

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

EKONOMICKÁ FAKULTA

Studijní program: B6208  
Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení podniku  
Katedra: Účetnictví a financí



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Téma: **DAŇ Z NEMOVITOSTÍ JAKO  
EKONOMICKÝ NÁSTROJ**

**Vedoucí bakalářské práce:**  
Ing. Václav Boněk

**Autor:**  
Radka Trávníčková

ROK 2007

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
Zemědělská fakulta  
Katedra účetnictví a financí  
Akademický rok: 2005/2006

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Radka TRÁVNÍČKOVÁ**  
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**  
Název tématu: **Daň z nemovitostí jako ekonomický nástroj**

### Zásady pro vypracování:

Cíl práce:

Analyzovat možnosti využití daně z nemovitostí jako ekonomického nástroje

Metodický postup:

1. Majetkové daně a jejich funkce v daňovém systému
2. Daň z nemovitostí v ČR
3. Daň z nemovitostí v příjmech
4. Jak ovlivňuje daň trh s nemovitostmi
5. Jak ovlivňuje daň ekonomické rozhodování podnikatelských subjektů
6. Závěr
7. Seznam použité literatury

Rozsah práce: 30 - 40 stran

Rozsah příloh:

Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

Radvan, M.: Zdanění nemovitostí v Evropě, LexisNexis CZ 2005

Kubátová, K.: Daňová teorie, Aspi 2005

Peková, J., Pilný, J.: Veřejná správa a finance veřejného sektoru, Aspi 2002

Kubátová, K., Vybíhal, V. a kol.: Optimalizace daňového systému ČR, Eurolex Bohemia 2004

Kubátová, K.: Daňová teorie a politika, Aspi 2003

Široký, J.: Daňové teorie, C. H. Beck 2003

Skála, M.: Daňové povinnosti vlastníků nemovitostí, Sagit 1999

www.mfcr.cz

www.sting.cz

Odborné časopisy: DHK, Daně a právo v praxi, Daně a finance a další

Vedoucí bakalářské práce:

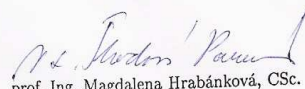
Ing. Václav Boněk  
Katedra účetnictví a financí

Datum zadání bakalářské práce:

8. února 2006

Termín odevzdání bakalářské práce:

15. dubna 2007

  
prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc.  
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA  
studijní oddělení  
Studentská 13  
370 05 České Budějovice

  
prof. Ing. František Střeleček, CSc.  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 8. února 2006

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně na základě vlastního zjištění a materiálů uvedených v seznamu použité literatury.

V Českých Budějovicích, 10. dubna 2007

.....

Děkuji Ing. Václavu Boňkovi za odborné vedení a cenné rady při zpracování bakalářské práce.

## Obsah

1. Úvod .....	7
2. Teorie majetkových daní .....	8
3. Předmět majetkových daní .....	11
4. Podstata zdanění majetku .....	13
5. Daň z nemovitostí.....	15
6. Poplatník daně z nemovitostí.....	17
7. Předmět daní z nemovitostí .....	19
8. Základ daně a sazby.....	23
8.1. Konstrukce daně z pozemků.....	25
8.2. Stanovení daně z pozemků .....	25
8.3. Osvobození od daně z pozemků .....	27
8.4. Konstrukce daně ze staveb .....	28
8.5. Předmět daně ze staveb.....	28
8.6. Osvobození od daně ze staveb.....	29
8.7. Stanovení daně ze staveb.....	29
9. Správa daně z nemovitostí.....	34
10. Daňové přiznání k dani z nemovitostí .....	35
11. Placení daně z nemovitostí .....	37
12. Metodika.....	38
13. Daň z nemovitostí v příjmech.....	39
Subjekt A .....	39
Subjekt B .....	51
Subjekt C .....	60
14. Jak ovlivňuje daň trh s nemovitostmi .....	70
15. Jak ovlivňuje daň ekonomické rozhodování podnikatelských subjektů.....	71
16. Závěr.....	72
17. Summary.....	74
18. Přehled použité literatury.....	75
19. Seznam příloh	

## 1. Úvod

Jako téma bakalářské práce jsem si vybrala daň z nemovitostí jako ekonomický nástroj. Toto téma mi připadá velice zajímavé a v budoucnu bych se daněmi ráda zabývala.

Nejprve zmíním majetkové daně. Daň z nemovitosti je totiž jednou z nich a pro uvedení do dané problematiky je dobré znát vzájemné souvislosti. Rozeberu teorii majetkových daní, dále pak předmět majetkových daní a podstatu zdanění majetku.

