 Kč (16 485 PLN).

Tabulka 40: Celková daňová povinnost pro město Zelená Hora

Celková daňová povinnost	
Pozemek	6 450 PLN 37 674,45 Kč
Skladová hala	65 940 PLN 385 155,54 Kč
Administrativní budova	16 485 PLN 96 288,89 Kč
Celkem	88 875 PLN 519 118,88 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky 40 je patrné, že právnická osoba ve městě Zelená Hora má roční daňovou povinnost ve výši 519 118,88 Kč (88 875 PLN) za nemovitosti využívané výhradně pro podnikatelskou činnost. Nejvyšší daňová povinnost je v případě skladové haly, konkrétní částka za skladovou halu činí až 385 155,54 Kč (65 940 PLN).

3.8 Výpočet daňové povinnosti pro Polsko – Modelový případ B

Přestože zákon o místních daních a poplatcích (U.P.O.L.) rozlišuje různé typy poplatníků, výpočet daně z nemovitostí je pro všechny subjekty stejný. Nezáleží na tom, zda je vlastníkem nemovitosti fyzická osoba, podnikatel nebo právnická osoba – daňová povinnost se určuje podle jednotných pravidel. Rozdíly mezi poplatníky se týkají pouze administrativního postupu při podání přiznání.

3.9 Výpočet daňového zatížení pro Polsko

V této části práce se zaměřuji na výpočet daňového zatížení v Polsku, konkrétně ve dvou městech – hlavním městě Varšavě a regionálním městě Zelená Hora. Stejně jako v předchozích případech je výpočet založen na jednotném modelu podnikatelského areálu, což umožňuje přímé srovnání mezi lokalitami.

Tabulka 41: Daňové zatížení v hlavním městě Varšava

Typ nemovitosti	Daňová povinnost	Výměra	Daňové zatížení
Pozemek	40 302,90 Kč	5 000 m ²	8,06 Kč/m ²
Skladová hala	397 188 Kč	2 000 m ²	198,59 Kč/m ²
Administrativní budova	99 297 Kč	500 m ²	198,59 Kč/m ²

Zdroj: vlastní zpracování

Ve Varšavě je daňové zatížení podle tabulky 41 výrazně vyšší u staveb než u pozemku. Pozemek vykazuje zatížení 8,06 Kč/m², zatímco skladová hala i administrativní budova dosahují hodnoty 198,59 Kč/m².

Tabulka 42: Daňové zatížení ve městě Zelená Hora

Typ nemovitosti	Daňová povinnost	Výměra	Daňové zatížení
Pozemek	37 674,45 Kč	5 000 m ²	7,53 Kč/m ²
Skladová hala	385 155,54 Kč	2 000 m ²	192,58 Kč/m ²
Administrativní budova	96 288,89 Kč	500 m ²	192,58 Kč/m ²

Zdroj: vlastní zpracování

V Zelené Hoře je daňové zatížení podle tabulky 42 o něco nižší než ve Varšavě, ale rozdíl není tak výrazný. Pozemek zde vychází na 7,53 Kč/m², skladová hala a administrativní budova dosahují hodnoty 192,58 Kč/m². I zde je patrné, že hlavní daňové zatížení dopadá na stavby, nikoli na pozemky.

Z porovnání vyplývá, že daňové zatížení v Polsku je obecně vysoké u staveb, a to bez ohledu na velikost města. Rozdíl mezi Varšavou a Zelenou Horou je relativně malý, což naznačuje, že sazby daně z nemovitostí jsou v Polsku méně diferencované podle lokality. Přesto i zde platí, že podnikání ve větších městech je spojeno s mírně vyšším daňovým zatížením.

3.10 Výpočet daňové povinnosti pro Rakousko – Modelový případ A

Výpočet modelového případu se opět zabývá 2 městy – hlavním městem Vídní a pátým největším městem Innsbruckem, který má okolo 130 000 obyvatel (Švarc, 2024).

3.10.1 Výpočet daňové povinnosti daně z nemovitostí pro hlavní město Vídeň

V případě výpočtu pozemku dle § 1 GrStG je pozemek chápán jako celistvá jednotka, bez rozlišení na zastavěné a nezastavěné části. Z toho vyplývá, že pro účely výpočtu daně z nemovitostí se započítává celá výměra pozemku včetně ploch, které jsou zastavěny budovami, stejně jako tomu bylo v dřívějším výpočtu v Německu a Polsku.

Základem pro výpočet daně je tzv. jednotková hodnota, která je v praxi stanovována individuálně rakouským finančním úřadem na základě zákonem stanovených pravidel (Bundesministerium Für Finanzen, 2024). Vzhledem k tomu, že konkrétní jednotkové hodnoty nejsou veřejně dostupné, je v modelovém výpočtu pro pozemek použita odhadní hodnota 3,50 €/m², která slouží pouze pro ilustrativní účely a neodráží oficiální stanovené hodnoty. Na stanovenou jednotkovou hodnotu se aplikuje progresivní sazba pro výpočet. Sazba činí dle § 19 GrStG 0,1 % z částky do stanoveného limitu (3 650 €) a 0,2 % ze zbylé částky nad touto hranicí. Nakonec se uplatní koeficient stanovený pro město Vídeň vyhláškou městské rady, a to ve výši 500 % (Magistrat der Stadt Wien, 2023). Podle § 25 BewG se jednotková hodnota zaokrouhluje dolů na celé stovky €. Výsledná daňová částka se následně zaokrouhluje matematicky na celé €. Níže uvedená tabulka 43 shrnuje jednotlivé kroky výpočtu a výslednou daňovou povinnost.

Tabulka 43: Výpočet daně z nemovitostí pro pozemek v hlavním městě Vídeň

Pozemek	
Výměra pozemku	5 000 m ²
Jednotková hodnota	17 500 €
Zdanění části do 3 650 € (0,1 %)	3,65 €
Zdanění části nad 3 650 € (0,2 %)	27,70 €
Součet zdaněných částí	31,35 €
Koeficient	500 %
Výsledná daň	157 € 3 918,72 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle GrStG, BewG

V tabulce 43 je znázorněn výpočet daně z nemovitostí ve městě Vídeň. Pozemek o výměře 5 000 m² je oceněn modelově na jednotkovou hodnotu 17 500 €, což odpovídá orientační sazbě 3,50 €/m² pro podnikatelsky využívané pozemky. Část z 17 500 €, přesně 3 650 €, se zdaní sazbou 0,1 %, což odpovídá 3,65 €. Zbývajících 13 850 € se zdaní sazbou 0,2 %, což odpovídá 27,70 €. Součet těchto částek činí 31,35 €. Na tuto částku se následně aplikuje koeficient obce, který ve Vídni činí 500 %. Výsledná roční daň z nemovitostí tedy činí 3 918,72 Kč (157 €).

Následující výpočet se týká skladové haly. Základem pro výpočet je opět tzv. jednotková hodnota. Tato hodnota se liší od tržní ceny a je určena na základě typu nemovitosti, její velikosti, využití a dalších parametrů. V tomto případě je hodnota odhadnuta na 25 €/m².

Tabulka 44: Výpočet daně z nemovitostí pro skladovou halu v hlavním městě Vídeň

Skladová hala	
Výměra haly	2 000 m ²
Jednotková hodnota	50 000 €
Zdanění části do 3 650 € (0,1 %)	3,65 €
Zdanění části nad 3 650 € (0,2 %)	92,70 €
Součet zdaněných částí	96,35 €
Koeficient	500 %
Výsledná daň	482 € 12 030,72 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle GrStG, BewG

Pro stanovení jednotkové hodnoty je stanovena orientační hodnota 25 €/m², což odpovídá střední hodnotě z běžného rozpětí 15–40 €/m² pro průmyslové objekty. Výsledná jednotková hodnota tak činí 50 000 €. V případě sazby se postupuje stejně jako v případě pozemku. Výsledná částka dle tabulky 44 je následně vynásobena koeficientem, který ve Vídni činí 500 %. Roční daň z nemovitostí pro skladovou halu tedy činí 12 030,72 Kč (482 €).

Poslední výpočet se týká administrativní budovy. V tomto případě je jednotková hodnota odhadnuta na 35 €/m². Tento odhad slouží výhradně pro ilustrativní účely modelového výpočtu, neboť konkrétní jednotkové hodnoty stanovené finančním úřadem nejsou veřejně dostupné a mohou se lišit v závislosti na mnoha faktorech, jako jsou velikost, umístění a využití nemovitosti.

