

UNIVERZITA PARDUBICE

FAKULTA EKONOMICKO – SPRÁVNÍ

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2022

Tereza Markovič

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko – správní

Daň z nemovitých věcí

Bakalářská práce

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2022/2023

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Tereza Markovič**
Osobní číslo: **E20567**
Studijní program: **B0488A050001 Hospodářská politika a veřejná správa**
Specializace: **Finanční správa**
Téma práce: **Daň z nemovitých věcí**
Zadávací katedra: **Ústav správních a sociálních věd**

Zásady pro vypracování

Cílem práce je analyzovat právní úpravu a ekonomickou výnosnost daně z nemovitých věcí. Práce bude obsahovat deskripci historického vývoje a současného stavu daně z nemovitostí v České republice a komparaci právní úpravy a výnosnosti této daně s vybranou evropskou zemí. Na základě zjištěných poznatků bude provedena syntéza.

Osnova:

- Teorie daní.
- Historický vývoj daně z nemovitostí.
- Daň z nemovitostí v České republice.
- Daň z nemovitostí v Německu.
- Komparace daně z nemovitostí v České republice a v Německu.

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

Seznam doporučené literatury:

FALADA, David. *Dějiny daní a poplatků*. Praha: Havlíček Brain Team, 2009. ISBN 978-80-87109-15-1.
KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 7. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7598-165-3.
PELC, Vladimír. *Daň z nabytí nemovitých věcí: praktická příručka*. 2. aktualizované vydání podle stavu k 1. 11. 2016. Praha: Leges, 2017. Praktik. ISBN 978-80-7502-190-8
ŠÍROKÝ, Jan. *Daně v Evropské unii*. 7. aktualizované a přepracované vydání. Praha: Leges, 2018. ISBN 978-80-7502-274-5.
VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Hana ZÍDKOVÁ. *Daňový systém 2020*. 15. ed. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. ISBN 978-80-7598-887-4.

Vedoucí bakalářské práce: **JUDr. Martin Šmíd, Ph.D.**
Ústav správních a sociálních věd

Datum zadání bakalářské práce: **1. září 2022**
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2023**

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

LS.

Ing. Jan Fuka, Ph.D. v.r.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 1. září 2022

Prohlašuji:

Práci s názvem Daň z nemovitých věcí 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. 2023

Tereza Markovič v.r.

PODĚKOVÁNÍ

Tímto bych chtěla poděkovat JUDr. Martin Šmíd, Ph.D., vedoucímu této bakalářské práce, za odborné vedení, cenné rady a připomínky a také ochotu a čas, který mi při psaní této práce věnoval.

ANOTACE

Bakalářská práce je věnována dani z nemovitých věcí, především poté analýze právní úpravy a výnosnosti této daně v České republice a v Německu. Teoretická část se zabývá obecnou teorií daní, zejména konstrukčními prvky a daňovou soustavou v České republice. V této části práce je kladen důraz na analýzu současných daní z nemovitosti ve vybraných státech Evropské Unie. Praktická část je věnována komparaci právní úpravy dani z nemovitosti ve dvou výše uvedených zemích a výnosnosti této daně v České republice a v Německu.

KLÍČOVÁ SLOVA

Daň z nemovitých věcí, místní daň, koeficient, základ daně, sazba daně

TITLE

The real estate tax

ANNOTATION

This bachelor thesis is focused on the real estate tax, specifically on the analysis of the legal regulation and profitability of this tax in the Czech Republic and Germany. The theoretical part deals with the general theory of taxes, especially the structural elements and the tax system in the Czech Republic. Furthermore, this part focuses on the analysis of current property taxes in selected EU countries. The practical part is dedicated to a comparison of the property tax legislation the Czech Republic and Germany and the profitability of this tax in the former and the latter.

KEYWORDS

The real estate tax, local tax, coefficient, tax base, tax rate

OBSAH

| | |
|---|----|
| ÚVOD | 12 |
| 1 Teorie daní | 13 |
| 1.1 Funkce daní | 13 |
| 1.2 Konstrukční prvky daní | 14 |
| 1.2.1 Daňový subjekt | 15 |
| 1.2.2 Předmět daně | 15 |
| 1.2.3 Osvobození od daně | 16 |
| 1.2.4 Základ daně a zdaňovací období | 16 |
| 1.2.5 Sazba daně | 17 |
| 1.2.6 Sleva na dani | 17 |
| 1.3 Daňový systém ČR | 17 |
| 2 Historický vývoj daně z nemovitosti | 20 |
| 2.1 Vznik a vývoj majetkových daní do roku 1748 | 20 |
| 2.2 Majetkové daně po roce 1918 | 20 |
| 2.3 Majetkové daně po roce 1948 | 22 |
| 3 Majetkové daně | 23 |
| 3.1 Daň z nemovitých věcí | 23 |
| 3.1.1 Daň z pozemků | 24 |
| 3.1.2 Daň ze staveb a jednotek | 28 |
| 3.1.3 Společná ustanovení | 31 |
| 4 Daň z nemovitosti v Německu | 33 |
| 4.1 Poplatník daně | 33 |
| 4.2 Předmět daně | 33 |
| 4.3 Osvobození od daně | 34 |
| 4.4 Základ daně | 34 |
| 4.5 Sazba daně | 35 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4.6 | Zdaňovací období..... | 36 |
| 5 | Komparace daně z nemovitosti v České republice a Německu | 37 |
| 5.1 | Základ daně | 37 |
| 5.2 | Sazba daně..... | 38 |
| 5.3 | Rozpočtové určení..... | 39 |
| 6 | Modelové příklady | 40 |
| 6.1 | Příklad č. 1 – Zemědělský pozemek | 40 |
| 6.1.1 | Příklad č. 1 – výpočet pro Českou republiku..... | 40 |
| 6.1.2 | Příklad č. 1 – výpočet pro Německo | 41 |
| 6.2 | Příklad č. 2 – Stavební pozemek | 42 |
| 6.2.1 | Příklad č. 2 – výpočet pro Českou republiku..... | 42 |
| 6.2.2 | Příklad č. 2 – výpočet pro Německo | 43 |
| 6.3 | Příklad č. 3 – Rodinný dům..... | 43 |
| 6.3.1 | Příklad č. 3 – výpočet pro Českou republiku..... | 43 |
| 6.3.2 | Příklad č. 3 – výpočet pro Německo | 44 |
| 6.4 | Srovnání daňové povinnosti poplatníků..... | 45 |
| 6.5 | Srovnání výnosnosti daně | 47 |
| 6.5.1 | Výnosy daně z nemovitosti jako % HDP..... | 47 |
| 6.5.2 | Výnosy daně z nemovitosti jako % celkových daňových výnosů | 47 |
| 6.6 | Shrnutí..... | 48 |
| 7 | ZÁVĚR | 49 |
| 8 | Použité zdroje | 51 |
| 9 | SEZNAM PŘÍLOH..... | 53 |

SEZNAM ILUSTRACÍ A TABULEK

| | |
|--|----|
| Obrázek 1 Sazba daně z nemovitosti A v jednotlivých obcích v Německu | 35 |
| Obrázek 2 Daň z nemovitostí B v jednotlivých obcích v Německu | 36 |
| Schéma 1 Předmět zdanění | 15 |
| Schéma 2 Daňová soustava..... | 18 |
| Schéma 3 Typy pozemků..... | 24 |
| Tabulka 1 Sazebník daně třídní | 21 |
| Tabulka 2 Sazba daně z pozemků..... | 27 |
| Tabulka 3 Koeficienty u daně z pozemku | 28 |
| Tabulka 4 Základní sazby daně ze staveb a jednotek | 31 |
| Tabulka 5 Komparace názvu, předmětu a poplatníka daně z nemovitých věcí..... | 37 |
| Tabulka 6 Komparace základu daně | 38 |
| Tabulka 7 Komparace sazby daně | 38 |
| Tabulka 8 Modelový příklad č. 1 – výpočet pro Českou republiku | 41 |
| Tabulka 9 Modelový příklad č. 1 – výpočet pro Německo | 42 |
| Tabulka 10 Modelový příklad č. 2 – výpočet pro Českou republiku | 43 |
| Tabulka 11 Modelový příklad č. 2 – výpočet pro Německo | 43 |
| Tabulka 12 Modelový příklad č. 3 výpočet pro Českou republiku | 44 |
| Tabulka 13 Modelový příklad č. 3 – výpočet pro Německo | 45 |
| Tabulka 14 Částky daní z modelových příkladů | 46 |
| Tabulka 15 Daňové zatížení poplatníků v České republice a v Německu..... | 46 |

SEZNAM GRAFŮ

| | |
|--|----|
| Graf 1 Srovnání daňové povinnosti poplatníků | 45 |
| Graf 2 Výnosy daní z nemovitosti % HDP..... | 47 |
| Graf 3 Výnosy daně z nemovitosti jako % celkových daňových výnosů..... | 48 |

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

| | |
|-------|--|
| BewG | Bewertungsgesetz |
| CZK | Česká koruna |
| ČR | Česká republika |
| DzNV | Daň z nemovitých věcí |
| GrStG | Grundsteuergesetz |
| HDP | Hrubý domácí produkt |
| OECD | Organisation for Economic Co-operation and Development |

ÚVOD

Daně jsou neodmyslitelnou součástí příjmů státního rozpočtu nebo rozpočtu měst či obcí převážně ve všech zemích. S daněmi se setkáme v běžném životě, a to nejčastěji při úhradě daně z příjmu. Součástí daňové soustavy České republiky, ale i té Německé jsou také nepřímé daně či majetkové daně. Z prostředků, které se vyberou při výběru daní probíhá financování veřejných služeb. Hlavním tématem této práce je analyzovat právní úpravu a ekonomickou výnosnost daně z nemovitých věcí v České republice a v Německu. Srovnání daňové výnosnosti je zajímavé zejména z pohledu lidí, které často za prací právě do Německa dojíždějí. To, že se jedná o sousední zemi, kam někteří obyvatelé České republiky cestují za prací či se tam přímo stěhují, však není jediným důvodem, proč je vybrán právě tento stát. Protože obě země jsou součástí Evropské Unie, jejich daňové soustavy mají díky některým společným pravidlům podobné znaky.

Bakalářská práce je rozdělena do několika kapitol. Teoretickou část nalezneme v kapitolách jedna až čtyři. První kapitola je zaměřena na teorii daní. V této kapitole jde o to, aby se čtenář seznámil s daněmi jako takovými. Dochází zde k vymezení konstrukčních prvků, ze kterých se všechny daně skládají. Na závěr této kapitoly potom dochází k představení daňového systému České republiky. V následujících dvou kapitolách je popsána daň z nemovitosti v České republice. Ve druhé kapitole je představen ve stručnosti její historický vývoj na území České republiky. Třetí kapitola pojednává o dani z nemovitosti v České republice v její současné podobě. Přibližuje nám své charakteristické konstrukční prvky a způsob výpočtu. Poslední teoretická kapitola se zabývá daní z nemovitosti v Německu. Opět zde nalezneme její základní konstrukční prvky a způsob výpočtu.

V praktické části nejdříve v kapitole číslo 5 dochází ke komparaci právní úpravy daně z nemovitosti v České republice a v Německu. Dochází zde k porovnání základních konstrukčních prvků. V poslední šesté kapitole jsou na modelových příkladech vypočítány daně pro různé typy nemovitostí. V této kapitole dochází k porovnání výše daně a daňového zatížení poplatníků. Zároveň v této kapitole můžeme vidět daňové výnosy jednotlivých zemí jak vůči HDP, tak jak procento ze všech daňových výnosů v daných zemích.

1 Teorie daní

S pojmem daň se v průběhu života setká každý z nás. Pro pochopení, co je míněno pod tímto pojmem, nenajdeme nikde v zákoně přesnou definici. Nejblíže je daň definována v Daňovém řádu České republiky jako peněžité plnění, které daňový řád označuje jako daň, clo nebo poplatek. Zároveň je jako daň vnímáno peněžité plnění, které tento zákon, tedy Daňový řád České republiky, stanoví, že se při jeho správě bude postupovat podle tohoto zákona. (*Zákon č. 280/2009 Sb.*, 2023) Z ekonomického hlediska představuje daň přesun finančních prostředků od soukromého sektoru k veřejnému. Kubátová (2018) definuje daň jako: „*povinnou, nenávratnou, zákonem určenou platbu do veřejného rozpočtu. Je to platba neúčelová a neekvivalentní. Daň se pravidelně opakuje v časových intervalech (např. každoroční placení daně z příjmu) nebo je nepravidelná a platí se za určitých okolností (např. při každém převodu nemovitosti).*“ Z ekonomického hlediska tedy není podstatné, zda platba má slovo daň ve svém názvu, neboť je v první řadě definována svými vlastnostmi, které byly jmenovány výše.

Povinnost platit daň musí být v právním státě uložena pouze na základě všeobecné, závazné právní normy. V opačném případě by se jednalo o omezování svobody jedince. V České republice tuto právní normu reprezentují zákony. Povinnost platit tuto platbu odlišuje daň například od příspěvku. Definiční prvek nenávratnost je důležitý, aby došlo k odlišení daně od zápůjčky. Nelze tedy očekávat, že daň bude vrácena zpět v žádné podobě. Po zaplacení nemůže subjekt očekávat žádný konkrétní nárok. Neúčelovost můžeme vysvětlit tak, že nelze předem stanovit, co bude z peněžních prostředků přesně hrazeno. Nikomu, kdo danou daň uhradí, nevzniká žádné právo na plnění z veřejných prostředků. Poslední definiční vlastnost daně, tedy neekvivalentnost, lze chápat tak, že nezáleží, jaký podíl má jednotlivec na společných příjmech státu. Nevznikne mu tím žádný poměr k tomu, jak bude užívat veřejné statky nebo se podílet na veřejných výdajích. Výnos daní plyne do veřejného rozpočtu, aby byly zajištěny potřeby společné (jako je obrana státu) či je logičtější hradit tyto statky z veřejného rozpočtu. V rámci tohoto plnění nelze ale daň chápat jako cenu veřejného statku. (prof. Ing. Vančurová, Ph.D. et al., 2020) Například dva subjekty daně platí stejné procento daně z příjmu i přesto, že jeden pracuje 8 hodin denně a druhý pouze 4 hodiny.