Poté se budu zabývat daní z nemovitostí. Zde samozřejmě zmíním poplatníka daně z nemovitostí, dále předmět daně, poté základ a sazby daně. Zde uvedu, jak se konstruují a stanovují jednotlivé daně, tedy daň z pozemků a daň ze staveb. Předmět daně z pozemků je rozdělen do třech částí a to: zemědělské pozemky; pozemky hospodářských lesů a intenzifikační rybníky, a třetí část tvoří zastavěné plochy a nádvoří, stavební pozemky a ostatní plochy. Jednotlivé části budou popsány zvlášť a nakonec zmíním osvobození od daně z pozemků.

Další část je věnována dani ze staveb, kde uvádím její konstrukci, předmět daně, stanovení daně a na závěr také osvobození od daně ze staveb. Zde se opět budu zabývat jednotlivými částmi zvlášť, nejprve zmíním obytné domy, dále pak stavby tvořící příslušenství k obytným domům, stavby a rodinné domy pro individuální rekreaci, garáže, stavby pro podnikatelskou činnost a na konec ostatní stavby.

Dále se budu věnovat správě daně z nemovitostí a na závěr zmíním daňové příznání k dani z nemovitosti a placení daně z nemovitostí.

V praktické části se budu zabývat problematikou, jaký dopad má daň z nemovitostí na celkové výdaje (náklady) a hlavně výsledek hospodaření soukromých zemědělců a zemědělských družstev.

Praktická část je rozdělena na tři oblasti. První část se dále ještě dělí na další tři oblasti. Zde uvádím, jaký dopad má placení daně z nemovitosti na dané subjekty v současných daňových podmínkách. Dále uvedu propočty za předpokladu zvýšení daně na evropskou úroveň, zda by zvolené subjekty byly schopni tuto daň uhradit a nakonec propočítávám jaký vliv na náklady a zisk by mělo zrušení daně z nemovitostí. Ve druhé části se budu zabývat tím, jaký vliv má daň z nemovitostí na trh s nemovitostí a ve třetí části pak, jaký vliv má daň z nemovitostí na ekonomické rozhodování podnikatelských subjektů.

## 2. Teorie majetkových daní

### *Zařazení majetkových daní a daně z nemovitosti do daňového systému*

Majetkové daně včetně daně z nemovitostí jsou vedle daní důchodových klasickými přímými daněmi: jsou vyměřovány poplatníkovi na základě jeho majetku a jsou adresné, poplatník nemá možnost vyhnout se jejich placení. Na rozdíl od daní nepřímých (DPH, spotřební daně) však přesně zná jejich hodnotu, sám je odvádí a v mnoha případech je i nucen sám si daň spočítat.

Majetkové daně se mohou vztahovat jak na majetek movitý (v podmínkách ČR daň silniční, daň dědická a darovací), tak na majetek nemovitý (daň z nemovitostí, daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí – tzv. „trojdaň“).

Majetkovým daním podléhá nejen samotná držba majetku (daň z nemovitostí, daň silniční), ale i pouhá změna vlastníka (trojdaň). Z výše uvedeného je nepochybné, že všechny majetkové daně jsou daněmi in rem: jsou odváděny na základě vlastnictví, resp. nabytí majetku a nejsou jakkoliv závislé na příjmu poplatníka. (Oproti tomu daně in personam (daně osobní) důchodovou situaci poplatníka respektují, jsou vyměřovány na základě jeho příjmů, což zvyšuje schopnost poplatníka tyto daně odvést).

To může samozřejmě často přinášet značné problémy při výběru daně: v krajním případě nemusí mít poplatník, pokud je například nezletilým dítětem, dědicem apod., prostředky na uhrazení daně. Aby se postavení takového daňového dlužníka zlepšilo, nabízí mnohé právní řady různá „opatření“ jako např. splátkový kalendář, daňové úlevy, odklad placení daně, slevy na dani a podobně.