Tabulka 45: Výpočet daně z nemovitostí pro administrativní budovu v hlavním městě Vídeň

Administrativní budova	
Výměra budovy	500 m ²
Jednotková hodnota	17 500 €
Zdanění části do 3 650 € (0,1 %)	3,65 €
Zdanění části nad 3 650 € (0,2 %)	27,70 €
Součet zdaněných částí	31,35 €
Koeficient	500 %
Výsledná daň	157 € 3 918,72 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle GrStG, BewG

Celková hodnota nemovitosti v tabulce 45 činí 17 500 €. Sazba daně je rozdělena do dvou částí. Část do 3 650 € se daní sazba 0,1 %, na zbývající část je použita sazba 0,2 %. Součet těchto

částí tvoří základ daně ve výši 31,35 €. Tato částka je následně vynásobena koeficientem. Výsledná roční daň administrativní budovy činí 3 918,72 Kč (157 €).

Tabulka 46: Celková daňová povinnost pro hlavní město Vídeň

Celková daňová povinnost	
Pozemek	157 € 3 918,72 Kč
Skladová hala	482 € 12 030,72 Kč
Administrativní budova	157 € 3 918,72 Kč
Celkem	796 € 19 868,16 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Z výpočtů v tabulce 46 vyplývá, že nejvyšší daňová povinnost vzniká u skladové haly, a to ve výši 12 030,72 Kč (482 €) ročně. Tento výsledek je dán jednak vyšší jednotkovou hodnotou a velkou výměrou, což dohromady vede k nejvyšší výsledné daňové povinnosti. Naopak nejnižší daňovou povinností představují pozemek a administrativní budova, které mají shodnou částku 3 918,72 Kč (157 €). Výše daně je tak ovlivněna jak samotnou výměrou nemovitosti, tak zvolenou jednotkovou hodnotou.

3.10.2 Výpočet daňové povinnosti daně z nemovitostí pro město Innsbruck

Výpočet probíhá stejně jako v případě Vídně, avšak rozdíl je v jednotkových hodnotách pozemku. Protože základ výpočtu tvoří jednotková hodnota, která je v tomto případě nastavena na nižší úroveň oproti Vídni, aby bylo možné srovnat daňovou povinnost mezi hlavním a vybraným městem. Daňový základ je počítán podle zákonné progresivní sazby: 0,1 % pro prvních 3 650 €, 0,2 % pro částky nad tuto hodnotu. Následně je daň vynásobena koeficientem 500 %, což je maximální koeficient, který Innsbruck stejně jako Vídeň používá (Innsbruck, 2023).

Tabulka 47: Výpočet daně z nemovitostí pro pozemek ve městě Innsbruck

Pozemek	
Výměra pozemku	5 000 m ²
Jednotková hodnota	10 000 €
Zdanění části do 3 650 € (0,1 %)	3,65 €
Zdanění části nad 3 650 € (0,2 %)	12,70 €
Součet zdaněných částí	16,35 €
Koeficient	500 %
Výsledná daň	82 € 2 046,72 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle GrStG, BewG

Roční daň z nemovitostí v tabulce 47 za pozemek v Innsbrucku, při použití odhadované hodnoty 2 €/m², činí 2 046,72 Kč (82 €). Jednotková hodnota je stanovena jako orientační odhad s ohledem na nižší cenovou úroveň v Innsbrucku oproti Vídni a slouží pro ilustrativní výpočet, neboť přesné hodnoty nejsou veřejně dostupné.

Následující výpočet se týká skladové haly o výměře 2 000 m², která se nachází ve městě Innsbruck. Pro účely výpočtu je použita jednotková hodnota ve výši 15 €/m², což je nižší hodnota než ve Vídni. Tato úprava odráží skutečnost, že v menších městech mimo hlavní město jsou jednotkové hodnoty zpravidla nižší v důsledku nižších tržních cen.

Tabulka 48: Výpočet daně z nemovitostí pro skladovou halu ve městě Innsbruck

Skladová hala	
Výměra haly	2 000 m ²
Jednotková hodnota	30 000 €
Zdanění části do 3 650 € (0,1 %)	3,65 €
Zdanění části nad 3 650 € (0,2 %)	52,70 €
Součet zdaněných částí	56,35 €
Koeficient	500 %
Výsledná daň	282 € 7 038,72 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle GrStG, BewG

V tabulce 48 je zobrazen postup výpočtu skladové haly. Celková jednotková hodnota je ve výši 30 000 €, ze které je podle zákonem stanovené progresivní sazby vypočtena daň. V případě Innsbrucku se sazba daně násobí městským koeficientem 500 %, jenž odpovídá aktuálně platné hodnotě. Výsledná roční daň tak činí 7 038,72 Kč (282 €).

Poslední výpočet v Rakousku se týká administrativní budovy o výměře 500 m².

Tabulka 49: Výpočet daně z nemovitostí pro administrativní budovu ve městě Innsbruck

Administrativní budova	
Výměra budovy	500 m ²
Jednotková hodnota	12 500 €
Zdanění části do 3 650 € (0,1 %)	3,65 €
Zdanění části nad 3 650 € (0,2 %)	17,70 €
Součet zdaněných částí	21,35 €
Koeficient	500 %
Výsledná daň	107 € 2 670,72 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle GrStG, BewG

V tabulce 49 je pro stanovení daňového základu použita jednotková hodnota ve výši 25 €/m². Tato hodnota představuje orientační odhad zvolený pro účely modelového výpočtu, přičemž vychází z předpokladu nižší cenové hladiny v Innsbrucku oproti Vídni. Výsledná celková jednotková hodnota dosáhla 12 500 €, z níž je vypočtena daňová sazba dle zákonem stanovené progresivní struktury. Tento základ je následně vynásoben městským koeficientem 500 %, který Innsbruck aktuálně používá. Celková roční daňová povinnost za administrativní budovu tak činí 2 670,72 Kč (107 €).

Tabulka 50: Celková daňová povinnost pro město Innsbruck

Celková daňová povinnost	
Pozemek	82 € 2 046,72 Kč
Skladová hala	282 € 7 038,72 Kč
Administrativní budova	107 € 2 670,72 Kč
Celkem	474 € 11 831,04 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce 50 je znázorněna celková roční daňová povinnost za tři typy podnikatelsky využívaných nemovitostí: pozemek, skladovou halu a administrativní budovu, nacházející se ve městě Innsbruck. Největší podíl na celkové dani má skladová hala, a to ve výši 7 038,72 Kč (282 €). Tento výsledek je logický vzhledem k její velké výměře (2 000 m²) a relativně vyšší jednotkové hodnotě (15 €/m²) ve srovnání s pozemkem. Celková roční daňová povinnost za všechny tři nemovitosti v Innsbrucku tedy činí 11 831,04 Kč (474 €).

3.11 Výpočet daňové povinnosti pro Rakousko – Modelový případ B

Rakouský daňový systém také nerozlišuje mezi fyzickými a právnickými osobami – daňová povinnost se vztahuje na všechny vlastníky nemovitostí bez ohledu na jejich právní formu. Tento přístup zajišťuje rovné zacházení s daňovými poplatníky a přispívá k transparentnosti a efektivitě daňové správy. Právní forma vlastníka tedy nemá žádný vliv na vznik nebo výši daňové povinnosti.

3.12 Výpočet daňového zatížení pro Rakousko

V této části práce se zaměřuji na výpočet daňového zatížení v Rakousku, konkrétně ve dvou městech – hlavním městě Vídni a regionálním městě Innsbruck. Stejný model podnikatelského areálu jako v předchozích případech umožňuje přímé srovnání mezi lokalitami.

Tabulka 51: Daňové zatížení v hlavní město Vídeň

Typ nemovitosti	Daňová povinnost	Výměra	Daňové zatížení
Pozemek	3 918,72 Kč	5 000 m ²	0,78 Kč/m ²
Skladová hala	12 030,72 Kč	2 000 m ²	6,02 Kč/m ²
Administrativní budova	3 918,72 Kč	500 m ²	7,84 Kč/m ²

Zdroj: vlastní zpracování

Ve Vídni je daňové zatížení dle tabulky 51 velmi nízké. Pozemek vychází na 0,78 Kč/m², skladová hala na 6,02 Kč/m² a administrativní budova na 7,84 Kč/m².

Tabulka 52: Daňové zatížení ve městě Innsbrucku

Typ nemovitosti	Daňová povinnost	Výměra	Daňové zatížení
Pozemek	2 046,72 Kč	5 000 m ²	0,41 Kč/m ²
Skladová hala	7 038,72 Kč	2 000 m ²	3,52 Kč/m ²
Administrativní budova	2 670,72 Kč	500 m ²	5,34 Kč/m ²

Zdroj: vlastní zpracování

Dále Innsbruck dle tabulky 52 vykazuje ještě nižší daňové zatížení než Vídeň. Pozemek zde vychází na 0,41 Kč/m², skladová hala na 3,52 Kč/m² a administrativní budova na 5,34 Kč/m². Rozdíly mezi oběma městy jsou relativně malé, což může naznačovat jednotnější přístup k dani z nemovitostí v rámci Rakouska.

Z porovnání vyplývá, že rozdíly mezi Vídní a Innsbruckem jsou velmi malé, což svědčí o stabilní a rovnoměrné daňové politice. Pro podnikatele to znamená, že lokalita v rámci Rakouska nemá zásadní vliv na výši daně z nemovitostí.