1.1 Funkce daní

Daňové příjmy představují významnou část veřejných rozpočtů. V moderním pojetí daně nepředstavují pouze příjmy veřejných rozpočtů, ale jsou nositeli celé řady funkcí.

Mezi nejdůležitější řadíme celkem pět funkcí a to fiskální, alokační, redistribuční, stimulační a stabilizační. (prof. Ing. Vančurová, Ph.D. et al., 2020)

Fiskální funkce představuje nestarší funkci. V moderním pojetí, jak jsme zmínili výše, od daní požadujeme více, přesto nemůžeme opomenout jejich primární funkci. Daně mají v první řadě sloužit k naplnění veřejných rozpočtů dostatečnými prostředky. Neznamená to ale, že s odůvodněním této funkce můžeme daně zvyšovat jakkoli. Výše daní musí být únosná tak, aby nedocházelo ke snižování výnosů nebo ke zvýšeným snahám vyhnout se daním zcela. Alokační funkcí stát, prostřednictvím vlády, reaguje na selhání trhu. Finanční prostředky se přesouvají tam, kde jich je buď málo, například školství, nebo se finanční prostředky naopak stahují z oblastí, kde jich je přebytek. (prof. Ing. Kubátová, 2018)

Redistribuční funkce reaguje na situaci, že přestože je trh efektivní, lidé nepovažují jeho rozdělení za spravedlivé. Pomocí daní tak dochází k přesunu části důchodu od bohatších jedinců společnosti k chudším. Stimulační funkce reaguje na to, že daně bývají často vnímány jako forma omezení. Lidé proto mají snahu svoji daňovou povinnost snížit na minimum. Jednou z možností, jak stimulovat podniky jsou daňové prázdny. Firmy si tak při splnění určitých podmínek mohou snížit daně. (prof. Ing. Vančurová, Ph.D. et al., 2020) Stabilizační funkce v první řadě představuje prostředek k zmírnění ekonomických cyklů. Efektivita stabilizační funkce se ukáže ve chvíli, kdy vlády v dobrých časech, kdy se na daních odčerpá vyšší částka, utvoří rezervu na horší časy, kdy prostřednictvím daní bude vybíráno menší množství finančních prostředků. (prof. Ing. Kubátová, 2018)

1.2 Konstrukční prvky daní

U každé z daní je kromě potřeby zajistit dostatečný objem veřejných prostředků také potřeba uvážit to, jak každá konkrétní daň bude výsledně působit na jednotlivé ekonomické subjekty, jako jsou domácnosti nebo například firmy. U konstrukce daní se tedy zabýváme nejen od koho a v jaké výši se daň, jako jeden z ekonomických nástrojů, vybere, ale také tím, jak budou jednotlivé daně pro ekonomické subjekty zatěžující. Všechny tyto aspekty vedou ke složité konstrukci daně a je tedy nutné všechny její prvky posuzovat ve vzájemné souvislosti. (prof. Ing. Vančurová, Ph.D. et al., 2020)

Mezi základní konstrukční prvky, které nalezneme v jednotlivých právních normách, a které určují do jaké míry budou na jednotlivé ekonomické subjekty daně dopadat řadíme:

- Daňový subjekt
- Předmět daně
- Osvobození od daně
- Základ daně a zdaňovací období
- Sazbu daně
- Slevy na dani

1.2.1 Daňový subjekt

Daňový subjekt podle zákona je osoba, která je povinna strpět, odvádět nebo platit daň. Daňovým subjektem může být jak fyzická, tak právnická osoba. V důsledku rozdělení daní na přímé a nepřímé dělíme daňový subjekt na dvě skupiny, a to poplatníky a plátce daně. Rozdělení je jednoznačné z právního hlediska, ale teoretickému rozdělení neodpovídá zcela. Poplatníka definujeme jako daňový subjekt, jehož předmět (příjem či majetek) je dani podroben. Pro poplatníky bývá zároveň charakteristickým znakem, že své daňové povinnosti vypořádává se správcem daně, tedy s příslušným finančním úřadem, přímo bez prostředníka. Plátce daně definujeme jako daňový subjekt, který je ze zákona povinen odvést do veřejného rozpočtu daň vybranou od jiných subjektů nebo sraženou jiným poplatníkům pod svou majetkovou odpovědností. U této skupiny sice reálně odvádí daň plátce, ale může, a je počítáno s tím, že daňovou povinnost přenesse na jiný subjekt prostřednictvím ceny. Podobně si můžeme plátce daně představit jako zaměstnavatele, který srazí daň u svého zaměstnance. Touto podobou daňového subjektu stát projevuje snahu minimalizovat administrativní náklady. (prof. Ing. Vančurová, Ph.D. et al., 2020)

1.2.2 Předmět daně

Předmět daně nám obecně vymezuje veličinu, ze které je daň vybírána. Jeho stručné vymezení je často součástí názvu daňového zákona, například zákon o dani z nemovitých věcí či zákon o dani z příjmu. Předměty daně můžeme rozdělit do čtyř skupin:

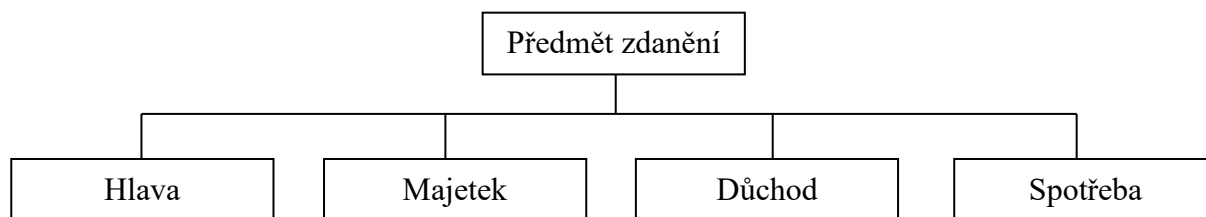


Schéma 1 Předmět zdanění

Zdroj: zpracováno dle (prof. Ing. Vančurová, Ph.D. & Ing. Zídková, Ph.D, 2022)

Předmět zdanění z hlavy se v dnešní době již nepoužívá. Přestože má tento předmět výhodu, například je téměř nemožné se jí zcela vyhnout. Nevýhody této daně značně převyšují tuto výhodu. Například bývá často její dopad na poplatníky neúnosný. V České republice můžeme k této dani přirovnat například poplatek za svoz komunálního odpadu, který je často vypočítáván právě na osoby. Majetkové daně postihují vlastnictví majetku například daň z nemovitých věcí. Daně ze spotřeby zahrnuje v České republice například daň z přidané hodnoty či daně energetické. Můžeme je rozdělit na všeobecné a selektivní. Selektivní daně ze spotřeby se vyznačují tím, že poskytují jen několik málo vybraných produktů. Poslední předmět zdanění důchod postihuje příjmy. V České republice máme dvě – daň z příjmu fyzických osob a daň z příjmu právnických osob. Díky těmto daním se v České republice nejčastěji praktikují funkce stimulační a redistribuční. (prof. Ing. Vančurová, Ph.D. et al., 2020)

1.2.3 Osvobození od daně

Osvobození od daně představuje část předmětu daně, která je při splnění stanovených podmínek v daňovém zákoně zproštěna povinnosti platit daň. Na druhé straně daňový subjekt nemůže v tu chvíli k těmto částem předmětu daně uplatnit položky, o které by bylo možné snížit základ daně. Osvobození od daně může nabývat různých forem. Především osvobození od daně dělíme, zda jde o částečné osvobození či úplné. Při částečném osvobození poté daníme pouze tu část, která překračuje podmínky. U úplného osvobození musí být naopak splněny všechny podmínky. Pokud není splněno byť 1 z podmínek daňového zákona, předmět daně je součástí základu daně v plné výši.

1.2.4 Základ daně a zdaňovací období

Základ daně je předmět daně vyjádřený v měrných jednotkách a upravený podle zákonných pravidel. Základ daně musíme vždy vyjádřit v měřitelných jednotkách, tedy buď ve fyzikálních jednotkách (ks, m²), nebo v hodnotovém vyjádření, tedy v peněžních jednotkách. V určitých případech je nutné předmět daně upravit, aby mohl být základem daně. Obecně se v základu daně snažíme zdanit pouze tu část, která přispívá k užítku daňového subjektu. Z toho důvodu se často základ daně snižuje o vynaložené výdaje, které daňový subjekt musel nutně vynaložit.

Zdaňovací období je pravidelný časový interval, za který nebo na který se základ daně stanovuje a daň vybírá. Daně můžeme rozdělit podle délky zdaňovacího období. Jako základní zdaňovací období považujeme 12 měsíců. Toto základní zdaňovací období

se používá z pravidla u přímých daní. U daní nepřímých by byl tento časový úsek příliš dlouhý, proto zde nejčastěji považujeme za zdaňovací období buď 1 měsíc či 1 čtvrtletí.

1.2.5 Sazba daně

Sazba daně představuje algoritmus, prostřednictvím kterého se ze základu daně (sníženého o odpočty) stanoví základní částka daně. Daň musí být vždy stanovena v peněžních jednotkách, proto je nutné, aby k výpočtu byl v peněžních jednotkách buď základ daně nebo její sazba. V České republice se setkáme s pevnou sazbou v absolutní částce na jednotku základu daně například u selektivních spotřebních daní. Druhou možností je sazba procentní, tedy jako procento ze základu daně. Ta se dále dělí na proporcionální, kdy se sazba s velikostí základu daně nemění, nebo progresivní, kdy sazba daně roste s růstem základu daně. (Doc. Ing. Peková, CSc. et al., 2008)

1.2.6 Sleva na dani

Jedná se o přesně specifikované položky v daňovém zákoně, o které je možné snížit již stanovenou daň. Nejedná se v tomto případě o položky, o které lze snížit základ daně a je nutné mezi nimi rozlišovat. V České republice mezi slevy na dani řadíme například slevu na poplatníka či slevu na vyživované dítě u daně z příjmu fyzických osob.

1.3 Daňový systém ČR

Daňovým systémem daného státu rozumíme souhrn všech daní, které v daném státě existují. Daňová soustava zabezpečuje plnění jednotlivých funkcí daní, neboť každá daň v daňové soustavě se chová odlišně a jiným způsobem zajišťuje splnění požadavků na daňovou soustavu kladených. Z těchto vlastností vychází požadavek, aby daň byla co nejvíce spravedlivá, efektivní, výnosná a administrativně nenáročná. (Doc. Ing. Peková, CSc. et al., 2008)

Daně v České republice můžeme třídit dle různých hledisek. Nejzákladnější třídění je dle Pekové (2018) dělení podle vazby na důchod na přímé a nepřímé. Nejlépe daň přímou a nepřímou rozeznáme možností přenést povinnost placení na jiný subjekt, či daň platí přímo poplatník na úkor svého důchodu. (Doc. Ing. Peková, CSc. et al., 2008)

Rozdělení daňové soustavy ČR znázorňuje následující schéma:

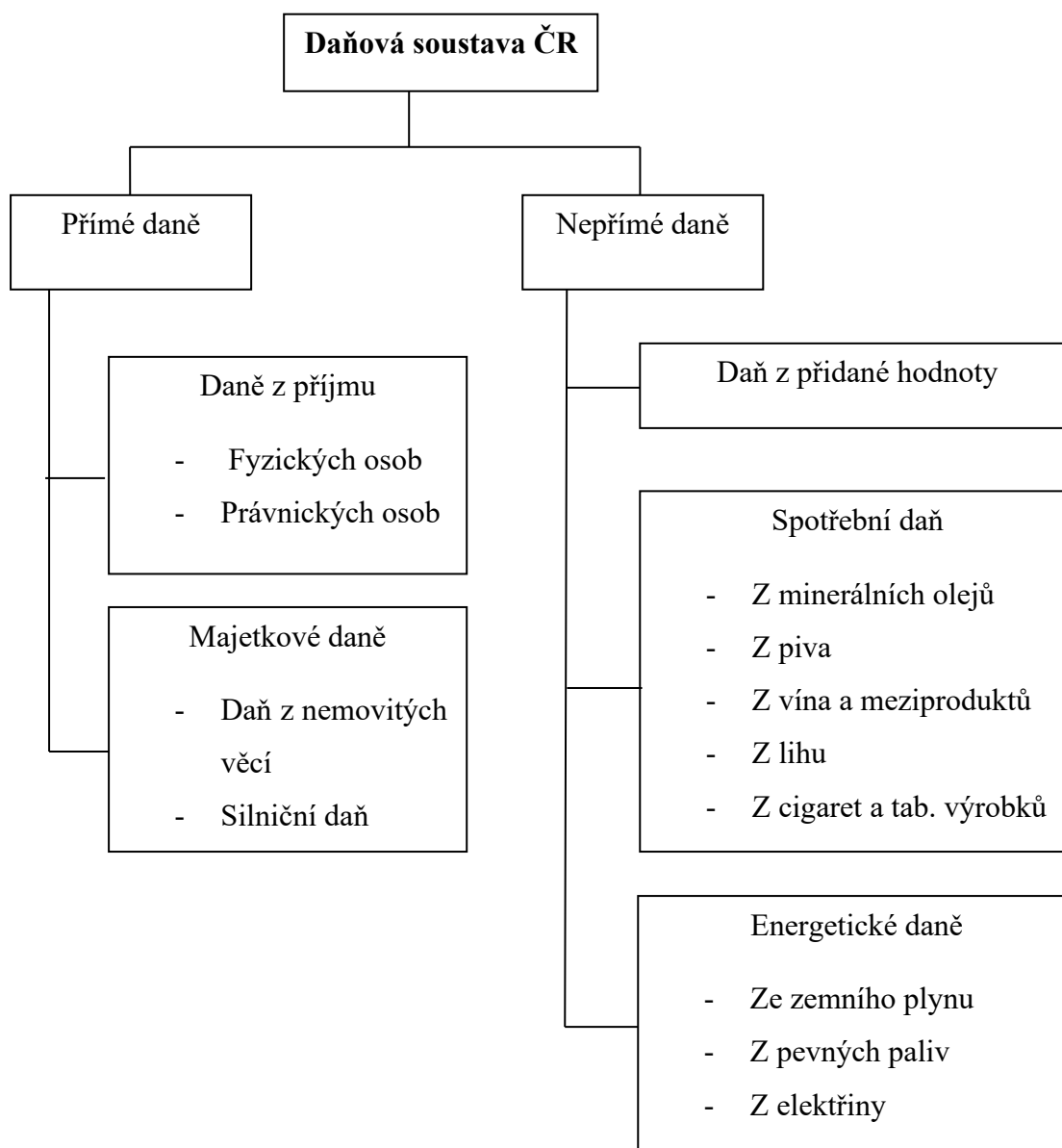


Schéma 2 Daňová soustava

Zdroj: zpracováno dle (prof. Ing. Vančurová, Ph.D. & Ing. Zídková, Ph.D, 2022)

Dále můžeme daně třídit podle schopnosti platit daň poplatníkem. V tomto případě dělíme daně na osobní a daně in rem, nebo – li z věci. Zatímco osobní daně, platí vždy jednotlivce ze svého příjmu dle svých finančních možností, u daní in rem nezáleží na výši příjmu poplatníka, ale jedná se například o daň z nemovitosti či spotřební daň. (Kubátová, 2018)

Institucionální třídění je pro nás důležité z hlediska mezinárodního porovnání. Toto třídění musí tedy splňovat podmínku statistické vypověditelnosti u zpravodajských jednotek. Mezinárodní třídění Eurostatu OECD zároveň může sloužit ke sledování HDP či ke zpracování státních rozpočtů. Organizace OECD definuje daň trochu odlišně. Je to především

z důvodu, že do této klasifikace se zahrnují například i příspěvky na sociální pojištění. Daň dle OECD je dle Kubátové (2018) definována: „*Daň je povinná nenávratná platba ve prospěch veřejné vlády. Daně jsou nenávratné v tom smyslu, že užitek, který za to vláda poplatníkovi poskytuje, není normálně v proporci k jeho platbě.*“ Konkrétní klasifikace daní OECD je uvedena v příloze č. A.

2 Historický vývoj daně z nemovitosti

Daň z nemovitých věcí je součástí našeho právního systému již od roku 1992. Přesto můžeme v historii dohledat, že na území České republiky byly majetkové daně známy již v dobách Přemyslovských knížat. V této době však nenalezneme ucelený daňový systém v podobě, v jaké ho známe my dnes. Většina příjmu státu v této době pocházela z expanzivních politik a válek. Stát se v této době se nacházel v období buď hojnosti nebo bídy, která souvisela s neúspěchem. (Grůň, 2004) zároveň doplňuje, že daně jako zdroj příjmů státní pokladnice měly charakter nepravidelných příležitostných plateb, zpočátku naturální povahy. V tomto období byl stát brán jako vlastnictví panovníka, či později vládnoucí dynastie. Součástí státu byly brány i veškeré pozemky. Za jednu z nejstarších povinností obyvatelstva považujeme platbu tributu pacis, nebo – li daně z míru. Tu poddaní odváděli z rádla, což byla plošná míra a dnes představuje přibližně 8,5 ha. (Falada, 2009)

2.1 Vznik a vývoj majetkových daní do roku 1748

Zásadní význam z pohledu majetkových daní měl na území dnešní České republiky rok 1517. V tomto roce došlo k rozsáhlé daňové reformě. Při daňové reformě byla uzákoněna tzv. všeobecná berně ze jmění. Jednalo se o daň, která postihovala veškerý majetek, včetně toho šlechtického, mezi něž patřili právě nemovitosti a pozemky. Pro kontrolu vyúčtování daně byl volen sněm a v tomto roce byl poprvé zřízen nejvyšší berniční úřad. (Falada, 2009)

Za vlády Marie Terezie došlo k mnohým významným správním reformám, v kterých, v duchu osvícenství, pokračoval i Josef II. V roce 1748 byl sestaven tzv. Revisitační katastr, známý také jako Tereziánský katastr. V tomto katastru byly nově evidovány měšťanské domy a poddanské usedlosti. V katastru byla rozdělena veškerá poddanská půda podle jakosti a rozlohy. Usedlosti byly označeny za berně technickou usedlost. (Grůň, 2004)

2.2 Majetkové daně po roce 1918

Po vzniku Československé republiky v roce 1918 bylo nutné vyřešit právní zázemí nově vzniklého státu. S tím souviselo i přijetí daňových zákonů pro Čechy, Moravu, Slovensko a Podkarpatskou Rus, které tvořili tehdejší Československou republiku. (Siblík, 1947) Sjednotit daňové zákony se pro Československou republiku podařilo až v roce 1927 zákonem č. 76/1927 Sb. z. a n., o přímých daních. S tím souvisel i zákon č. 177/19287 Sb. z. a n., upravující pozemkový katastr. V zákoně č. 76/1927 Sb. z. a n., o přímých daních byly specifikované majetkové daně, a to pozemková daň a daň domovní. (Falada, 2009)

Předmětu pozemkové daně byly podrobeny všechny pozemky, jež šlo hospodářsky obdělávat a poplatníkem byl vlastník. Základ daně vycházel ze záznamů v pozemkové katastru, kam byly uváděny katastrální výtěžky. Ty poté byly u lesů vynásobeny dvacetkrát a u ostatní půdy sedmnáctkrát. Sazba pozemkové daně činila 6 %. Domovní daň se dále dělila na daň činžovní a daň třídní. Dělení probíhalo na základě činžovního výtěžku nebo počtu obytných místností. Předmětem těchto daní byly budovy, které byly pevně spojeny se zemí nebo v zemi, zřízené k trvalým účelům. Povinnost platit tuto daň měli vlastník nebo trvalý poživatel budovy. Daň činžovní v Praze, Brně a Bratislavě představovala 12 % ze základu daně. U ostatních měst činžovní daň představovala 8 % ze základu daně. Základ daně se vyměřoval na každý berní rok z nájemného nebo z nájemní hodnoty daného kalendářního roku po srážce odpočitatelných položek. Daň třídní se vyměřovala podle počtu obytných místností podle sazebníku viz tabulka 1. (76/1927 Sb. o přímých daních, 1927)

| Počet obytných místností | Třída | Řádná roční sazba Kč |
|--------------------------|-------|----------------------|
| 1 | I | 5 |
| 2 | II | 10 |
| 3 | III | 15 |
| 4-5 | IV | 30 |
| 6-7 | V | 50 |
| 8-9 | VI | 70 |
| 10-11 | VII | 90 |
| 12-13 | VIII | 120 |
| 14-15 | IX | 150 |
| 16 | X | 170 |

Tabulka 1 Sazebník daně třídní

Zdroj: vlastní zpracování podle zákona 76/1927 Sb. o přímých daních

2.3 Majetkové daně po roce 1948

Po 2. světové válce se v Československé republice snažili zjednodušit komplikovaný daňový systém. U majetkových daní byla v roce 1948 zavedena zemědělská daň zákonem č. 49/1948 Sb. Tato daň v sobě zahrnovala tři samostatné daně:

- daň z pozemků
- daň z příjmů občanů ze zemědělské výroby
- zemědělskou daň ze zisku

Dani podléhaly fyzické osoby, které vykonávaly zemědělskou činnost na vlastní účet na půdě do výměry 50 ha s katastrálním výtěžkem. Daň byla vyměřována paušálně podle výměry pozemku, výrobních oblastí a průměrného katastrálního výnosu. Výše daně byla poté určena sazebníkem daně, který byl součástí zákona č. 49/1948. Spousta drobných a středních zemědělců byla nakonec od daně osvobozena, tudíž výslednou daň platilo asi 10–15 % všech zemědělců. (Falada, 2009)

Během období, nazývané někdy jako tzv. právnická dvouletka byla přijata zákonem č. 80/1952 Sb. s účinností od 1.1.1953 nová, tzv. domovní daň. Původně této dani podléhaly všechny budovy. Postupem času docházelo k vyčleňování spousty výjimek u budov ve státním vlastnictví. Nakonec se daň týkala už pouze soukromých budov, budov organizací a budov cizozemských subjektů. Zákon byl nahrazen 1. ledna 1962 zákonem 143/1962 Sb. Ten platil s četnými novelizacemi až do roku 1992. Vznikl jako reakce na přijatou Ústavu z roku 1960. (Falada, 2009)

3 Majetkové daně

Majetkové daně v České republice řadíme mezi nejstarší daně vůbec. V současném daňovém systému mají již nižší význam z důvodu nižší výnosnosti oproti důchodovým daním. Mohlo by se zdát, že pro veřejné rozpočty nemají úplný význam, ale jako jedna z mála daní je charakteristická svou stabilitou výnosnosti a není tedy zatížena vývojem ekonomiky v České republice. (prof. Ing. Vančurová, Ph.D. et al., 2020)

Mezi majetkové daně v současné době řadíme daň z nemovitých věcí a silniční daň. Dříve jsme do této skupiny řadili tzv. trojdaň, tedy daň dědickou, daň darovací a daň z převodu nemovitosti, které byly zrušeny v roce 2014. V roce 2020 byla ještě zrušena daň z nabytí nemovitých věcí, která představovala úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci. (*Daň z nabytí nemovitých věcí*, 2017)

3.1 Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí je upravena v zákoně č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen DzNV). Jedná se o daň přímou, která zdaňuje konkrétní majetek – nemovitou věc a jedná se o daň majetkovou ukládanou in – rem, tedy na věc. Výhoda této daně je, že věci, které podléhají zdanění, jsou lehce dohledatelné v katastrální evidenci nemovitostí a nelze s nimi manipulovat. Jedná se o daň místní, neboť výnos z této daně putuje do rozpočtu obce, ve které se nemovitost nachází. Obce posléze z těchto financí mohou financovat například veřejné osvětlení, městskou policii či zabezpečení požární ochrany. (Novotná & Koubovský, 2022) V České republice zajišťují správu daně z nemovitých věcí finanční úřady, a proto se jedná o tzv. svěřenou daň.

Daň z nemovitosti v České republice má obligatorní povahu. Tím se například odlišuje od místních poplatků. Obce nemohou rozhodovat o zavedení daně na jejich území. V pravomoci obcí je pouze možnost zavedení místního koeficientu, případně mohou upravovat výši základního koeficientu. V případě nepředvídatelných událostí způsobených například tornádem či povodněmi mohou obce rozhodnout o dočasném osvobození od daně z nemovitosti. (JUDr. Ing. Radvan, Ph.D., 2012)

Daň z nemovitých věcí můžeme dělit na dvě dílčí daně, a to na daň z pozemků a daně ze staveb a jednotek. Tyto dvě daně mají část konstrukční prvků společné a část konstrukčních prvků rozdílných. (prof. Ing. Vančurová, Ph.D. & Ing. Zídková, Ph.D, 2022)

3.1.1 Daň z pozemků

3.1.1.1 Předmět daně

Jak již napovídá název, daň z pozemků zdaňuje vlastnictví pozemků, které se nachází na území České republiky a jsou evidované v katastru nemovitostí. Každý pozemek v České republice je označen číslem a je zakreslen v katastrální mapě, kterou evidují katastrální úřady České republiky. (prof. Ing. Vančurová, Ph.D. & Ing. Zídková, Ph.D, 2022)

Součástí daně z pozemků jsou následující druhy pozemků:

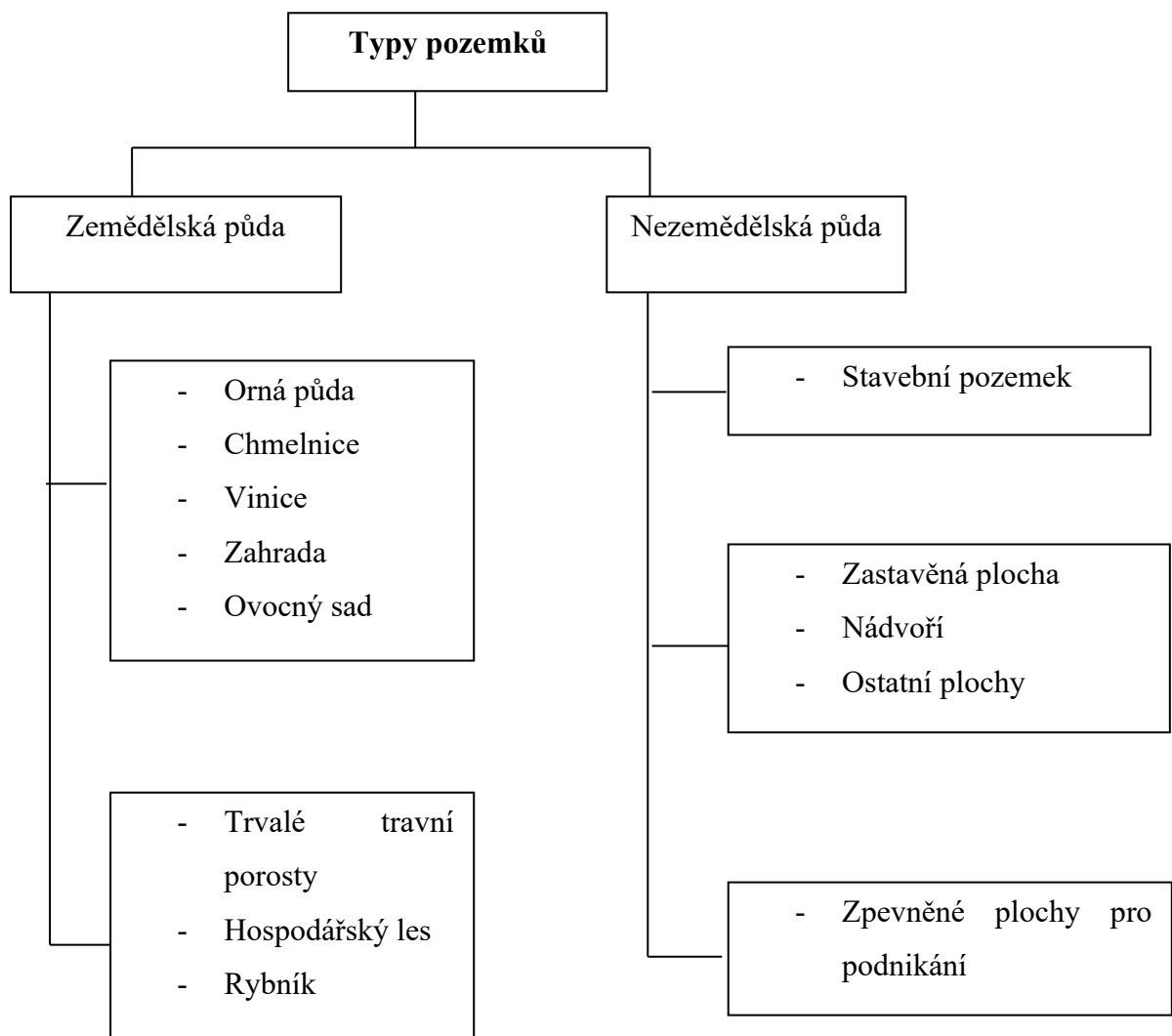


Schéma 3 Typy pozemků

Zdroj: (prof. Ing. Vančurová, Ph.D. & Ing. Zídková, Ph.D, 2022)

DzNV uvádí v § 2 co předmětem daně z pozemků není. Do předmětu daně z pozemků nespádají pozemky, které jsou zastavěné zdanitelnými stavbami, a to v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb. Lesní pozemky, na kterých se nachází ochranné lesy a lesy zvláštního

určení. Z vodních ploch v České republice se zdaňují pouze ty, které jsou určeny k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb. Zároveň jsou z předmětu daně z pozemků vyňaty pozemky, které poskytují prostor pro obranu České republiky. V neposlední řadě jsou z předmětu daně vyjmuty pozemky, na níž se nachází spoluvlastnické podíly zdanitelných jednotek v bytovém domě. (Novotná & Koubovský, 2022)

3.1.1.2 Poplatník daně

Definovaného poplatníka daně z pozemků najdeme v § 3 zákona DzNV. Poplatníkem daně z pozemků je vlastník pozemku. Jedná se zde o fyzickou či právnickou osobu, bez ohledu na to, jestli daná osoba má trvalé bydliště v České republice či nikoli. (Novotná & Koubovský, 2022)

V případě, že vlastníkem pozemku je Česká republika, poplatníkem daně je:

- Organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik nebo jiná státní organizace, které jsou příslušné hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu
- Právnická osoba, která má právo užívat tento pozemek na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívající vztahy k majetku České republiky

Existují výjimky, kdy poplatníkem daně se stává jiná osoba než vlastník. První výjimkou je, když vlastník pozemku není znám. V takovém případě se poplatníkem daně stává uživatel. Ve výjimečných případech bývá poplatníkem daně nájemce či pachtýř. Jedná se o ty chvíle, kdy je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem, s pozemkem může hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv nebo se jedná o pozemek, který byl převedený na základě rozhodnutí o privatizaci Ministerstva financí. U pozemků zatížené stavbou se poplatníkem daně stává tzv. stavebník, tedy osoba, která má v katastru nemovitostí zapsané právo stavby. (prof. Ing. Vančurová, Ph.D. & Ing. Zídková, Ph.D, 2022)

3.1.1.3 Osvobození od daně

Kromě pozemků, které nejsou předmětem daně (viz výše) se na území České republiky nachází pozemky, které jsou od daně z pozemků osvobozeny. Kompletní jejich výčet nalezneme v § 4 zákona o DzNV. V České republice jsou od daně osvobozeny tyto pozemky:

- Pozemky ve vlastnictví České republiky za předpokladu, že nejsou využívány k podnikání, pronajímány, propachtovány nebo není-li k nim zřízeno právo stavby

- Pozemky ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí
- Pozemky, které užívají diplomatictí zástupci v České republice, které mají podle mezinárodního práva v České republice diplomatické a konzulární výsady a imunity
- Pozemky tvořící jeden funkční celek se stavbou, která splňuje účel k:
 - Škole nebo školskému zařízení
 - Poskytování péče o děti do 3 let věku na základě živnostenského oprávnění
 - Knihovny
 - Muzea a galerie
 - Zdravotnické zařízení
 - Zařízení sociálních služeb
- Pozemky, na nichž jsou zřízena veřejná a neveřejná pohřebiště
- Pozemky veřejných parků, prostor a sportovišť
- Pozemky ve vlastnictví veřejných vysokých škol, které slouží k uskutečňování akreditovaných studijních programů

3.1.1.4 Základ daně

Základ daně u daně z pozemků je stanovován dvojím způsobem, dle typu pozemku. U zemědělských pozemků je základ daně stanoven jako cena pozemku, kterou zjistíme násobením skutečné výměry pozemku v m² a průměrnou cenou pozemku, stanovenou na 1 m². (prof. Ing. Vančurová, Ph.D. & Ing. Zídková, Ph.D, 2022) Průměrnou cenu pozemku zjistíme ve vyhlášce vydané na základě zmocnění v § 17 zákona o DzNV. V tomto případě tedy dostaneme hodnotové vyjádření základu daně. U hospodářských lesů a rybníků, kde dochází k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb stanovujeme cenu pozemku dle platných cenových předpisů, které jsou vždy aktuální k 1. lednu daného zdaňovacího období. Druhou možností je součin skutečné výměry pozemku v m² a částky 3,80 Kč. U všech ostatních pozemků je základem daně skutečná výměra pozemku v m² zjištěná k 1. lednu daného zdaňovacího období. (Novotná & Koubovský, 2022)

3.1.1.5 Sazba daně

Sazba daně je u daně z pozemků diferencovaná a jednotlivé sazby najdeme v § 6 zákona o DzNV. Sazbu daně můžeme dělit podle jednotlivých typů pozemků a podle základu daně. Uváděná je poté buď jako pevná nebo relativní. Pevná sazba se používá v případě, kdy je základ daně stanoven jako výměra v m². Relativní sazba je uvedena v procentech a používá se v případě, že základ daně je vyjádřený hodnotově.

| Předmět daně | Sazba daně |
|--|-------------------|
| Orné půdy, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady | 0,75 % |
| Trvalé travní porosty, hospodářské lesy a rybníky s intenzivním a průmyslových chovem ryb | 0,25 % |
| Ostatní pozemky – zpevněné plochy pro prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství | 1,00 Kč |
| Ostatní pozemky – zpevněné plochy pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu | 5,00 Kč |
| Stavební pozemky | 2,00 Kč |
| Ostatní plochy | 0,20 Kč |
| Zastavené plochy a nádvoří | 0,20 Kč |

Tabulka 2 Sazba daně z pozemků

Zdroj: zpracováno dle (Zákon č. 338/1992 Sb., 2023)

Stavebním pozemkem se pro účely tohoto zákona rozumí nezastavěný pozemek, který je určený k zástavbě, a který po dokončení stavby se stává předmětem daně ze staveb. U těchto pozemků se základní sazba 2,00 Kč za m² násobí tzv. koeficientem. Koeficienty jsou stanoveny v rozmezí od 1 do 4,5 a jsou stanoveny dle počtu obyvatel obce. (prof. Ing. Vančurová, Ph.D. & Ing. Zídková, Ph.D, 2022) Ke kterému koeficientu se obec řadí je dáno posledním sčítáním lidu v dané obci. Zároveň obec může koeficient obecně závaznou vyhláškou buď zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie, přičemž koeficient 4,5 lze zvýšit maximálně na 5. (Novotná & Koubovský, 2022)

| Počet obyvatel v obci | Hodnota koeficientu |
|------------------------------|----------------------------|
| Do 1 000 | 1,0 |
| Nad 1 000 do 6 000 | 1,4 |
| Nad 6 000 do 10 000 | 1,6 |

| Počet obyvatel v obci | Hodnota koeficientu |
|--|---------------------|
| Nad 10 000 do 25 000 | 2,0 |
| Nad 25 000 do 50 000 | 2,5 |
| Nad 50 000, ve statutárních městech, ve Františkových Lázních, Mariánských Lázních a Poděbradech | 3,5 |
| Praha | 4,5 |

Tabulka 3 Koeficienty u daně z pozemku

Zdroj: zpracováno dle (*Zákon č. 338/1992 Sb., 2023*)

3.1.2 Daň ze staveb a jednotek

3.1.2.1 Předmět daně

Vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek nalezneme v zákoně o DzNV v § 7. Předmětem daně ze staveb a jednotek jsou stavby a jednotky, které se nachází na území České republiky. Pro účely tohoto zákona je nutné ještě vymežit, co je dle tohoto zákona považováno za zdanitelnou stavbu. Zdanitelnou stavbou rozumíme budovu, která je dokončená a užívaná a zároveň je:

- Budovou definovanou podle katastrálního zákona
- Inženýrskou stavbou uvedenou v příloze zákona o DzNV

Definici budovy podle katastrálního zákona nalezneme v zákoně č. 256/2013 sb. Zákon o katastru z nemovitosti v § 2. Jedná se o nadzemní stavbu, která je se zemí spojena pevným základem. Je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. (Katastrální zákon) Konkrétní inženýrské stavby nalezneme v příloze B. V odstavci 2 § 2 nalezneme co předmětem daně není. Předmětem této daně nejsou stavby, které jsou rozděleny na zdanitelné jednotky, které samostatně jsou předmětem daně. (*Zákon č. 338/1992 Sb., 2023*)

3.1.2.2 Poplatníci daně

Definici osoby, která je povinna zaplatit daň ze staveb a jednotek nalezneme v § 8 zákona o DzNV. Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je vlastník. V případě, že vlastníkem stavby či jednotky je Česká republika, stává se stejně jako u daně z pozemků poplatníkem:

- Organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik nebo jiná státní organizace, které jsou příslušné hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu
- Právnícká osoba, která má právo užívat tento pozemek na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívající vztahy k majetku České republiky

Nájemce či pachtýř pronajaté nebo propachtované zdanitelné jednotky se stává poplatníkem v případě, že zdanitelná jednotka zahrnuje nebytový prostor jiný než sklep a komoru a se stavbou či jednotkou jsou příslušní hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv či byly převedeny rozhodnutím o privatizaci Ministerstva financí. (Novotná & Koubovský, 2022)

3.1.2.3 Osvobození od daně

Jako u každé jiné daně existují možnosti, kdy se jedná o osvobození od daně. U daně ze staveb a jednotek nalezneme možná osvobození od daně v § 9 zákona o DzNV. Kompletní znění můžeme najít v úplném znění zákona o DzNV. V České republice jsou od daně ze staveb a jednotek osvobozeny například:

- zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky ve vlastnictví České republiky
- zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí
- Pozemky, které užívají diplomatictí zástupci v České republice, které mají podle mezinárodního práva v České republice diplomatické a konzulární výsady a imunity
- zdanitelné stavby
 - vodárenských objektů včetně úpraven vody
 - kanalizačních objektů nebo čistíren odpadních vod, jakož i zdanitelné stavby určené k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizací
 - k závlaze a odvodňování pozemků
 - přenosové, přepravní nebo distribuční soustavy nebo rozvodného tepelného zařízení podle energetického zákona
- zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky sloužící
 - školám a školským zařízením
 - veřejným knihovnám
 - zařízením sociálních služeb
 - veřejným archivům podle zákona upravujícího archivnictví a spisovou službu

- provozu malých vodních elektráren do výkonu 1 MW

3.1.2.4 Základ daně

Základ daně u staveb a jednotek je vždy specifický, a to z důvodu vyjádření v m². Základ daně je vyjádřen ve vazbě k zastavěné ploše u zdanitelných staveb či ve vazbě k podlahové ploše u jednotek. Výměra je dána vždy podle stavu k 1. lednu daného zdaňovacího období. V případě staveb se hledí pouze na půdorys stavby, nikoli na počet podlaží. (prof. Ing. Vančurová, Ph.D. & Ing. Zídková, Ph.D, 2022)

U jednotek je základem daně upravená podlahová plocha, která je ještě upravená o koeficient. V zákoně o DzNV nalezneme 2 druhy koeficientů:

- koeficient 1,22 pro případ, kdy se jedná o zdanitelnou jednotku v budově bytového domu nebo je součástí i podíl na pozemku
- koeficient 1,20 ve všech ostatních případech

3.1.2.5 Sazba daně

Sazby daně jsou rozděleny podle převažujícího účelu využití příslušné stavby nebo jednotky. V tab. 4 jsou uvedeny sazby daně, které jsou definovány v § 11 zákona o DzNV.

| Zdanitelné jednotky a stavby | Sazba za m ² |
|---|-------------------------|
| Obytný dům | 2 Kč |
| Příslušenství k obytnému domu přesahující 16 m ² | 2 Kč |
| Budova pro rodinnou rekreaci | 6 Kč |
| Budova, která má doplňkovou funkci k těmto budovám | 2 Kč |
| Garáž | 8 Kč |
| Stavby a jednotky určené k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství | 2 Kč |
| Stavby a jednotky určené k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě a ostatních | 10 Kč |

| Zdanitelné jednotky a stavby | Sazba za m ² |
|------------------------------|-------------------------|
| druzích podnikání | |
| ostatní zdanitelné stavby | 6 Kč |
| ostatní zdanitelné jednotky | 2 Kč |

Tabulka 4 Základní sazby daně ze staveb a jednotek

Zdroj: zpracováno dle (Zákon č. 338/1992 Sb., 2023)

Základní sazby daně se v určitých případech, které jsou dány v zákoně o DzNV § 11 odstavec 2, mohou zvyšovat. U zdanitelných staveb uvedených v tabulce 3 na řádku 1,2,3 a 6 o 0,75 Kč za m² v případě, že budova má další nadzemní podlaží, jež přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy. V případě zdanitelné stavby určené k podnikání stačí když každé další nadzemní podlaží přesahovat jednu třetinu zastavěné plochy.