3.13 Výpočet daňové povinnosti daně pro Slovensko – Modelový případ A

V této podkapitole jsou znázorněny výpočty modelového případu A, které jsou počítány pro hlavní město Bratislavu a město Žilina.

3.13.1 Výpočet daňové povinnosti daně z nemovitostí pro hlavní město Bratislava

Hlavní město Bratislava je rozděleno do 4 pásem pro účely stanovení hodnoty pozemků a sazby daně. Pásma jsou rozdělena dle katastrálního území do těchto pásem (Bratislava.sk, 2025):

- Pásmo A: katastrální území Vajnory, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Nová Ves,
- Pásmo B: katastrální území Čunovo, Devín, Dúbravka, Jarovce, Karlova Ves, Lamač, Rača, Rusovce, Záhorská Bystrica,
- Pásmo C: katastrální území Nové Město, Vinohrady, Ružinov, Trnávka, Petržalka,
- Pásmo D: katastrální území Staré Město, Nivy.

Pro výpočet je nutné zjistit hodnotu pozemku a roční sazbu daně, která je uváděna na stránkách města Bratislavy. Pro území Nového města, kde se nemovitost nachází je hodnota pozemku za m² stanovena na 5,97 € a roční sazba pro Pásmo C je určena 1,50 % (Bratislava.sk, 2025).

Daň z pozemku se tedy vypočte dle § 8a MDA jako součin základu daně a roční sazby daně z pozemků, přičemž základem daně je hodnota pozemku určená vynásobením výměry a hodnoty pozemku.

Tabulka 53: Výpočet daně z nemovitostí pro pozemek v hlavním městě Bratislava

Pozemek	
Výměra pozemku	2 500 m ²
Hodnota pozemku	5,97 €/m ²
Základ daně	14 925 €
Sazba	1,50 %
Výsledná daň	223,87 € 5 587,80 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle MDA; Bratislava.sk, 2025

Dle § 101 MDA se základ daně z pozemků zaokrouhluje na eurocenty dolů. Tabulka 53 zobrazuje postup výpočtu daně z pozemku. Daň pro pozemek činí 5 587,80 Kč (223,87 €).

Následující výpočet se týká skladové haly o výměře 2 000 m², stejně jako v případě pozemku je potřeba zjistit roční sazbu zastavěné plochy pro Pásmo C, která činí 12,40 €/m² (Bratislava.sk, 2025).

Tabulka 54: Výpočet daně z nemovitostí pro skladovou halu v hlavním městě Bratislava

Skladová hala	
Výměra haly	2 000 m ²
Sazba	12,40 €/m ²
Výsledná daň	24 800 € 619 008 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle MDA; Bratislava.sk, 2025

Tabulka 54 zobrazuje výpočet daně z nemovitostí pro skladovou halu. Celková roční daň činí 619 008 Kč (24 800 €). Tato daň je vysoká, protože Bratislava zavedla vysoké sazby pro nebytové podnikatelské prostory v lukrativních částech. Tato politika má za cíl zvýšit daňové zatížení u větších podnikatelských nemovitostí, aby jejich vlastníci přispívali do městského rozpočtu úměrně rozsahu svého majetku (Bratislavské Noviny, 2023).

Poslední výpočet se týká administrativní budovy o výměře 500 m². Stejně jako v případě skladové haly je roční sazba 12,40 €/m². Kancelář má pouze jedno podlaží, v případě každého dalšího podlaží by příplatek činil 0,33 €.

Tabulka 55: Výpočet daně z nemovitostí pro administrativní budovu v hlavním městě Bratislava

Administrativní budova	
Výměra budovy	500 m ²
Sazba	12,40 €/m ²
Výsledná daň	6 200 € 154 752 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle MDA; Bratislava.sk, 2025

Daň z administrativní budovy je vypočtena v tabulce 55. Výsledná částka činí 154 752 Kč (6 200 €), a to zejména v důsledku vysoké sazby platné pro katastrální území Nového Města.

Tabulka 56: Celková daňová povinnost pro hlavní město Bratislava

Celková daňová povinnost	
Pozemek	223,87 € 5 587,80 Kč
Skladová hala	24 800 € 619 008 Kč
Administrativní budova	6 200 € 154 752 Kč
Celkem	31 223,87 € 779 347,80 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Celková daňová povinnost právnické osoby dle tabulky 56 činí 779 348,80 Kč (31 223,87 €). Nejnižší daňová povinnost vychází u pozemku naopak vyšší povinnost je spojena se skladovou

halou, kde díky větší výměře (2 000 m²) a vyšší sazbě daně na území Nového Města dosahuje výsledná roční daňová povinnost částky až 619 008 Kč (24 800 €). Celkově tak lze říci, že největší podíl na daňové povinnosti má skladová hala, zatímco pozemek představuje jen velmi malou část daňové povinnosti.

3.13.2 Výpočet daňové povinnosti daně z nemovitostí pro město Žilina

Po výpočtu daňové povinnosti nemovitosti v Bratislavě následuje obdobný postup pro město Žilina, kde se dané nemovitosti nacházejí. Výpočet daně vychází z právních předpisů, tedy z MDA a všeobecně závazného nařízení č. 16/2023 (Mesto Žilina, 2023). Vyhláška uvádí, že v případě pozemku o výměře 5 000 m², který spadá pod druh pozemku zastavěné plochy a nádvoří činí hodnota tohoto pozemku 5,31 €/m². Roční sazba daně z pozemků dle vyhlášky činí 1,50 %.

Tabulka 57: Výpočet daně z nemovitostí pro pozemek ve městě Žilina

Pozemek	
Výměra pozemku	2 500 m ²
Hodnota pozemku	5,31 €/m ²
Základ daně	13 275 €
Sazba	1,50 %
Výsledná daň	199,12 € 4 970,04 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle MDA; Město Žilina, 2025

Tabulka 57 zachycuje výpočet daně z pozemku o výměře 2 500 m² v Žilině, s danou sazbou 1,50 %. Hodnota pozemku odpovídá hodnotě pro zastavěné plochy a nádvoří, základ daně činí 13 275 €. Výsledná daň 4 970,04 Kč (199,12 €) je vypočtena a zaokrouhlena v souladu s § 101 MDA.

V případě skladové haly, kde se jedná o stavbu pro podnikání, je roční sazba určena dle vyhlášky na 6,50 €/m².

Tabulka 58: Výpočet daně z nemovitostí pro skladovou halu ve městě Žilina

Skladová hala	
Výměra haly	2 000 m ²
Sazba	6,50 €/m ²
Výsledná daň	13 000 € 325 480 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle MDA; Město Žilina, 2025

Tabulky 58 určuje postup výpočtu daně z nemovitostí u skladové haly ve městě Žilina. Sazba 6,50 €/m² odráží specifické místní podmínky a patří mezi vyšší sazby stanovené vyhláškou města. Výpočet daně zohledňuje plochu 2 000 m² a vede k celkové částce 325 480 Kč (13 000 €).

V případě výpočtu daně z nemovitostí skladové haly a administrativní budovy je odlišnost pouze ve výměře stavby.

Tabulka 59: Výpočet daně z nemovitostí pro administrativní budovu ve městě Žilina

Administrativní budova	
Výměra budovy	500 m ²
Sazba	6,50 €/m ²
Výsledná daň	3 250 € 81 120 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle MDA; Město Žilina, 2025

Administrativní budova v tabulce 59 je zdaněna podle příslušné sazby pro kancelářské prostory určené k podnikání. Sazba se aplikuje na zastavěnou plochu 500 m². Výsledná daň činí 81 120 Kč (3 250 €).

Tabulka 60: Celková daňová povinnost pro město Žilina

Celková daňová povinnost	
Pozemek	199,12 € 4 970,04 Kč
Skladová hala	13 000 € 325 480 Kč
Administrativní budova	3 250 € 81 120 Kč
Celkem	16 449,12 € 411 570,04 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Roční daňová povinnost právnické osoby za nemovitosti v Žilině, uvedená v tabulce 60, dosahuje celkem 411 570,04 Kč (16 449,12 €). Největší část tvoří daň ze skladové haly, která výrazně převyšuje ostatní položky. Administrativní budova a pozemek představují menší podíl, přičemž jejich výše daně odpovídá menší výměře a v případě pozemku také nižší sazbě.

3.14 Výpočet daňové povinnosti pro Slovensko – Modelový případ B

Na Slovensku se při výpočtu daně z nemovitostí nerozlišuje mezi fyzickými a právnickými osobami. Daňová povinnost se vztahuje na všechny vlastníky bez ohledu na jejich právní formu a výpočet daně probíhá podle stejných pravidel. Rozhodujícími faktory jsou charakter nemovitosti, její rozloha, účel využití a lokalita. Výsledná výše daně je tedy stejná,

ať už je vlastníkem fyzická osoba, podnikatel nebo právnický subjekt. Tento přístup zajišťuje rovné daňové podmínky pro všechny poplatníky.

3.15 Výpočet daňového zatížení pro Slovensko

V této části práce se zaměřuji na výpočet daňového zatížení na Slovensku, konkrétně ve dvou městech – hlavním městě Bratislavě a krajském městě Žilíně. Výpočty vycházejí ze stejného modelového podnikatelského areálu jako v předchozích případech, což umožňuje přímé srovnání mezi lokalitami.

Tabulka 61: Daňové zatížení v hlavním městě Bratislavě

Typ nemovitosti	Daňová povinnost	Výměra	Daňové zatížení
Pozemek	5 587,80 Kč	5 000 m ²	1,12 Kč/m ²
Skladová hala	619 008 Kč	2 000 m ²	309,50 Kč/m ²
Administrativní budova	154 752 Kč	500 m ²	309,50 Kč/m ²

Zdroj: vlastní zpracování

Bratislava dle tabulky 61 vykazuje velmi vysoké daňové zatížení u staveb – skladová hala i administrativní budova dosahují hodnoty 309,50 Kč/m². Pozemek je zatížen mírněji, konkrétně s hodnotou 1,12 Kč/m².

Tabulka 62: Daňové zatížení ve městě Žilina

Typ nemovitosti	Daňová povinnost	Výměra	Daňové zatížení
Pozemek	4 970,04 Kč	5 000 m ²	0,99 Kč/m ²
Skladová hala	325 480 Kč	2 000 m ²	162,74 Kč/m ²
Administrativní budova	81 120 Kč	500 m ²	162,24 Kč/m ²

Zdroj: vlastní zpracování

V Žilíně dle tabulky 62 je daňové zatížení nižší než v Bratislavě. Skladová hala a administrativní budova zde dosahují hodnoty kolem 162 Kč/m², zatímco pozemek je zatížen částkou 0,99 Kč/m².

Rozdíl mezi městy ukazuje, že na Slovensku hraje lokalita významnou roli v daňovém zatížení podnikatelských nemovitostí. Bratislava vykazuje vysoké hodnoty daňového zatížení naopak Žilina představuje mírnější variantu. To naznačuje, že podnikání na Slovensku je z hlediska daně z nemovitosti relativně nákladné, zejména ve větších městech.

4 KOMPARACE NASTAVENÍ DANĚ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ VE VYBRANÝCH STÁTECH

Kapitola 4 se zaměřuje především na srovnání roční daňové povinnosti podnikatelských subjektů ve vybraných státech Evropské unie – konkrétně v České republice, v Německu, v Polsku, v Rakousku a na Slovensku. Výpočty vycházejí z jednotného modelového případu, který simuluje situaci právnické a fyzické osoby podnikající v oblasti logistiky a využívající podnikatelský areál složený z pozemku, skladové haly a administrativní budovy.

V první části kapitoly jsou prezentovány výpočty daňové povinnosti pro jednotlivé typy nemovitostí (pozemek, skladová hala, administrativní budova) ve dvou lokalitách každého státu: v hlavním městě a ve vybraném městě. Výsledky jsou následně shrnuty v přehledné tabulce, která uvádí celkovou roční daňovou povinnost za celý modelový areál.

Druhá část se věnuje výpočtu relativního daňového zatížení, které je vyjádřeno jako poměr celkové daňové povinnosti k celkové výměře modelové nemovitosti. Tento ukazatel umožňuje objektivní srovnání daňového prostředí mezi státy bez ohledu na rozdíly v oceňovacích metodách nebo tržních cenách.

4.1 Přehled výpočtů daňové povinnosti

Na základě výpočtů uvedených v kapitole 3 je sestavena následující tabulka 63, která shrnuje roční daňovou povinnost za pozemek u právnické a fyzické osoby v jednotlivých státech.

Tabulka 63: Daň z nemovitých věcí pro pozemek ve vybraných státech

Stát	Hlavní město	Vybrané město
Česká republika	1 313,00 Kč	2 625,00 Kč
Německo	204 672,00 Kč	29 952,00 Kč
Polsko	40 302,90 Kč	37 674,45 Kč
Rakousko	3 918,72 Kč	2 046,72 Kč
Slovensko	5 587,80 Kč	4 970,04 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Z porovnání roční daňové povinnosti za pozemek v tabulce 63 vyplývá, že nejnižší daň je v ČR, kde v Praze činí 1 313 Kč a v Hradci Králové 2 625 Kč. Tento výsledek odráží relativně mírné nastavení daně z nemovitých věcí, kde sazby zůstávají nízké a obce mají možnost je upravovat pomocí koeficientů. Naopak nejvyšší daň vykazuje Německo, kde v Berlíně přesahuje 204 000 Kč, zatímco v Hildesheimu činí téměř 30 000 Kč. Vysoké hodnoty jsou způsobeny výpočtem z jednotné hodnoty a vysokými obecními koeficienty, přičemž

významnou roli hraje i tržní cena pozemku. Polsko se pohybuje ve vyšším pásmu – ve Varšavě daň činí přes 40 000 Kč a v Zelené Hoře téměř 38 000 Kč. Daň je zde stanovena pevnou sazbou za m², která se každoročně valorizuje. Rakousko a Slovensko vykazují střední hodnoty. V Rakousku se daň pohybuje mezi 2 000 a 4 000 Kč, na Slovensku mezi 4 900 a 5 600 Kč. Oba systémy kombinují základní hodnotu s obecními koeficienty, přičemž slovenské sazby bývají o něco vyšší a obce častěji využívají možnost jejich navýšení.

Tabulka 64: Daň z nemovitých věcí pro skladovou halu ve vybraných státech

Stát	Hlavní město	Vybrané město
Česká republika	108 000,00 Kč	162 000,00 Kč
Německo	119 808,00 Kč	42 432,00 Kč
Polsko	397 188,00 Kč	385 155,54 Kč
Rakousko	12 030,72 Kč	7 038,72 Kč
Slovensko	619 008,00 Kč	325 480,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 64 zachycuje výši daňové povinnosti za skladovou halu ve vybraných státech. Nejnížší daňová povinnost je zaznamenána v Rakousku, kde se pohybuje mezi 7 000 a 13 000 Kč. Tento výsledek odráží relativně mírné sazby a stabilní systém, který nezatěžuje podnikatele vysokými náklady. Naopak nejvyšší daňovou povinností vykazuje Slovensko, kde daň v hlavním městě Bratislavě přesahuje 600 000 Kč. Tento extrémní rozdíl, mezi Rakouskem a Slovenskem, je způsoben vysokými sazbami pro průmyslové objekty a zohledněním tržní hodnoty a specifických místních koeficientů. Polsko se rovněž nachází ve velmi vysokém pásmu – daň přesahuje 385 000 Kč v obou městech. Německo má zajímavý kontrast – zatímco v hlavním městě je daň relativně vysoká, přes 119 000 Kč, ve vybraném městě klesá na méně než polovinu. To je důsledkem rozdílných obecních koeficientů a hodnoty pozemku. Česká republika se nachází ve středním pásmu – daň se pohybuje mezi 108 000 a 162 000 Kč. Systém daně z nemovitých věcí je poměrně jednoduchý, avšak u staveb určených k podnikání se uplatňuje vyšší sazba daně a také místní koeficient, který výslednou částku dále navyšuje.

Tabulka 65: Daň z nemovitých věcí pro administrativní budovu ve vybraných státech

Stát	Hlavní město	Vybrané město
Česká republika	27 000,00 Kč	40 500,00 Kč
Německo	32 448,00 Kč	9 984,00 Kč
Polsko	99 297,00 Kč	96 288,89 Kč
Rakousko	3 918,72 Kč	2 670,72 Kč
Slovensko	154 752,00 Kč	81 120,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 65 zachycuje výši daňové povinnosti za administrativní budovu ve vybraných státech. Nejnižší daňová povinnost je opět v Rakousku, kde se pohybuje mezi 2 600 a 4 000 Kč. Tento výsledek potvrzuje mírné daňové zatížení. Naopak nejvyšší daňová povinnost je evidována na Slovensku, kde v Bratislavě přesahuje 154 000 Kč. I ve vybraném městě (Žilina) zůstává daň výrazně vysoká. Slovenský systém uplatňuje vyšší sazby pro administrativní objekty, případně výrazné koeficienty v městských oblastech. Polsko se opět drží ve vyšším pásmu – daň ve Varšavě činí téměř 100 000 Kč a v Zelené Hoře jen o něco méně. Systém pevně stanovených sazeb za m² zde vede k vysokému zatížení. Německo vykazuje zajímavý rozdíl – zatímco v Berlíně je daň přes 32 000 Kč, v Hildesheimu klesá pod 10 000 Kč. To ukazuje na silný vliv místních koeficientů a hodnoty nemovitosti. Česká republika se nachází ve středním pásmu – daň v Praze činí 27 000 Kč a v Hradci Králové 40 500 Kč. Systém zdanění majetku je jednoduchý, nicméně u objektů určených k podnikání jsou použity vyšší hodnoty sazeb daně s využitím zvýšených místních koeficientů.