Sazba daně ze staveb a jednotek se dále ještě navyšuje o určitý koeficient. Výše koeficientu je dána obcí, ve které se stavba či jednotka nacházejí a jeho výše je shodná s koeficienty pro daně z pozemku. (viz Tabulka 3) Zároveň může obec u zdanitelných jednotek v tabulce 4 na řádku 2, 3, 4 a 5 stanovit obecně závaznou vyhláškou zvýšení koeficientem 1,5. V případě, že jsou stavby a jednotky podle řádku 2 tabulky 4 umístěny v národních parcích či zónách I. chráněné krajinné oblasti násobí se výsledný koeficient ještě dalším koeficientem 2.

3.1.3 Společná ustanovení

Třetí část zákona o DzNV se věnuje části, která je společná jak pro daň z pozemků, tak pro daň ze staveb a jednotek. V § 12 nalezneme úpravu místních koeficientů, § 12a se věnuje zaokrouhlování při stanovení daně a zdaňovacímu období se věnuje § 12c.

V pravomoci obce je obecně závaznou vyhláškou upravovat místní koeficient. V jejích možnostech je stanovit koeficient pro všechny nemovité věci na území obce na jednotnou výši v rozmezí 1,1 – 5. Koeficient může být stanoven na jedno desetinné místo. Tímto koeficientem poté poplatníci vynásobí svou daň za jednotlivé druhy daně z nemovité věci.

Při zaokrouhlování základu daně platí u daní z nemovitých věcí pravidlo, že základ daně se zaokrouhluje nahoru na celé jednotky. V případě, že se základ daně vyjadřuje v m², u daně z pozemků viz tabulka č. 1 a u daně ze staveb a jednotek vždy, zaokrouhlujeme základ daně na celé m². V ostatních případech, kdy je základ daně vyjádřen v Kč zaokrouhlujeme vždy nahoru na celé koruny. (Novotná & Koubovský, 2022) Pro daň z pozemků i pro daň ze staveb

a jednotek platí stejné zdaňovací období, kterým je 1 kalendářní rok. Rozhodným stavem je pro tuto daň 1. leden příslušného zdaňovacího období. Ke změnám, ke kterým dojde v průběhu zdaňovacího období se nepřihlíží. (prof. Ing. Vančurová, Ph.D. & Ing. Zídková, Ph.D, 2022)

4 Daň z nemovitosti v Německu

Německo je pluralitní federativní republikou, které se správně člení na 16 spolkových zemí. Je zakládajícím členem Evropských společenství i eurozóny. V Německu existuje dvojí zdanění mezi firemními a osobními daněmi. Kromě důchodových daní nalezneme v této zemi ještě nepřímé daně a majetkové daně. (Široký, 2018)

Daň z nemovitostí (Grundsteuer) upravuje zákon Grundsteuergesetz (GrStG). Daň z nemovitosti spadá pod majetkové daně. Stejně jako v České republice výnos z daně z nemovitosti jde do rozpočtu obcí, ve které se nemovitost nachází. Jedná se o jeden z nejdůležitějších zdrojů příjmů pro obce. Financuje se z nich například provoz škol, školek, knihoven či rozšiřování infrastruktury. (*Wissenswertes zur Grundsteuerreform*, 2023) V případě, že se nemovitost nachází na území, které nespadá do působnosti obce, je nutné, aby vláda státu určila nařízením, kdo působnost vykonává.

4.1 Poplatník daně

Poplatník daně z nemovitosti se v Německu označuje jako daňový dlužník. Povinnost platit daně nese vlastník nemovitosti. V případě, že vlastníkem nemovitostí je v Německu více osob, odpovídají za úhradu daně z nemovitosti všichni společně a nerozdílně. Daňovým dlužníkem se stává také osoba, která má k nemovitosti dědické právo nebo právo stavby k bydlení. (*Wissenswertes zur Grundsteuerreform*, 2023)

4.2 Předmět daně

Předmětem daně z nemovitosti jsou nemovitosti sloužící k zemědělské a lesnické činnosti a nemovitosti. Bližší popis nalezneme v Bewertungsgesetz (BewG), v překladu v zákoně o oceňování. Zemědělský a lesnický majetek zahrnuje veškeré hospodářské statky, které mají trvale sloužit zemědělskému a lesnickému podnikání. Mezi hospodářské statky, které jsou určeny k trvalému užívání v zemědělství a lesnictví, zahrnujeme zejména pozemky, obytné a hospodářské budovy, zařízení na stání a běžný inventář oběžného zařízení; běžná inventura je taková, která je nezbytná pro bezpečné pokračování provozu. Mezi nemovitosti, na které se vztahuje daň řadíme pozemky, stavby, ostatní součásti a příslušenství. Dále sem zahrnujeme vlastnictví bytu, částečné vlastnictví, nájem a částečný nájem podle zákona o vlastnictví bytů. (*Bewertungsgesetz*, 2023)

4.3 Osvobození od daně

Plné znění majetku, který je od daně z nemovitosti osvobozen nalezneme v § 3–6 GrStG. Od daně z nemovitosti jsou například osvobozeny:

- nemovitost užívaná tuzemskou právnickou osobou podle veřejného práva pro veřejnou službu nebo užívání
- nemovitosti používané odbornými zástupci a profesními sdruženími, jakož i sdruženími lékařů zákonných zdravotních pojišťoven a národními sdruženími lékařů zákonných zdravotních pojišťoven
- pohřebiště
- ulice, stezky, náměstí, vodní cesty, přístavy a železniční trasy používané pro veřejnou dopravu, jakož i základní plochy s budovami a zařízeními přímo využívanými pro tento provoz
- nemovitosti ve vlastnictví církví
- obytné prostory ve studentských kolejích, a jiných vzdělávacích střediscích
- zemědělské a lesnické nemovitosti sloužící pro vzdělávací účely, nebo užívané ozbrojenými silami
- nemocnice

4.4 Základ daně

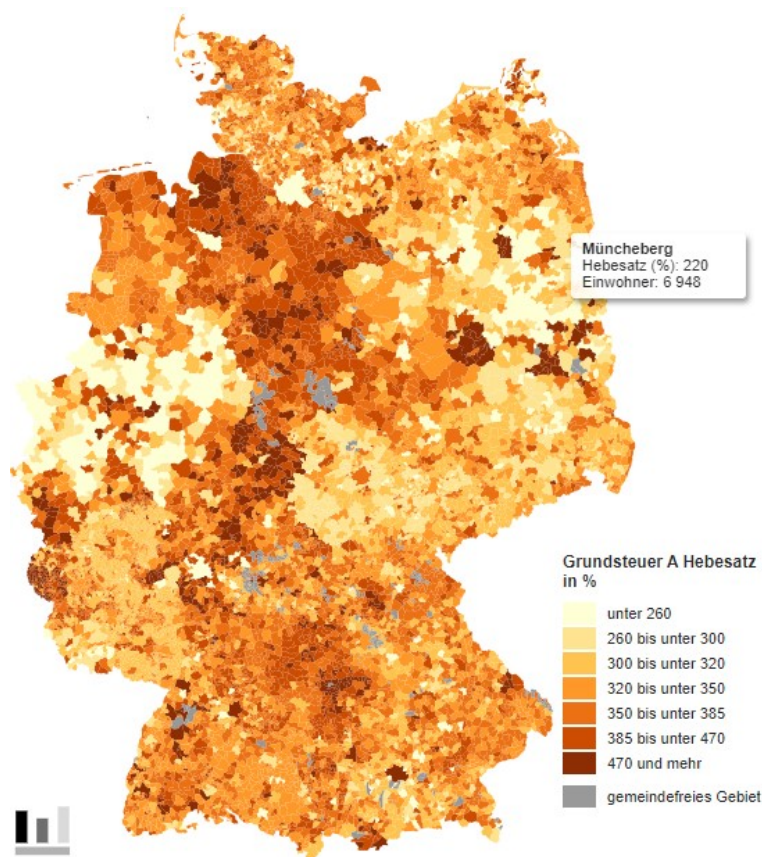
Pro stanovení základu daně v Německu rozlišujeme nemovitosti do dvou skupin, na tzv. „Daň z nemovitostí A“ a „Daň z nemovitostí B“. Základ daně je poté stanovován finančním úřadem. Problémem daně z nemovitých věcí v Německu bylo, že hodnota nemovitosti značně neodpovídala realitě, a proto byla tato právní úprava prohlášena za protiústavní. V současné době tato podoba zákona platí do konce roku 2024. Do skupiny tzv. Daň z nemovitostí A řadíme nemovitosti určené pro zemědělské a lesnické účely. Skupina Daň z nemovitostí B obsahuje nemovitosti, které byly specifikovány v předmětu daně. Zjištěná hodnota nemovitosti se pak dále násobí tzv. daňovým indexem. (*Wissenswertes zur Grundsteuerreform*, 2023) Ten rozlišujeme podle druhu nemovitosti:

- 6,0 ‰ pro zemědělské a lesnické podniky,
- 2,6 ‰ pro rodinné domy, jejichž hodnota nepřesahuje 38 346,89 €, přesahující hodnota 3,5 ‰
- 3,1 ‰ pro dvougenerační domy, respektive domy pro dvě rodiny,
- 3,5 ‰ pro všechny ostatní nemovitosti.

Od roku 2025 vstoupí v platnost nový zákon týkající se daní z nemovitostí. Největší změna představuje určování hodnoty nemovitosti dle nového federálního zákona. Již 1. ledna 2022 budou pozemky přehodnoceny, a budou použity pro stanovení nového základu daně. Poplatníci daně z nemovitostí museli od 1. července 2022 do 31. října 2022 podat elektronicky daňového přiznání, ve kterém uvedli následné informace: poloha pozemku, plocha pozemku, základní hodnota pozemku, typ budovy, obytná plocha a rok výstavby. (*Reform der Grundsteuer*, 2023)

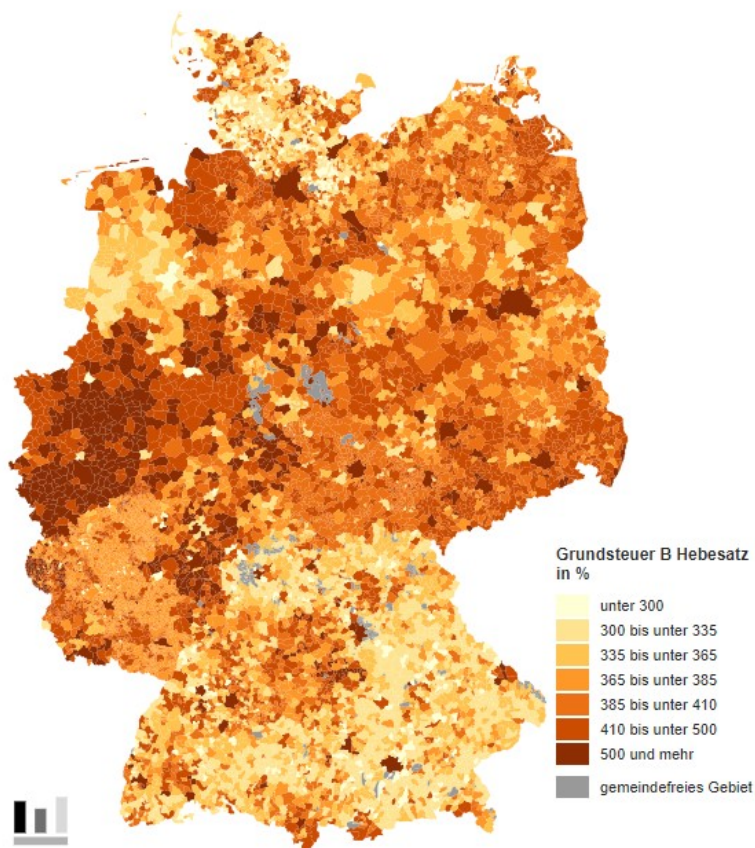
4.5 Sazba daně

Výběr daně z nemovitosti jde stejně jako v České republice do rozpočtu obcí. Ty mají v Německu oproti České republice výrazně vyšší pravomoc. Sazbu daně, nebo – li tzv. multiplikátor si totiž obec stanovuje sama. Hodnota sazby daně se může pohybovat v rozmezí od 45 do 1050 %. Níže na obrázcích nalezneme mapu výše sazby nemovitosti pro nemovitosti A a nemovitosti B. Při porovnání na první pohled můžeme vidět, že sazba daně z nemovitosti A je výrazně nižší, než sazba daně z nemovitosti B.