Následující tabulka 56 shrnuje celkovou roční daňovou povinnost modelové fyzické a právnické osoby v jednotlivých státech. Hodnoty představují součet vypočtené daně za vlastnictví modelového souboru nemovitostí ve dvou vybraných lokalitách – v hlavním městě a ve vybraném městě s přibližně 100 000 obyvateli.

Tabulka 66: Součet roční daňové povinnosti modelové fyzické a právnické osoby

Stát	Hlavní město	Vybrané město
Česká republika	136 313,00 Kč	205 125,00 Kč
Německo	356 928,00 Kč	92 398,00 Kč
Polsko	536 787,90 Kč	519 118,88 Kč
Rakousko	19 868,16 Kč	11 831,04 Kč
Slovensko	779 348,80 Kč	411 570,04 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledky v tabulce 66 ukazují výrazné rozdíly mezi jednotlivými státy i mezi lokalitami v rámci jednoho státu. Slovensko vykazuje vysokou daňovou povinnost v obou lokalitách, přičemž v hlavním městě přesahuje 779 000 Kč. Tento stav je důsledkem vysokých sazeb a specifické konstrukce daně, která výrazně zatěžuje podnikatelské subjekty. Polsko se rovněž nachází ve velmi vysokém pásmu, přičemž rozdíl mezi hlavním městem a vybraným městem je relativně malý. To naznačuje jednotnější přístup k sazbám napříč regiony. Německo vykazuje zajímavý kontrast – zatímco v Berlíně je daňová povinnost velmi vysoká, přes 350 000 Kč, v menším městě klesá na přibližně 92 000 Kč. Tento rozdíl odráží vliv lokálních koeficientů a rozdílné hodnoty nemovitostí. Česká republika se pohybuje ve středním pásmu, přičemž v menším městě je daňová povinnost dokonce vyšší než v hlavním městě. To je způsobeno specifickým nastavením místního koeficientu. Rakousko má naopak nejnižší daňovou povinnost ze všech sledovaných států. Tento stav je způsoben tím, že rakouský systém daně z nemovitých věcí vychází z hodnot pozemků z roku 1955. V důsledku toho je daňová povinnost výrazně pod úrovní ostatních států, což však neodpovídá současné tržní realitě.

Tyto rozdíly ukazují, že výše daně z nemovitých věcí není pouze otázkou velikosti nebo hodnoty nemovitosti, ale především výsledkem konkrétní konstrukce této daně, použitých místních koeficientů a přístupu jednotlivých států k podnikatelskému prostředí.

4.2 Přehled výpočtu celkového daňového zatížení na m²

Pro účely relativního srovnání daňového zatížení mezi jednotlivými státy je v této části práce zvolena metoda výpočtu daňového zatížení na m². Tento ukazatel představuje poměr celkové daňové povinnosti k celkové výměře modelové nemovitosti, která činí 7 500 m² (5 000 m² pozemek, 2 000 m² skladová hala a 500 m² administrativní budova). Výsledné hodnoty v jednotkách Kč/m² umožňují relativní srovnání daňového zatížení podnikatelského majetku mezi státy bez ohledu na rozdíly v oceňovacích metodách nebo tržních cenách. Tento přístup poskytuje praktický a srozumitelný nástroj pro kvantitativní porovnání daňového prostředí v jednotlivých lokalitách.

Následující tabulka 67 shrnuje výsledky výpočtů pro hlavní města a vybraná města ve sledovaných státech.

Tabulka 67: Daňové zatížení na m² ve vybraných státech

Stát	Město	Daňová povinnost	Daňové zatížení
Česká republika	Praha	136 313,00 Kč	18,18 Kč/m ²
Česká republika	Hradec Králové	205 125,00 Kč	27,35 Kč/m ²
Německo	Berlín	356 928,00 Kč	47,59 Kč/m ²
Německo	Hildesheim	92 398,00 Kč	12,32 Kč/m ²
Polsko	Varšava	536 787,90 Kč	71,57 Kč/m ²
Polsko	Zelené Hora	519 118,88 Kč	69,22 Kč/m ²
Rakousko	Vídeň	19 868,16 Kč	2,65 Kč/m ²
Rakousko	Innsbruck	11 831,04 Kč	1,58 Kč/m ²
Slovensko	Bratislava	779 348,80 Kč	103,91 Kč/m ²
Slovensko	Žilina	411 570,04 Kč	54,88 Kč/m ²

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 67 přehledně porovnává daňové zatížení podnikatelského majetku ve vybraných městech pěti států Evropské unie. Daňové zatížení je vyjádřeno jako poměr celkové daňové povinnosti k celkové výměře modelové nemovitosti o rozloze 7 500 m², což umožňuje relativní srovnání mezi jednotlivými lokalitami.

Z výsledků je patrné, že nejvyšší daňové zatížení nemovitostí je v hlavním městě Slovenska – Bratislavě, kde činí téměř 103,91 Kč/m². Výrazně vysoké hodnoty jsou rovněž zaznamenány v Polsku, a to jak ve Varšavě 71,57 Kč/m², tak v menším městě Zelená Hora 69,22 Kč/m². Tyto hodnoty naznačují vysokou míru daňové zátěže podnikatelských nemovitostí v těchto zemích.

Naopak nejnižší daňové zatížení je zjištěno v Rakousku, kde ve Vídni činí pouze 2,65 Kč/m² a v Innsbrucku dokonce jen 1,58 Kč/m². To je důsledkem odlišné konstrukce daně z nemovitých věcí a nižších sazeb.

Česká republika se v tomto srovnání nachází ve střední části spektra – v Praze činí daňové zatížení 18,18 Kč/m², zatímco v Hradci Králové je vyšší, a to 27,35 Kč/m². Německo vykazuje značné rozdíly mezi Berlínem 47,59 Kč/m² a Hildesheimem 12,32 Kč/m², což odráží rozdíly v hodnotách nemovitostí a koeficientech.

Celkově tabulka 67 ukazuje, že daňové zatížení podnikatelského majetku se mezi státy výrazně liší, a to nejen mezi jednotlivými zeměmi, ale i v rámci jednoho státu mezi různými městy. Tyto rozdíly mohou mít významný dopad na rozhodování podnikatelů o lokaci jejich činnosti.

4.3 Analýza rozdílů mezi státy

Rozdíly v daňové povinnosti z nemovitých věcí mezi sledovanými státy jsou výsledkem odlišných přístupů ke konstrukci daně, historického vývoje legislativy a míry decentralizace daňové politiky. Nejvýraznější rozdíly lze pozorovat mezi Slovenskem a Rakouskem – zatímco na Slovensku dosahuje roční daňová povinnost v hlavním městě téměř 780 000 Kč, v Rakousku činí méně než 20 000 Kč. Tento extrémní rozdíl je způsoben především tím, že rakouský systém daně z nemovitých věcí vychází ze zastaralých směrných hodnot z roku 1955. V důsledku toho je daňová povinnost v Rakousku výrazně podhodnocená ve vztahu k současné tržní realitě. Na Slovensku si obce samy stanovují konkrétní sazby prostřednictvím obecně závazných vyhlášek, což umožňuje značnou variabilitu mezi jednotlivými městy. Tento přístup vede k výrazně vyšší daňové zátěži zejména ve větších městech, jako je Bratislava.

Polsko vykazuje vyšší hodnoty, avšak s menšími rozdíly mezi lokalitami, což je důsledkem centralizovanějšího přístupu k sazbám a omezené autonomie obcí. V Německu je systém daně z nemovitých věcí založen na tržní hodnotě nemovitosti. V kombinaci s vysokými obecními koeficienty to vede k výrazné daňové zátěži, zejména ve velkých městech. V České republice je výpočet daně z nemovitých věcí založen na zákonem stanovených sazbách, které mohou obce upravovat pomocí koeficientů. Tento model je více centralizovaný, ale stále umožňuje obcím určitou míru flexibility. Výše daně je ovlivněna místními koeficienty, které si obce na jednotlivé druhy objektů stanovují samy.

Vedle absolutní výše daňové povinnosti je v práci zohledněno také relativní daňové zatížení, vyjádřené jako daňová povinnost přepočtená na m^2 výměry nemovitosti. Tento ukazatel umožňuje jednodušší srovnání daňové zátěže mezi státy bez nutnosti práce s tržními hodnotami nebo rozdílnými oceňovacími metodami. I když nejde o složitý analytický nástroj, pomáhá jednoduše a srozumitelně ukázat, jak se daňová zátěž liší v přepočtu na m^2 .

Zjištěno je, že i při podobné absolutní výši daňové povinnosti může být relativní zatížení rozdílné, což ukazuje na význam způsobu výpočtu při hodnocení dopadů zdanění na podnikatelské subjekty.