Obrázek 1 Sazba daně z nemovitosti A v jednotlivých obcích v Německu

Zdroj: (*Interaktive Karte "Hebesätze der Gemeinden"*, 2023)



Obrázek 2 Daň z nemovitostí B v jednotlivých obcích v Německu

Zdroj: (*Interaktive Karte "Hebesätze der Gemeinden"*, 2023)

4.6 Zdaňovací období

Zdaňovací období v Německu je 1 kalendářní rok. Splatnost této daně je rozdělena do 4 období – 15. února, 15. května, 15. srpna a 15. listopadu příslušného zdaňovacího období. Splatnost ještě mohou upravovat obce v případě, že se jedná o malé částky. V případě, že výsledná daň je ve výši do 15 eur, může obec stanovit roční úhradu částky k 15. srpnu příslušného zdaňovacího období. Druhá možnost, kdy obec může ovlivňovat splatnost daně je ten, kdy částka je nižší než 30 eur. V tomto případě může nařídít rozdělení částky na dvě poloviny, kdy jedna je splatná 15. února a druhá polovina je splatná 15. srpna. (*Wissenswertes zur Grundsteuerreform*, 2023)

5 Komparace daně z nemovitosti v České republice a Německu

V této kapitole dojde ke srovnání daně z nemovitostí v České republice a v Německu. Nejdříve si porovnáme jednotlivé právní úpravy, tedy základní struktury výpočtu daně z nemovitosti, základu daně, sazby daně a rozpočtového určení. V další kapitole si na modelových příkladech ukážeme výnosnost daní vybraných druhů nemovitostí ve vybraných městech obou zemí. Nejdříve si porovnáme základní struktury, tedy název daně, předmět daně a poplatníka daně, které jsou shrnuty v tabulce č. 5.

| | Česká republika | Německo |
|-----------------------|---|--|
| Název daně | Daň z nemovitých věcí | Grundsteuer |
| Předmět daně | Daň z pozemků Daň ze staveb a jednotek | Daň z nemovitých věcí A Daň z nemovitých věcí B |
| Poplatník daně | Vlastník | Daňový dlužník |

Tabulka 5 Komparace názvu, předmětu a poplatníka daně z nemovitých věcí

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka nám dává přehled o názvu daně v jednotlivých zemích, předmětu daně a poplatníkovi. Daňovým dlužník v Německu je stejně jako v České republice vlastník, jde tedy jen o odlišný název. Předmět daně se v České republice i v Německu rozděluje do dvou skupin. Každá skupina v sobě ale zahrnuje jiné nemovité věci. V České republice můžeme dle názvu odvodit, že v první skupině se jedná o daň z pozemků, kdežto v druhé skupině o daň ze staveb a bytových jednotek. V Německu do daně z nemovitých věcí A řadíme nemovitosti sloužící k zemědělské a lesnické činnosti. Do skupiny daně z nemovitých věcí B poté řadíme pozemky, stavby, ostatní součásti a příslušenství.

5.1 Základ daně

V následující části je porovnán základ daně z nemovitých věcí v České republice a v Německu. Pozornost je věnována nemovitostem využívaným v zemědělství, stavebním pozemkům a rodinným domům.

| Základ daně | Česká republika | Německo |
|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| Nemovitosti využívané | Zastavěná plocha v m ² | Hodnota pozemku stanovená |

| Základ daně | Česká republika | Německo |
|-------------------------|-----------------------------------|---|
| v zemědělství | | FÚ * 6 ‰ |
| Stavební pozemky | Skutečná výměra v m ² | Hodnota pozemku stanovená FÚ * 3,5 ‰ |
| Rodinné domy | Zastavěná plocha v m ² | Hodnota pozemku stanovená FÚ * • 2,6 ‰ (pro rodinné domy, jejichž hodnota nepřesahuje 38 346.89 €, přesahující hodnota 3,5 ‰) |

Tabulka 6 Komparace základu daně

Zdroj: vlastní zpracování

Na první pohled z tabulky je patrné, že základ daně se v Německu a v České republice stanovuje odlišně. Zatímco v České republice vychází výpočet základu daně převážně z plochy v m², v Německu se základ daně určuje za pomoci finančního úřadu, který základ daně počítá dle zákona o oceňování každé dva roky. Od roku 2025 z důvodu prohlášení tohoto zákona za protiústavní se základ daně bude vyměřovat na základě federálního zákona, který má odrážet tržní cenu nemovitostí.

5.2 Sazba daně

V tabulce 7 nalezneme srovnání sazeb daně v České republice a v Německu pro nemovitosti využívané v zemědělství, stavební pozemky a rodinné domy.

| Sazba daně | Česká republika | Německo |
|--|------------------------|----------------|
| Nemovitosti využívané v zemědělství | 2 Kč | 45–1 050 ‰ |
| Stavební pozemky | 2 Kč | 45-1 050 ‰ |
| Rodinné domy | 2 Kč | 45-1 050 ‰ |

Tabulka 7 Komparace sazby daně

Zdroj: vlastní zpracování

Ve většině případů je v České republice sazba stanovena pevnou sazbou v Kč. V některých případech, například u pozemků, kde základ daně je vyjádřen v Kč může být stavena relativní

sazbou v %. Sazbu daně v České republice mohou ještě upravovat obce tzv. koeficientem. Ten je daný zákonem dle počtu obyvatel obce, ale obec má možnost přesunu o 1-3 kategorie koeficientu. V Německu výše sazby záleží na obci, v jejichž prospěch se daň z nemovitosti vybírá. Jednotlivé obce si mohou stanovit sazbu daně ve výši 45-1 050 %. Vždy záleží na dané obci a říká se této sazbě daně tzv. multiplikátor.

5.3 Rozpočtové určení

Rozpočtové určení daní neznamená správu daní, jelikož tu vykonávají územní finanční orgány. Správci jsou u většiny daňových systémů finanční úřady a finanční ředitelství. Správa daně je vykonávána místně příslušnými finančními úřady, kdy výnos daně náleží obci, na jejímž území se pozemek nebo stavba nachází. Daň z nemovitostí, jako jedna z mála daní není v Evropské Unii harmonizována. Majetkové daně jsou velmi rozmanité a často jsou vázány na národní tradice. Společným znakem pro státy Evropské unie je poté znak, že výnos z těchto daní putuje do místních rozpočtů obcí. (Široký, 2018)

6 Modelové příklady

Následující část je zaměřena na vymezení rozdílů v daňovém zatížení občanů daní z nemovitých věcí. Pro komparaci byly vybrána různá města zvolených zemí. Právní úprava daně z nemovitých věcí použitá pro kalkulaci výše daňové povinnosti odpovídá legislativní úpravě platné ve zdaňovacím období roku 2023. Následně bude daňová povinnost porovnána s průměrným ročním příjmem občana, pro srovnání daňového zatížení v České republice a Německu. K přepočtu částek daňového zatížení a průměrného ročního příjmu občana. Z důvodu přehlednější komparace byl použit kurz aktuální k 17.6.2023, kdy 1 Kč představovala 0,042 €.

6.1 Příklad č. 1 – Zemědělský pozemek

V první příkladu si ukážeme zdanění zemědělského pozemku, konkrétně se jedná o 2 500 m² ovocného sadu, 1 750 m² vinic a 4 200 m² hospodářského lesa. Totožné pozemky vlastní česká rodina v Pavlově u Dolních Věstonic, kdežto německá rodina vlastní pozemky v městečku Oberwesel.

6.1.1 Příklad č. 1 – výpočet pro Českou republiku

V České republice při výpočtu daně ze zemědělského pozemku je nutné spočítat daň pro každou zemědělskou půdu zvlášť. Základ daně je pro všechny typy zemědělské půdy stanoven v m² a dle vyhlášky Ministerstva zemědělství České republiky je násoben průměrnou cenou půdy. Výsledek je poté zaokrouhlen na celé koruny nahoru. Sazba daně vychází ze zákona o DZNV a pro vinici a ovocný sad činí 0,75 %. Pro hospodářský les je rovna 0,25 %. Poplatník je povinen vyměřenou daň zaplatit do 31. května příslušného zdaňovacího období. Podrobný výpočet v tabulce č. 8.

| | CZK | EUR |
|---|----------------------|----------------------|
| Ovocný sad | | |
| Výměra | 2 500 m ² | 2 500 m ² |
| Průměrná cena půdy dle vyhlášky MZ | 10,60 Kč | 0,45 € |
| Základ daně | 26 500 Kč | 1 114,48 € |
| Sazba daně | 0,75 % | 0,75 % |

| | CZK | EUR |
|---|----------------------|----------------------|
| Daň | 199 Kč | 8,37 € |
| Vinice | | |
| Výměra | 1 750 m ² | 1 750 m ² |
| Průměrná cena půdy dle vyhlášky MZ | 10,60 Kč | 0,45 € |
| Základ daně | 18 550 Kč | 780,13 € |
| Sazba daně | 0,75 % | 0,75 % |
| Daň | 140 Kč | 5,89 € |
| Hospodářský les | | |
| Výměra | 4 200 m ² | 4 200 m ² |
| Průměrná cena půdy dle vyhlášky MZ | 10,60 Kč | 0,45 € |
| Základ daně | 44 520 Kč | 1872,32 € |
| Sazba daně | 0,25 % | 0,25 % |
| Daň | 112 Kč | 4,71 € |
| Celková daň z pozemků | 451 Kč | 18,97 € |

Tabulka 8 Modelový příklad č. 1 – výpočet pro Českou republiku

Zdroj: vlastní zpracování

6.1.2 Příklad č. 1 – výpočet pro Německo

Německý poplatník vlastní stejné pozemky v městečku Oberwesel. Hodnotu pozemků stanovuje finanční úřad. Všechny typy pozemky spadají do daně z nemovitosti typu A. Celková výměra zemědělských pozemků činí 8 450 m². Hodnota těchto pozemků byla stanovena na 5 070 €. Městečko Oberwesel si stanovilo sazbu pro zemědělské nemovitosti typů A ve výši 360 %. Daňový index pro zemědělské nemovitosti je roven 6 ‰. Daňový dlužník musí zaplatit zálohy na daň, které může rozdělit na čtyři rovnoměrné splátky a splatit

do 15. února, 15. května, 15. srpna a 15. listopadu. Podrobný výpočet je uveden níže v tabulce č. 9.

| Daň ze staveb | EUR |
|-------------------------------------|----------------------|
| Výměra zemědělského pozemku | 8 450 m ² |
| Hodnota zemědělského pozemku | 5 700 € |
| Daňová index | 6 ‰ |
| Základ daně | 34,2 € |
| Místní koeficient | 360 % |
| Výsledná daň | 124 € |

Tabulka 9 Modelový příklad č. 1 – výpočet pro Německo

Zdroj: vlastní zpracování

6.2 Příklad č. 2 – Stavební pozemek

Druhým příkladem je daň ze stavebního pozemku v České republice v Brně a v německém Hamburku. Jedná se o pozemek, který je určený k výstavbě rodinného domu o velikosti 780 m².

6.2.1 Příklad č. 2 – výpočet pro Českou republiku

Stavební pozemek v České republice spadá do kategorie daně z pozemků. Základ daně ze stavebního pozemku je vyjádřen v m² a jedná se o jeho výměru. Sazba daně je v základní sazbě stanovena na 2 Kč za m², ale musí se ještě vynásobit koeficient, který je dán dle počtu obyvatel obce. Město Brno příslušný koeficient podle počtu obyvatel ponechalo na hodnotě 3,5. Daň poplatník musí zaplatit do 31. května příslušného zdaňovacího období. Výpočet daně z nemovitosti je uveden v tabulce č. 10.

| | CZK | EUR |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Základ daně | 780 m ² | 780 m ² |
| Sazba daně | 2 Kč | 0,084 € |
| Koeficient | 3,5 | 3,5 |
| Výsledná sazba daně | 7 Kč | 0,29 € |

| | CZK | EUR |
|------------|------------|------------|
| Daň | 5 460 Kč | 229,62 € |

Tabulka 10 Modelový příklad č. 2 – výpočet pro Českou republiku

Zdroj: vlastní zpracování

6.2.2 Příklad č. 2 – výpočet pro Německo

Stavební pozemek v Německu již spadá do kategorie daně z nemovitosti typu B. Základ daně vychází z částky, kterou vypočítá finanční úřad. Hodnota stavebního pozemku v Hamburku je oceněna na 74 100 €. Základ daně se pak dále násobí daňovým indexem, který pro stavební pozemky je stanoven na 3,5 %. Koeficient pro Hamburk je dán sazbou 540 %. Poplatník musí zaplatit zálohy na daň, které může rozdělit na čtyři rovnoměrné splátky a splatit do 15. února, 15. května, 15. srpna a 15. listopadu. Podrobný výpočet je uveden níže v tabulce č. 11.

| Daň ze staveb | EUR |
|-----------------------------------|--------------------|
| Výměra zastavěné plochy | 780 m ² |
| Hodnota stavebního pozemku | 74 100 € |
| Daňový index | 3,5 % |
| Základ daně | 259,35 € |
| Místní koeficient | 540 % |
| Výsledná daň | 1 401 € |

Tabulka 11 Modelový příklad č. 2 – výpočet pro Německo

Zdroj: vlastní zpracování

6.3 Příklad č. 3 – Rodinný dům

V tomto příkladu vlastní jedna česká, a druhá německá rodina rodinný dům v hlavních městech České republiky a Německa. Jedná se o rodinné domy, jejichž obytná plocha je shodná. Jedná se o přízemní domy o rozloze 100 m² zastavěné plochy. Jedná se o rodinné domy určené k bydlení, které se nevyužívají k podnikání.