Celkově lze říci, že výše daně z nemovitých věcí není dána pouze velikostí nebo hodnotou nemovitosti, ale je ovlivněna i historickým vývojem, legislativním rámcem a mírou autonomie místních samospráv. Tyto faktory vytvářejí rozdílné podmínky pro podnikání napříč státy a ovlivňují nejen výši daňové povinnosti, ale i její rozložení v rámci podnikatelského majetku.

5 SHRUTÍ VÝSLEDKŮ

Cílem této diplomové práce je identifikace rozdílů v pojetí zdanění a v daňovém zatížení nemovitého majetku ve vybraných státech Evropské unie, se zaměřením na podnikající fyzické a právnické osoby. Tento cíl je naplňován prostřednictvím teoretické analýzy majetkových daní, rozboru konstrukčních prvků daně z nemovitých věcí a praktického modelového výpočtu, který umožňuje kvantitativní srovnání daňové povinnosti a daňového zatížení v pěti vybraných státech: v České republice, v Německu, v Polsku, v Rakousku a na Slovensku.

Na základě výpočtů uvedených v kapitole 3 a 4 je zjišťováno, že mezi jednotlivými státy existují výrazné rozdíly jak v konstrukci daně, ve výši daňové povinnosti tak i v daňovém zatížení. Tyto rozdíly jsou vysvětlovány zejména použitým výpočtovým modelem, výši sazeb a koeficientů, mírou autonomie obcí a historickým vývojem legislativy.

5.1 Daňová povinnost podle typu nemovitosti

U pozemků je nejvyšší daňová povinnost evidována v Německu, kde v Berlíně činí 204 672 Kč, zatímco v Praze je vypočtena částka pouze 1 313 Kč (viz tabulka 63). Tento rozdíl je způsoben hodnotovým modelem výpočtu, vysokými obecními koeficienty a vyšší tržní hodnotou pozemků. Naopak nejnižší daňová povinnost je zjišťována v Rakousku, kde ve Vídni činí 3 918 Kč. Česká republika se nachází na spodní hranici daňové povinnosti, přičemž rozdíl mezi Prahou a Hradcem Králové je způsoben vyšší místního koeficientu.

U skladových hal (viz tabulka 64) je nejvyšší daňová povinnost vypočtena v Bratislavě a činí 619 008 Kč, následovaná Varšavou 397 188 Kč a Zelenou Horou 385 155 Kč. Nejnižší hodnoty jsou zjišťovány v Innsbrucku 7 038 Kč a Vídni 12 030 Kč. Česká republika se nachází ve středním pásmu, v Praze činí daň 108 000 Kč, v Hradci Králové 162 000 Kč.

U administrativních budov je situace obdobná. Nejvyšší daňová povinnost (viz tabulka 65) je evidována opět v Bratislavě 154 752 Kč, zatímco nejnižší v Innsbrucku 2 670 Kč. Česká republika vykazuje hodnoty 27 000 Kč v Praze a 40 500 Kč v Hradci Králové.

5.2 Relativní daňové zatížení

Pro objektivnější srovnání je daňová povinnost přepočítávána na jednotku plochy Kč/m², čímž vzniká ukazatel relativního daňového zatížení. Tento přístup umožňuje porovnávat skutečnou míru daňového zatížení bez ohledu na rozdíly v oceňovacích metodách. Jak je uvedeno v kapitole 4.2, nejvyšší relativní zatížení je zjišťováno v Bratislavě, kde činí 103,91 Kč/m², zatímco nejnižší daňové zatížení je v Innsbrucku, kde činí 1,58 Kč/m². Česká republika se pohybuje ve středním pásmu – Praha 18,18 Kč/m², Hradec Králové 27,35 Kč/m².

5.3 Konstrukční rozdíly mezi systémy

Analýza konstrukčních prvků daňových systémů v jednotlivých zemích ukazuje na významné rozdíly, které ovlivňují jak výši daňové povinnosti, tak i její předvídatelnost a flexibilitu.

Státy s hodnotově orientovaným systémem, jako je například Německo, vykazují větší rozdíly mezi lokalitami, protože výše daně více reflektuje aktuální tržní hodnotu nemovitosti. Tento přístup umožňuje lepší přizpůsobení daňové zátěže ekonomické realitě, ale zároveň zvyšuje složitost systému.

Naopak výměrové systémy, které využívají například Polsko a Slovensko, jsou založeny na technických parametrech nemovitosti a vykazují větší stabilitu. Tato stabilita však přichází za cenu nižší schopnosti reagovat na změny tržních podmínek, což může vést k nesouladu mezi daňovou zátěží a reálnou hodnotou majetku.

Rakouský systém je specifický tím, že vychází z historických hodnot z roku 1955. To vede k velmi nízké daňové povinnosti, ale zároveň k výraznému nesouladu s aktuálními tržními cenami. Tento přístup může být výhodný pro firmy plánující dlouhodobé vlastnictví nemovitostí, ale méně vhodný pro dynamické investiční strategie.

Česká republika představuje určitý kompromis mezi těmito přístupy. Daňový systém je sice výměrový, ale umožňuje obcím upravovat sazby prostřednictvím koeficientů. Tím vzniká prostor pro regionální diferenciaci a částečné zohlednění lokálních tržních podmínek. Tento model nabízí vyvážený poměr mezi stabilitou a flexibilitou, což může být atraktivní pro investory hledající předvídatelné, ale zároveň přizpůsobitelné prostředí.

Z hlediska celkové daňové zátěže se jako nejméně zatěžující jeví Rakousko, následované Českou republikou a Německem, které představují střední úroveň daňové zátěže s relativně stabilním a předvídatelným systémem. Polsko může být vhodné pro podniky s vyšší tolerancí k nákladům na nemovitosti, zatímco Slovensko vykazuje nejvyšší daňovou povinnost i relativní zatížení, a proto vyžaduje důkladné zvážení ekonomické efektivity vlastnictví podnikatelského majetku.

ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce je identifikace rozdílů v pojetí zdanění a v daňovém zatížení nemovitého majetku ve vybraných státech Evropské unie, a to s důrazem na podnikající fyzické a právnické osoby.

V první části práce je ukázáno, že daň z nemovitých věcí tvoří součást širší skupiny majtkových daní, mezi které patří například daň z čistého bohatství, dědická a darovací daň, daň z převodu nemovitostí či silniční daň. Každý z těchto nástrojů plní v systému veřejných financí odlišnou funkci a jejich využití je ovlivněno historickým vývojem, právní tradicí a aktuální hospodářskou situací daného státu. Přestože se v rámci Evropské unie objevují snahy o harmonizaci některých daňových aspektů, v oblasti majtkového zdanění je členským státům ponechána značná míra autonomie.

Případová studie ukazuje, že výše daňové povinnosti se výrazně liší nejen mezi jednotlivými státy, ale také v rámci jednoho státu podle konkrétní lokality. Ve velkých městech s vysokými obecními koeficienty je daňové zatížení zpravidla vyšší než v menších obcích, s výjimkou České republiky, kde je situace opačná. Nejvyšší daňové zatížení je zjištěno na Slovensku a v Polsku, zejména v hlavních městech. Nejnižší zdanění je zaznamenáno v Rakousku a České republice, zatímco Německo se pohybuje v průměru. Pro přesnější porovnání mezi státy je v práci využito také relativní daňové zatížení, které je vyjádřeno ve vztahu k výměře nemovitosti. Tímto způsobem je umožněno lépe vystihnout skutečnou míru daňového zatížení podnikatelského majetku.

Komparativní analýza umožňuje identifikovat několik klíčových rozdílů. Rozsah autonomie obcí se mezi státy výrazně liší. V České republice a na Slovensku obce aktivně stanovují místní sazby a koeficienty, zatímco v Německu a Rakousku hraje hlavní roli centrální ocenění majetku a daně jsou více svázány s historickými hodnotami. Administrativní jednoduchost a transparentnost systému je nejvyšší v České republice a Polsku, zatímco nejsložitější systémy jsou identifikovány v Německu a Rakousku, kde je výpočet daňového základu komplikovaný.

Zdanění nemovitého majetku se v rámci Evropské unie výrazně liší, a to zejména v konstrukci daňových systémů, výši sazeb, míře decentralizace a použití místních koeficientů. Tyto rozdíly mají přímý dopad na náklady podnikatelských subjektů spojené s vlastnictvím nemovitostí. Nelze přitom určit jeden ideální model – vhodnost konkrétního systému závisí na institucionálním prostředí a míře důvěry ve veřejnou správu.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

BODENRICHTWERTE DEUTSCHLAND, 2025. *Bodenrichtwerte & Grundstückspreise* Hildesheim 2025. In: Bodenrichtwerte-deutschland.de [online]. c2025 Bodenrichtwerte Deutschland [cit. 2025-05-20]. Dostupné z: <https://www.bodenrichtwerte-deutschland.de/bodenrichtwert/niedersachsen/hildesheim>

BODENRICHTWERTE DEUTSCHLAND, 2025. BORIS-D – *Bodenrichtwerte in Deutschland*. In: Bodenrichtwerte-boris.de [online]. c2025 Bodenrichtwerte Deutschland [cit. 2025-05-21]. Dostupné z: <https://www.bodenrichtwerte-boris.de/boris-d/?lang=de>

BOLLA, Nicolò, 2021. Wealth tax in Italy. In: 2ITALY.EU [online]. [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: <https://2italy.eu/italian-wealth-tax/>

BORIS-D, 2025. *Bodenrichtwert Berlin 2025*. In: BORIS-D [online]. c2025 BORIS-D Berlin [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: <https://fbinter.stadt-berlin.de/boris/>

BRATISLAVA.SK, 2024. Daň z nehnuteľnosti. In: Bratislava.sk [online]. c2024 Mesto Bratislava [cit. 2025-05-03]. Dostupné z: <https://bratislava.sk/mesto-bratislava/dane-a-poplatky/dan-z-nehnutelnosti>

BRATISLAVA.SK, 2024. *Tabuľka sadzieb na webe 2024*. In: Bratislava.sk [online]. c2024 Mesto Bratislava [cit. 2025-05-21]. Dostupné z: https://cdn-api.bratislava.sk/strapi-homepage/upload/tabulka_sadieb_na_webe_2024_ccb0fac03e.pdf

BRATISLAVSKÉ NOVINY, 2023. *Mesto Bratislava zvýši od januára daň z nehnuteľností a poplatok za odpad*. In: Bratislavské noviny [online]. c2023 [cit. 2025-06-23]. Dostupné z: <https://www.bratislavskenoviny.sk/samosprava/78906-mesto-bratislava-zvysi-od-januara-dan-z-nehnutelnosti-a-poplatok-za-odpad>

BUNDESFINANZMINISTERIUM, 2019. Gesetz zur Reform des Grundsteuerrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG). In: Bundesministerium der Finanzen [online]. c2019 Bundesministerium der Finanzen, Berlin [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung_IV/19_Legislaturperiode/Gesetze_Verordnungen/2019-12-02-Grundsteuer-Reformgesetz-GrStRG/00-Gesetz.html

BUNDESMINISTERIUM FÜR FINANZEN, 2024. *Einheitsbewertung von Grundstücken* [online]. © BMF, [cit. 2025-05-25]. Dostupné z: <https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/immobilien-grundstuecke/grundbesitzabgaben-einheitsbewertung/einheitsbewertung.html>

ČESKÁ REPUBLIKA. FINANČNÍ SPRÁVA, 2023. Novela zákona o dani z nemovitých věcí 2024. In: Finanční správa [online]. c2023 Finanční správa ČR [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/novela-zakona-o-dnv-2024>

ČESKO, 1992. Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. [online]. In: *Zákony pro lidi*. © AIOM CS, 2010–2024 [cit. 2025-05-23]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>

ČESKO, 1992. Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. [online]. In: *Zákony pro lidi*. © AIOM CS, 2010–2024 [cit. 2025-05-23]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-357>

ČESKO, 2013. Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. [online]. In: *Zákony pro lidi*. © AIOM CS, 2010–2024 [cit. 2025-05-23]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-340>

ENACHE, Cristina, 2024. Wealth Taxes in Europe. In: TAX FOUNDATION [online]. [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: <https://taxfoundation.org/data/all/eu/wealth-taxes-europe-2024/>

ENGEL & VÖLKERS, 2025. *How to calculate property tax*. In: Engel & Völkers [online]. c2025 Engel & Völkers [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: <https://www.engelvoelkers.com/de/en/resources/how-to-calculate-property-tax>

EVROPSKÝ PARLAMENT a RADA EU, 2022. Směrnice (EU) 2022/362 ze dne 24. února 2022, kterou se mění směrnice 1999/62/ES, 1999/37/ES a (EU) 2019/520, pokud jde o výběr poplatků za užívání určité infrastruktury a elektronické mýtné systémy. In: *Úřední věstník Evropské unie* [online]. L 69, 4. 3. 2022, s. 1–62 [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=CELEX%3A32022L0362>

EVROPSKÝ PARLAMENT, 2025. Silniční doprava: harmonizace právních předpisů. In: *Evropský parlament* [online]. c2025 Evropský parlament [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/cs/sheet/128/silnicni-doprava-harmonizace-pravnich-predpisu>

EY Global, 2023. *Worldwide Estate and Inheritance Tax Guide*. [online]. Dostupné z: https://www.ey.com/en_gl/tax-guides/worldwide-estate-and-inheritance-tax-guide

FINANČNÁ SPRÁVA, 2025. Daň z finančných transakcií – najčastejšie otázky. In: Finančná správa [online]. c2025 Finančná správa Slovenskej republiky [cit. 2025-05-28]. Dostupné z: <https://www.financnasprava.sk/sk/aktualne-dan-clo/faq/dan-financne-transakcie>

FINANČNÍ SPRÁVA ČR, 2023. Daň silniční – základní informace. In: Finanční správa ČR [online]. c2023 Finanční správa ČR [cit. 2025-06-21]. Dostupné z: https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/fs-financni-sprava-cr/EtR_Dan-silnicni_20230606.pdf

FINANZ.AT, 2025. Grundsteuer – Höhe, Berechnung & Befreiung – Österreich 2025. [online]. In: Finanz.at. © Finanz.at [cit. 2025-05-23]. Dostupné z: <https://www.finanz.at/steuern/grundsteuer/>

GEMONEY.CZ, 2023. Majetkové daně: Vše, co potřebujete vědět. In: Gemoney.cz [online]. c2023 Gemoney.cz [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: <https://gemoney.cz/majetkove-dane-vse-co-potrebuujete-vedet>

GREEN, Honorata, 2021. *Guide to Taxes on Real Estate in Central and Eastern Europe*. In: KPMG in Central and Eastern Europe [online]. c2021 KPMG [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/lt/pdf/Guide_to_taxes_on_Real_Estate_in_CEE_2021.pdf

GRUNDSTEUER-DIGITAL.DE, 2025. *Eigentumsverhältnisse*. In: Hilfe.grundsteuer-digital.de [online]. c2025 Grundsteuer-Digital.de [cit. 2025-05-21]. Dostupné z: <https://hilfe.grundsteuer-digital.de/faq/eigentumsverhaeltnisse/>

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.

HUDSON, Marcus, 2024. How much are vehicle taxes in Europe? Comparing EU vehicle taxes in 2024. In: CarTurf [online]. c2025 MyCarTurf.com [cit. 2025-03-12]. Dostupné z: <https://mycarturf.com/how-much-are-vehicle-taxes-in-europe-comparing-eu-vehicle-taxes-in-2024/>

INNSBRUCK, 2023. Grundsteuer. [online]. c2023 Landeshauptstadt Innsbruck. Dostupné z: <https://www.innsbruck.gv.at/leben/wohnen/grundsteuer> [cit. 2025-05-25].

JÁNOŠÍKOVÁ, Petra a Petr MRKÝVKA, 2016. *Finanční a daňové právo*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk. ISBN 978-80-7380-639-2.

KOMMUNAL, 2024. Steuern auf Fläche statt auf Wert. In: *KOMMUNAL* [online]. c2024 KOMMUNAL Verlag [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: <https://www.kommunal.at/steuern-auf-flaeche-statt-auf-wert>

KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 7. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7598-165-3.

KURZY.CZ, 2025a. Kurz €/CZK k 6. 5. 2025. In: Kurzy.cz [online]. c2025 Kurzy.cz [cit. 2025-05-20]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/kurzy-men/kurzy.asp?a=X&mena1=€&mena2=CZK&c=1&d=06.05.2025&convert=P%C5%99eve%C4%8F+m%C4%9Bnu>

KURZY.CZ, 2025b. Převod měn PLN/CZK – kurz k 6. 5. 2025. In: Kurzy.cz [online]. c2025 Kurzy.cz [cit. 2025-05-21]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/kurzy-men/kurzy.asp?a=X&mena1=PLN&mena2=CZK&c=1&d=06.05.2025>

LÁCHOVÁ, Lenka, 2007. Postavení majetkových daní v České republice. In: Český finanční a účetní časopis [online]. 2007, roč. 2, s. 34-47 [cit. 2025-05-22].