6.3.1 Příklad č. 3 – výpočet pro Českou republiku

Česká rodina vlastní představený rodinný dům v Praze 10 již od roku 2017. Pro českou rodinu, již neplatí povinnost podat daňové přiznání, pouze úhrada vypočtené daně. Základ

daně dle zákona o DzNV představuje výměra zastavěné plochy, v tomto případě 100 m². Město Praha si obecně závaznou vyhláškou upravilo místní koeficient podle velikosti obce na hodnotu 3,5. Dále si obec stanovila místní koeficient ve výši 2. Daň bude muset být poplatníkem zaplacená najednou do 31. května zdaňovacího období. Výpočet daně z nemovitosti je uveden v tabulce č. 12.

| Daň ze staveb | CZK | EUR |
|--------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Výměra zastavěné plochy | 100 m ² | 100 m ² |
| Základní sazba daně | 2 Kč/ m ² | 0,084 € |
| Koeficient dle počtu obyvatel | 3,5 | 3,5 |
| Výsledná sazba daně | 7 Kč/m ² | 0,29 € |
| Daň | 700 Kč | 29,44 € |
| Místní koeficient | 2 | 2 |
| Výsledná daň | 1 400 Kč | 58,88 € |

Tabulka 12 Modelový příklad č. 3 výpočet pro Českou republiku

Zdroj: vlastní zpracování

6.3.2 Příklad č. 3 – výpočet pro Německo

Německá rodina za stejný dům, který se nachází v Berlíně bude muset platit daň z nemovitosti typu B. Základ daně vychází z částky, kterou vypočítá finanční úřad. Dům v Berlíně je oceněn částkou 47 000 €. Základ daně se dále násobí daňovým indexem, který pro rodinné domy činí 2,6 ‰ do hodnoty 38 346,89 €, pro přesahující hodnotu je daňový index 3,5 ‰. Koeficient pro Berlín je dán sazbou 810 %. Poplatník musí zaplatit zálohy na daň, které může rozdělit na čtyři rovnoměrné splátky a splatit do 15. února, 15. května, 15. srpna a 15. listopadu. Podrobný výpočet je uveden níže v tabulce č. 13.

| Daň ze staveb | EUR |
|--------------------------------|--------------------|
| Výměra zastavěné plochy | 100 m ² |
| Hodnota rodinného domu | 47 000 € |

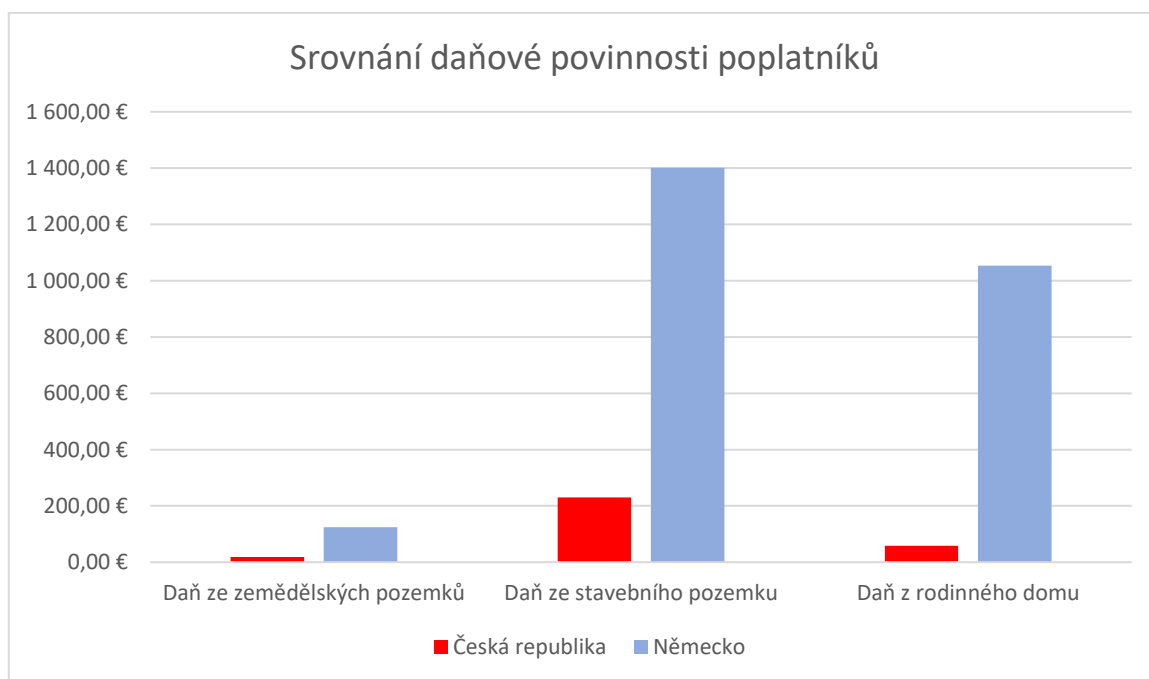
| | |
|--------------------------|---|
| Daňový index | 2,6 ‰ do hodnoty 38 346.89 € 3,5 ‰ přesahují hodnotu 38 346.89 € |
| Základ daně | (99,70191 + 30,2855) = 130 € |
| Místní koeficient | 810 ‰ |
| Výsledná daň | 1 053 € |

Tabulka 13 Modelový příklad č. 3 – výpočet pro Německo

Zdroj: vlastní zpracování

6.4 Srovnání daňové povinnosti poplatníků

V modelových příkladech je na první pohled patrné, že daňová povinnost poplatníka v Německu je částkou několikanásobně vyšší za totožné nemovitosti než poplatníka v České republice. Pro přehlednější porovnání byly vypočtené údaje aplikovány v grafu níže.



Graf 1 Srovnání daňové povinnosti poplatníků

Zdroj: vlastní zpracování

Pro přesnější představu daňového poplatníka vyjádříme daňové povinnosti poplatníku ještě v procentech ve vztahu k průměrnému platu v dané zemi, kde se nemovitosti nachází. Jelikož se jedná o daň, která je počítána za kalendářní rok v obou zemích, dojde k porovnání s průměrnou roční mzdou poplatníka v roce 2022. Pro přepočet a porovnatelnost bude

průměrná mzda vyjádřena v eurech, při kurzu z 17.6.2023, kdy 1 Kč představovala 0,042 €. Nejdříve pro lepší orientaci jsou v tabulce č. 14 vyjádřeny částky daní z modelových příkladů.

| | Česká republika | Německo |
|------------------------------------|------------------------|----------------|
| Daň ze zemědělských pozemků | 18,97 € | 124 € |
| Daň ze stavebního pozemku | 229,62 € | 1 401 € |
| Daň z rodinného domu | 58,88 € | 1 053 € |

Tabulka 14 Částky daní z modelových příkladů

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná roční hrubá mzda v České republice byla vypočtena na 520 956 Kč, což v přepočtu na eura je 21 939 €. (*Průměrná hrubá měsíční mzda a medián mezd - mezikrajské srovnání, 2023*) Průměrná roční hrubá mzda v Německu byla rovna 39 984 €. Níže v tabulce č. 15 došlo k přepočtení na procenta a je vyjádřeno daňové zatížení poplatníků v České republice a v Německu. (*Höhe des durchschnittlichen Bruttolohns/ Bruttogehalts im Jahr je Arbeitnehmer in Deutschland von 1991 bis 2022, n.d.*)

| | Česká republika | Německo |
|------------------------------------|------------------------|----------------|
| Daň ze zemědělských pozemků | 0,09 % | 0,31 % |
| Daň ze stavebního pozemku | 1,05 % | 3,50 % |
| Daň z rodinného domu | 0,27 % | 2,63 % |

Tabulka 15 Daňové zatížení poplatníků v České republice a v Německu

Zdroj: vlastní zpracování

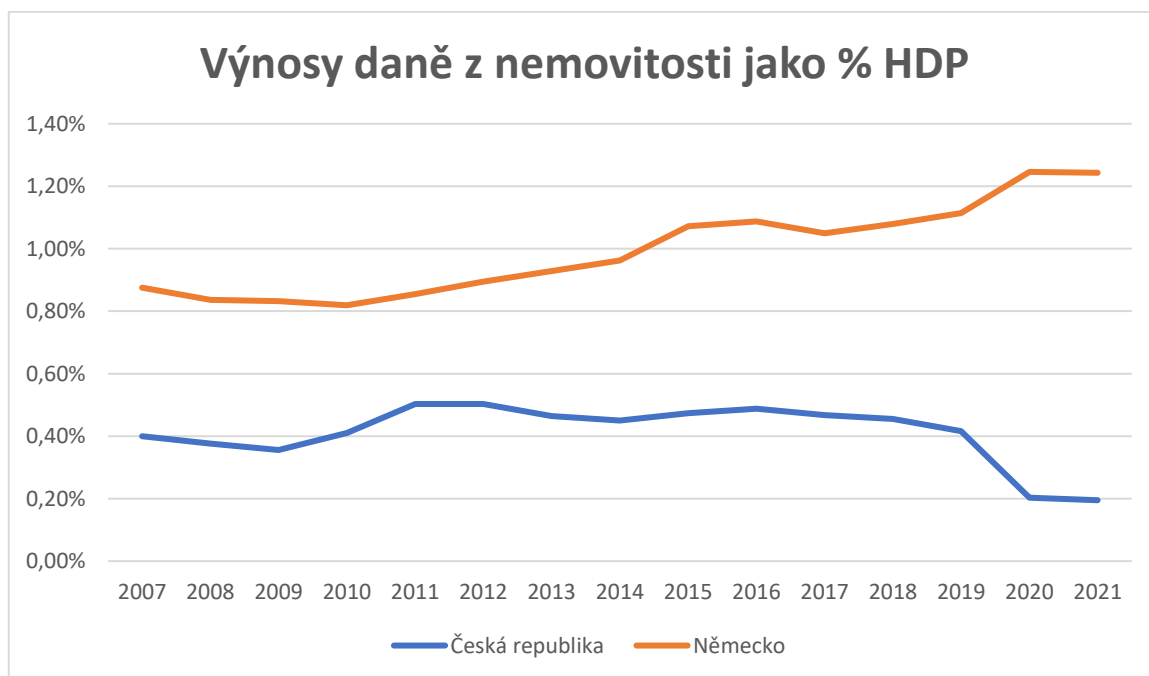
Při srovnání daňového zatížení daně z nemovitosti v České republice a v Německu můžeme vidět, že ve vztahu k průměrné roční hrubé mzdě je daňové zatížení v obou zemích nízké. Přesto se jedná o důležitý výnos pro obce do místních rozpočtů. To je způsobeno především tím, že pro obce to znamená relativně jistý a stálý příjem, se kterým mohou při plánování rozpočtů počítat. V Německu je ve vztahu k průměrné daňové zatížení o trochu vyšší. Je to z velké části dáno tím, že jednotlivé obce si mohou určovat sazbu dle sebe, kdežto v České republice mohou výši daně ovlivnit méně.

6.5 Srovnání výnosnosti daně

Procento výnosnosti daně z nemovitosti je jak v České republice, tak v Německu není nijak vysoké. Přesto představuje jeden ze stabilních výnosů do rozpočtů místních samospráv, se kterými lze počítat.

6.5.1 Výnosy daně z nemovitosti jako % HDP

Jedním z nejpoužívanějších ukazatelů pro srovnání daňových výnosů mezi jednotlivými státy je podíl výnosu daně vůči HDP nebo jinými slovy dílčí daňová kvóta. V České republice můžeme vidět lehké výkyvy (hlavně v období ekonomické krize v roce 2009), přesto ve výnosnosti, přesto se jedná o stabilní výnos. V Německu je výnos daně z nemovitých věcí vyšší a oproti České republice i stabilnější.

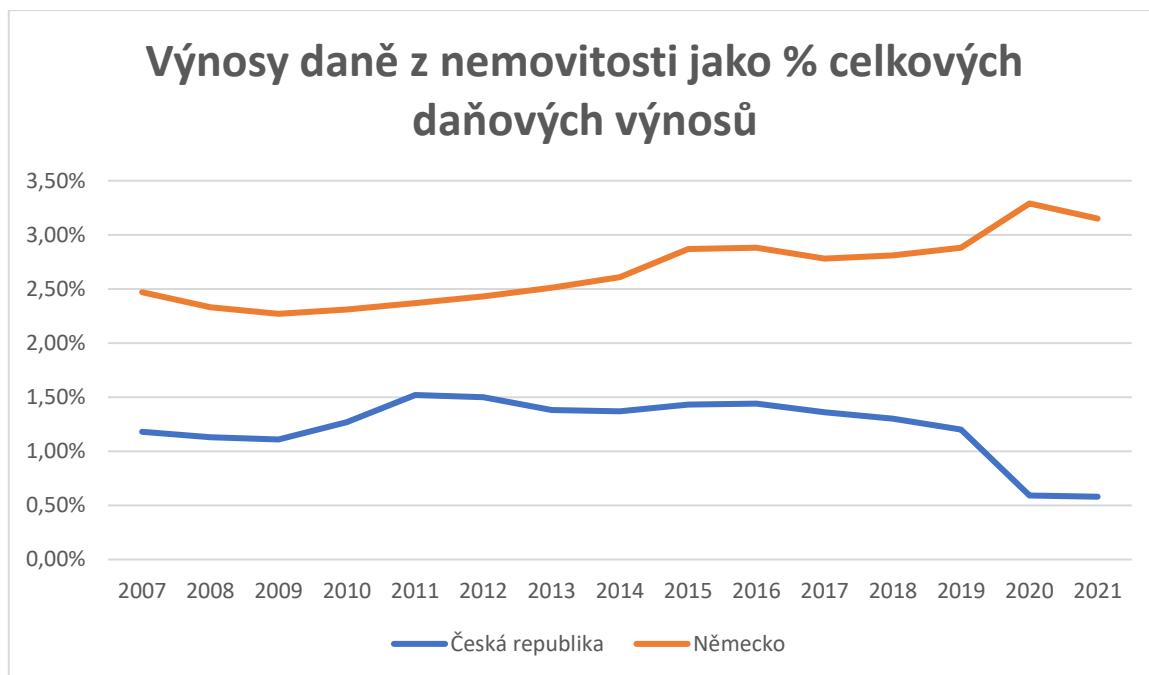


Graf 2 Výnosy daní z nemovitosti % HDP

Zdroj: (Statistika příjmů – země OECD: Srovnávací tabulky, n.d.)

6.5.2 Výnosy daně z nemovitosti jako % celkových daňových výnosů

Poslední srovnání, které si v této práci představíme ukazuje výnos daně z nemovitosti ve vybraných zemích jako procento všech celkových daňových výnosů v zemi. I toto procento je poměrně stabilní, přestože dochází k různým reformám daňových systémů. Z grafu níže můžeme vidět, že i v této statistice má Německo vyšší výnosy daní než Česká republika.



Graf 3 Výnosy daně z nemovitosti jako % celkových daňových výnosů

Zdroj: (Statistika příjmů – země OECD: Srovnávací tabulky, n.d.)

6.6 Shrnutí

Ve všech srovnáních můžeme vidět, že výnosnost daně v Německu převyšuje výnosnost v České republice. Naopak v porovnání daňové povinnosti daně z nemovitých věcí poplatníků v České republice a v Německu můžeme vidět, že vyšší zatížení vůči ročnímu průměrnému platu mají poplatníci v Německu. V absolutní částce daňové zatížení poplatníků v Německu je přibližně osmnáctkrát vyšší než v České republice.

7 ZÁVĚR

Cílem této bakalářské práce bylo analyzovat právní úpravu a ekonomickou výnosnost daně z nemovitých věcí v České republice a v Německu.

Termín daň není nikde v zákoně přesně definovaná. Pro její bližší pochopení jí chápeme jako povinnou, nenávratnou, neekvivalentní a neúčelovou zákonem stanovenou platbu do veřejného rozpočtu. Daně mají celou řadu funkcí, ale nejčastěji je uváděno pět základních a to, fiskální, stimulační, redistribuční, alokační a stabilizační. Všechny daně mají základní konstrukční prvky, ze kterých jsou sestavovány a vypočítávány. Můžeme je dělit podle různých kritérií na daně, ale nejčastěji je dělíme na daně přímé a nepřímé. Daň z nemovitých věcí v České republice i v Německu se řadí do daní přímých, majetkových.

Majetkové daně byly známy na území České republiky již v době přemyslovských knížat. Do dnešní podoby se postupně vyvinuly a byly uzákoněny v roce 1992. Daň z nemovitých věcí v České republice se vztahuje na pozemky, stavby a jednotky. Existují různá osvobození od této daně, které jsou definovány v zákoně č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů. Důležitou informací je, že se jedná o daň místní, tedy že její výnosy plynou do rozpočtu místních samospráv. Jedná se tedy o příjem obcí, který je poměrně stabilní a obce mohou s tímto příjmem při sestavování rozpočtů počítat. Obce mohou výši daně ovlivňovat přes koeficient, kterým se upravuje sazba daně. Ten je daný podle velikosti obce, kdy obec má pravomoc změny o 1–3 kategorie. U některých nemovitostí daně ze staveb a jednotek mohou daň z nemovitých věcí obce ovlivňovat pomocí místního koeficientu. Ten lze určit pomocí místní vyhlášky na 1,5 – 2. Výsledná daň musí být vždy uvedena v CZK. Proto je nutné, aby v CZK byl uveden buď základ daně nebo sazba daně.

Daň z nemovitých věcí v Německu se nazývá Grundsteuer. Jako poplatník daně je brán vlastník nemovitosti s tím, že v Německu se mu říká daňový dlužník. Stejně jako v České republice existují možnosti, jak lze od daně z nemovitosti být osvobozen. Výčet osvobození nalezneme v zákoně Grundsteuergesetz. Základ daně je v Německu dělen na daň z nemovitosti A a daň z nemovitosti B. Nemovitosti jsou do těchto dvou kategorií rozděleny. Stejně jako v České republice se jedná o daň místní a její výnos plyne do rozpočtů obce. Ty mají o něco vyšší pravomoci při stanovování výše daně. Obce v Německu stanovují sazbu daně. Ta se pohybuje od 45-1 050 %. Zdaňovací období je stejně jako v České republice 1 kalendářní rok.

Při komparaci právní úpravy daní jsme mohli vidět, že největší rozdíl mezi daněmi je právě v sazbě daně a v základu daně. Základ daně v České republice je nejčastěji dán výměrou v m². V Německu je základ daně stanoven pomocí hodnoty nemovitosti. Tu stanovuje příslušný finanční úřad. Ta se dále násobí podle druhu pozemku různými koeficienty.

Na modelových příkladech poté byla ukázána výnosnost jednotlivých daní a její daňové zatížení poplatníků. V porovnání s průměrnými ročními platy v obou zemích se jednalo o zatížení v jednotkách procent, kdy v Německu bylo lehce vyšší. Při srovnání byly jako modelové příklady použity zemědělské pozemky a hospodářské lesy, stavební pozemek a rodinný dům. Po srovnání na modelových příkladech, abychom viděli daňové zatížení občanů jednotlivých zemí jsem ještě srovnala daňovou výnosnost jako procento HDP a jako procento celkových daňových příjmů. I tady jsme mohli vidět, že v Německu je výnosnost lehce vyšší a stabilnější než v České republice, ale zároveň jsou obě výnosnosti velmi malé. Vše vychází z toho, že daň z nemovitosti je často spíše tradičně pokračuje, než že by byla upravována.

V Německu, jak bylo výše v práci zmíněno prochází momentálně daň z nemovitých věcí reformou. V České republice by bylo dobré tuto daň také lehce upravit. Po vzoru německého konceptu, by bylo dobré dát větší pravomoc jednotlivým obcím, jelikož právě do jejich rozpočtu plyne výnosnost této daně. Ta je skutečně nízká. Zároveň by této dani pomohla větší transparentnost, aby se lidé dozvěděli, že právě z této daně je často financován provoz v obci, ve které žijí.

8 Použité zdroje

76/1927 *Sb. o přímých daních*. (1927). ASPI. Retrieved 2023-06-26, from <https://www.aspi.cz/products/lawText/1/4409/1/2/zakon-c-76-1927-sb-o-primych-danich/zakon-c-76-1927-sb-o-primych-danich>

Bewertungsgesetz. (2023). : Bundesministerium der Justiz. Retrieved 2023-06-26, from <https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/BJNR010350934.html>

Daň z nabytí nemovitých věcí: Praktická příručka. (2017) (2 ed.). Leges.

Doc. Ing. Peková, CSc., J., Doc. Ing. Pilný, CSc., J., & Ing. Jetmar, Ph.D., M. (2008). *Veřejná správa a finance veřejného sektoru* (3 ed.). ASPI, a.s.

Falada, D. (2009). *Dějiny daní a poplatků* (1 ed.). Havlíček Brain Team.

Grůň, L. (2004). *Vybrané kapitoly z historie daní, poplatků a cla*. Univerzita Palackého v Olomouci.

Höhe des durchschnittlichen Bruttolohns/ Bruttogehalts im Jahr je Arbeitnehmer in Deutschland von 1991 bis 2022. Statista. Retrieved 2023-06-26, from <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/39044/umfrage/monatlicher-verdienst-in-deutschland-seit-2000/>

Interaktive Karte "Hebesätze der Gemeinden". (2023). Statistischen Ämter des Bundes und der Länder. Retrieved 2023-06-26, from <https://www.statistikportal.de/de/karte-hebesaetze>

JUDr. Ing. Radvan, Ph.D., M. (2012). *Místní daně* (1 ed.). Wolters Kluwer ČR.

Kubátová, K. (2018). *Daňová teorie a politika* (7 ed.). Wolters Kluwer.

Novotná, M., & Koubovský, P. (2022). *Zákon o dani z nemovitých věcí* (2 ed.). Wolters Kluwer ČR.

prof. Ing. Kubátová, K. (2018). *Daňová teorie a politika* (7 ed.). Wolters Kluwer ČR.

prof. Ing. Vančurová, Ph.D., A., doc. Ing. Láchová, CSc., L., & Ing. Zídková, Ph.D., H. (2020). *Daňový systém 2020* (1 ed.). Wolters Kluwer ČR.

prof. Ing. Vančurová, Ph.D., A., & Ing. Zídková, Ph.D., H. (2022). *Daňový systém ČR 2022* (1 ed.). Wolters Kluwer ČR.

Průměrná hrubá měsíční mzda a medián mezd - mezikrajské srovnání. (2023). Český statistický úřad. Retrieved 2023-06-26, from https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&katalog=30852&pvo=MZD07&c=v3~8__RP2022

Reform der Grundsteuer. (2023). Bundesministerium der Finanzen. Retrieved 2023-06-26, from <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Grundsteuer-und-Grunderwerbsteuer/reform-der-grundsteuer.html>

Siblík, J. (1947). *Veřejné finance Československa : stručný přehled finančního zákonodárství* (1 ed.). Orbis.

Statistika příjmů – země OECD: Srovnávací tabulky. OECD. Retrieved 2023-06-26, from <https://stats.oecd.org/index.aspx?DataSetCode=REV>

Široký, J. (2018). *Daně v Evropské unii* (7 ed.). Leges.

Wissenswertes zur Grundsteuerreform. (2023). Retrieved 2023-06-26, from <https://grundsteuerreform.de/>

Zákon č. 280/2009 Sb. (2023). *Zákony pro lidi.* Retrieved 2023-06-26, from <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-280>

Zákon č. 338/1992 Sb. (2023). *Zákony pro lidi.* Retrieved 2023-06-26, from <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>

9 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A: Třídění daní podle OECD

Příloha B: Inženýrské stavby, které jsou zdanitelnou stavbou

PŘÍLOHA A: Třídění daní podle OECD (prof. Ing. Kubátová, 2018)

1000 Daně z důchodů, zisku a kapitálových výnosů

1100 Daně z důchodů, zisků a kapitálových výnosů od jednotlivců

1110 Z příjmů a ze zisků

1120 Z kapitálových výnosů

1200 Daně z příjmů, zisků a kapitálových výnosů od společností

1210 Z příjmů a ze zisků

1220 Z kapitálových výnosů

1300 Položky, které nelze jednoznačně zařadit mezi 1100 12004

2000 Příspěvky na sociální zabezpečení

2100 Zaměstnanci

2200 Zaměstnavatelé

2300 Samostatně výdělečná osoba nebo osoba nezaměstnaná

2400 Nezařaditelné do 2100, 2200 2300

3000 Daně z mezd a pracovních sil

4000 Daně majetkové

4100 Pravidelné daně z nemovitého majetku

4110 Domácností

4120 Ostatní

4200 Pravidelné daně z čistého jmění

4210 Jednotlivci

4220 Společnosti

4300 Daně z pozůstalostí, dědické a darovací

4310 Daně z pozůstalostí a dědické

4320 Daně darovací

4400 Daně z finančních a kapitálových transakcí

4500 Ostatní nepravidelné daně z majetku

5000 Daně ze zboží a služeb

5100 Daně z výroby, prodeje, převodu, leasingu a dodávek zboží a úpravy zboží

5110 Daně všeobecné

5111 Daň z přidané hodnoty

5112 Daně prodejní (obratové)

5113 Ostatní všeobecné daně ze zboží a služeb

5120 Daně ze specifických zboží a služeb

5121 Spotřební daně

5122 Zisky z fiskálních monopolů

5123 Cla a dovozní daně

5124 Vývozní daně

5125 Daně z investičního zboží

5126 Daně ze specifických služeb

5127 Ostatní daně z mezinárodního obchodu a transakcí

5128 Ostatní daně ze specifického zboží a služeb

5130 Nezařaditelné do skupin 5110 až 5120

5200 Daně z používání nebo povolení používání zboží nebo vykonávání určitých činností

5210 Pravidelné daně

5211 Placené domácnosti z motorových vozidel

| |
|--|
| 5212 Placené ostatními subjekty z motorových vozidel |
| 5213 Ostatní pravidelné daně |
| 5220 Nepravidelné daně |
| 5300 Nezařaditelné do skupin 5100 a 5200 |
| 6000 Ostatní daně |
| 6100 Placené výhradně podniky |
| 6200 Placené jinými subjekty než podniky, nebo neidentifikovatelné |

PŘÍLOHA B: Inženýrské stavby, které jsou zdanitelnou stavbou (Zákon č. 338/1992 Sb., 2023)

| KOD CZ-CC | Text CZ-CC | Slovní popis |
|------------------|--|---|
| ex221341 | Věže pro vysílání, retranslační věže a telekomunikační stožáry | věže pro vysílání a retranslační věže |
| ex230141 | Věže, stožáry, věžové zásobníky pro hornictví a těžbu surovin | věže a věžové zásobníky pro hornictví a těžbu surovin |
| 230241 | Věže chladičí pro energetiku | |
| ex230251 | Komíny a kouřové kanály pro energetiku | komíny pro energetiku |
| ex230341 | Věže, stožáry, věžové zásobníky chemických podniků | věže a věžové zásobníky chemických podniků |
| 230351 | Průmyslové komíny chemických podniků | |
| ex230411 | Stavby hutního a těžkého průmyslu (kromě budov) | vysoké pece |
| ex230441 | Věže, stožáry, věžové zásobníky – pro ostatní průmysl | věže a věžové zásobníky pro ostatní průmysl |
| 230451 | Průmyslové komíny pro ostatní průmysl | |

Je-li před číselným kódem Klasifikace stavebních děl CZ-CC uvedeno „ex“, vztahuje se příloha na inženýrské stavby označené současně číselným kódem CZ-CC a výslovně uvedeným slovním popisem k tomuto kódu v části přílohy.