MAGISTRAT DER STADT WIEN, 2023. Verordnung über die Festsetzung des Hebesatzes der Grundsteuer in Wien. In: Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS) [online]. © 2023 Republik Österreich [cit. 2025-05-28]. Dostupné z: https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Gemeinderecht/GEMRE_WI_90101_F440_000/GEMRE_WI_90101_F440_000.html

MAPTONS, 2025. *Hildesheim*, Německo – mapa, poloha, čas a informace. In: Cz.maptons.com [online]. c2025 Maptons [cit. 2025-05-20]. Dostupné z: <https://cz.maptons.com/7175>

MESTO ŽILINA, 2023. *Všeobecne záväzné nariadenie č. 16/2023 o dani z nehnuteľností, dani za psa, dani za predajné automaty a dani za nevýherné hracie prístroje*. In: Žilina.sk [online]. c2023 Mesto Žilina [cit. 2025-05-21]. 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

MINISTERSTVO FINANČÍ ČESKÉ REPUBLIKY, 2020. Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí se zpětnou účinností. [online]. [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2020/zruseni-dane-z-nabyti-nemovitych-veci-se-38157>

MINISTERSTVO FINANČÍ ČR, 2023. Ozdravný balíček byl podepsán prezidentem republiky. In: Ministerstvo financí ČR [online]. c2023 Ministerstvo financí ČR [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2023/ozdravny-balicek-byl-podepsan-prezidentem-republik-53245>

MOJE DANĚ, 2025. Výpočet daně z nemovitých věcí. In: *Moje Daně* [online]. c2025 Moje-dane.cz [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: <https://www.moje-dane.cz>

MORÁVEK, Daniel, 2024. Která města na Hradecku mění pro rok 2025 daň z nemovitosti a která ji nechávají. In: *Podnikatel.cz* [online]. c2024 Mladá fronta a.s. [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/clanky/ktera-mesta-na-hradecku-meni-pro-rok-2025-dan-z-nemovitosti-a-ktera-ji-nechavaji/>

MRÁČEK, Jan, 2023. Analýza k dani z nemovitosti v ČR a na Slovensku. In: *Hypindex.cz* [online]. c2023 Hypindex.cz [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/analyza-k-dani-z-nemovitosti-v-cr-a-na-slovensku/>

NĚMECKO, 1934. Bewertungsgesetz, Gesetz über die Bewertung von Vermögen (Bewertungsgesetz – BewG) in der Fassung vom 01.02.1934. In: Bundesministerium der Justiz [online]. c1934 Bundesministerium der Justiz, Berlin [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: <https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/BJNR010350934.html>

NĚMECKO, 1973. Grundsteuergesetz (GrStG). In: *Bundesgesetzblatt*, 1973, částka 1, s. 965 [online]. c1973 Bundesgesetzblatt [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: https://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/BJNR109650973.html

NEOTAX, 2023. Daň z nemovitosti v Německu. In: *NeoTax.eu* [online]. c2023 NeoTax.eu [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: <https://neotax.eu/cs/blog/dan-z-nemovitosti-v-nemecku>

NO MORE TAX, 2024. Understanding European Property Taxes: A Country-by-Country Analysis. In: *No More Tax* [online]. c2024 No More Tax [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: <https://nomoretax.eu/understanding-european-property-taxes-a-country-by-country-analysis/>

PEWNYLOKAL.PL, 2025. *Podatek od nieruchomości stawki Zielona Góra | deklaracja 2025*. In: PewnyLokal.pl [online]. c2025 PewnyLokal.pl [cit. 2025-05-21]. Dostępne z: <https://pewnylokal.pl/podatek-od-nieruchomosci-deklaracja-zielona-gora>

POLSKO, 1991. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. [online]. In: LEX. © Wolters Kluwer Polska [cit. 2025-05-23]. Dostępne z: <https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/podatki-i-oplaty-lokalne-16793992>

POLSKO, 2023a. Podatek leśny. [online]. In: Podatki.gov.pl. c2023 Ministerstwo Finansów Rzeczypospolitej Polskiej [cit. 2025-05-25]. Dostępne z: <https://www.podatki.gov.pl/podatki-i-oplaty-lokalne/podatek-lesny/>

POLSKO, 2023b. Podatek rolny. [online]. In: Podatki.gov.pl. c2023 Ministerstwo Finansów Rzeczypospolitej Polskiej [cit. 2025-05-25]. Dostępne z: <https://www.podatki.gov.pl/podatki-i-oplaty-lokalne/podatek-rolny/>

POLSKO.TRAVEL, 2024. *Zelená Hora (Zielona Góra) – hlavní město nápoje bohů*. In: Polsko.travel [online]. c2024 Polská turistická organizace [cit. 2025-05-21]. Dostępne z: <https://www.polsko.travel/cz/zelena-hora/>

PRAHA, 2024. Návrh obecně závazné vyhlášky včetně přílohy. In: Magistrát hlavního města Prahy [online]. c2024 Magistrát hlavního města Prahy [cit. 2025-05-22]. Dostępne z: <https://praha.eu/documents/d/praha/priloha-c-1-navrh-ozv-vcetne-prilohy>

PRZYJAZNE DEKLARACJE, 2023. DN-1 czy IN-1? Kto i kiedy składa informację IN-1, a kto deklarację DN-1? In: Przyjazne Deklaracje [online]. c2023 przyjazne-deklaracje.pl [cit. 2025-05-28]. Dostępne z: <https://przyjazne-deklaracje.pl/abc-podatkow/dn-1-czy-in-1-kto-i-kiedy-sklada-informacje-in-1-a-kto-deklaracje-dn-1/>

RADA M.ST. WARSZAWY, 2024. Uchwała Nr XII/389/2024 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2025 rok. In: Edziennik.mazowieckie.pl [online]. c2024 Rada m.st. Warszawy [cit. 2025-05-21]. Dostępne z: https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2024/12793/akt.pdf

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

RAKOUSKO, 1955. Bundesgesetz vom 30. Dezember 1955 über die Erhebung einer Grundsteuer (Grundsteuergesetz 1955). In: Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS) [online]. c1955 RIS, Vídeň [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003845>

RAKOUSKO, 1994. Verordnung des Gemeinderats, mit der der Hebesatz der Grundsteuer festgesetzt wird. [online]. In: Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS). © BKA Österreich [cit. 2025-05-23]. Dostupné z: https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Gemeinderecht/GEMRE_WI_90101_F440_000/GEMRE_WI_90101_F440_000.html

RAKOUSKO, 2025. Grundsteuermessbetrag. [online]. In: Bundesministerium für Finanzen. cBMF Österreich [cit. 2025-05-23]. Dostupné z: <https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/immobilien-grundstuecke/grundbesitzabgaben-einheitsbewertung/grundsteuermessbetrag.html>

SEYFOR, a. s., 2023. Druhy daní přehledně: jak se dělí a kolik jich musíte platit. In: Money.cz [online]. c2023 Money.cz [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: <https://money.cz/novinky-a-tipy/dane/druhy-dani-prehledne-jak-se-deli-a-kolik-jich-musite-platit>

SLOVENSKO, 2004. Zákon č. 582/2004 Z. z., zákon o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. [online]. In: *Zákony pre ľudí*. © *ZákonyPreLudi.sk* [cit. 2025-05-23]. Dostupné z: <https://www.zakonypreludi.sk/zz/2004-582>

SLOVENSKO, 2004. Zákon č. 582/2004 Z. z., zákon o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. [online]. In: *Zákony pre ľudí*. © *ZákonyPreLudi.sk* [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: <https://www.zakonypreludi.sk/zz/2004-582>

STADT HILDESHEIM, 2024. *Stadt Hildesheim passt Grundsteuer-Hebesätze an*. In: *Tonkuhle.de* [online]. c2024 *Tonkuhle.de* [cit. 2025-05-21]. Dostupné z: <https://www.tonkuhle.de/regionalnachrichten/67792-stadt-hildesheim-passt-grundsteuer-hebesaetze-an.html>

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. Teoretik. ISBN 978-80-7502-274-5.

ŠVARC, Michael, 2024. Jedno z nejhezčích míst v Rakousku? Hlavní město Alp potěší i náročné. In: Novinky.cz [online]. c2024 Seznam.cz [cit. 2025-05-25]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/clanek/cestovani-jedno-z-nejhezcich-mist-v-rakousku-hlavni-mesto-alp-potesi-i-narocne-40481348>

TAX FOUNDATION, 2024. International Tax Competitiveness Index 2024. [online]. [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: <https://taxfoundation.org/research/all/global/2024-international-tax-competitiveness-index/>

VAN DER KOOIJ, Jaap, 2025. Taxes in Luxembourg in 2025: changes, laws. In: LuxToday [online]. c2025 LuxToday [cit. 2025-05-22]. Dostupné z: <https://luxtoday.lu/en/knowledge/taxes-in-luxembourg-guide>

VANČUROVÁ, Alena a Hana ZÍDKOVÁ. 2024. *Daňový systém ČR 2024*. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7676-992-2.

VYCHOPENĚ, Jiří. *Nemovité věci v podnikání*. 5. vydání. *Otázky & odpovědi z praxe*, 310. Praha: Wolters Kluwer, 2023. ISBN 978-80-7676-661-7.

WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH, 2025. Grundsteuer. In: WKO.at [online]. c2025 Wirtschaftskammer Österreich [cit. 2025-05-28]. Dostupné z: <https://www.wko.at/steuern/grundsteuer>