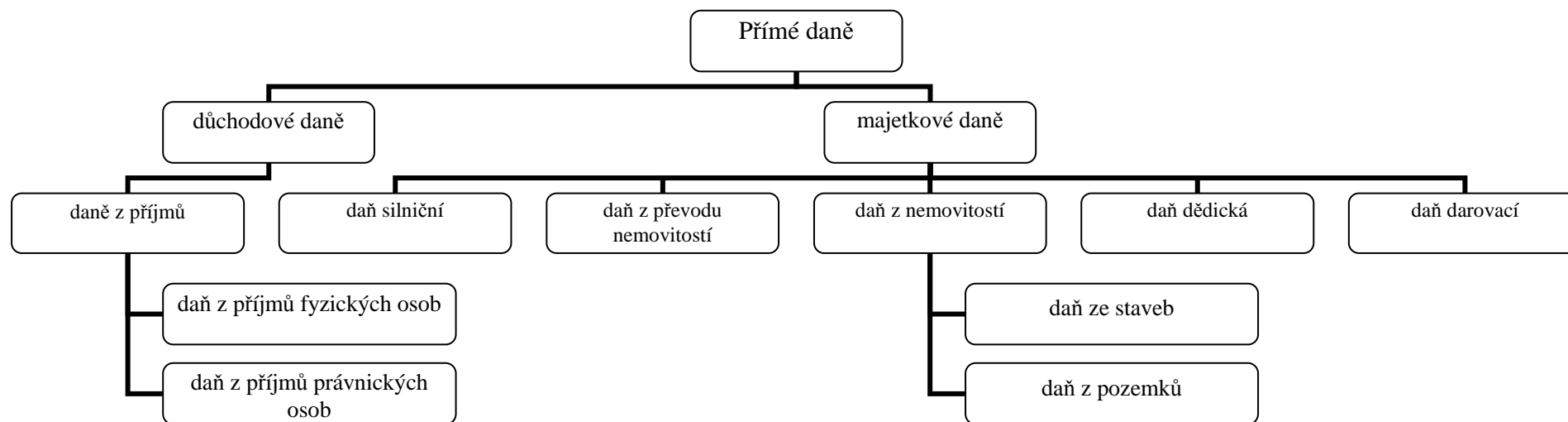
Pro větší přehlednost je vhodné znázornit daňový systém v ČR graficky (graf 1).

V rámci majetkových daní se kromě výše uvedeného spíše praktického (klasického) dělení na daň z nemovitostí, daň dědickou, daň darovací, daň z převodu nemovitostí a daň silniční užívá i klasifikace teoretičtější a méně užívaná.(graf 2)

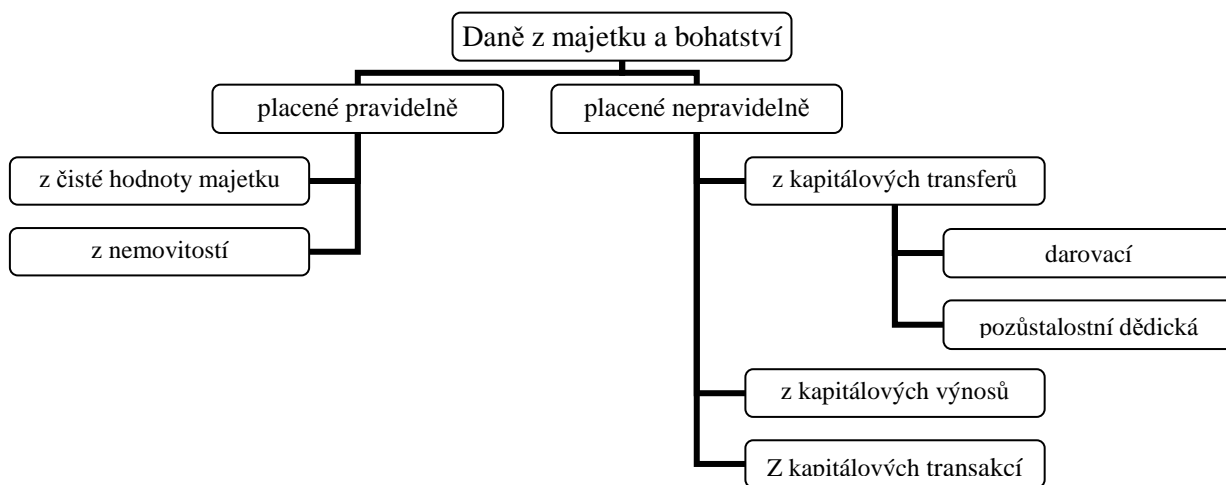
(Radvan,M..Zdanění nemovitostí v Evropě.Lexis Nexis CZ s.r.o..2005. )



Graf 1:



Graf 2:



### 3. Předmět majetkových daní

Předmětem majetkových daní je stavová veličina – majetek – v movité nebo nemovité podobě. Z tohoto hlediska se jedná o daně kapitálové. Ve starověku a středověku tvořily daně z majetku, zejména pozemkového, podstatu přímého zdanění. Postupně však stále více přenechávaly své místo výnosovým daním. Dnes se rozsahem zdaleka nemohou rovnat přímým daním z důchodů a ze zisků, a představují pouze doplňkový zdroj příjmů veřejných rozpočtů. Mezi majetkové daně patří také daně z nemovitostí, které jsou často jedním z nejdůležitějších zdrojů financování veřejných potřeb na místní úrovni. (Kubátová, K. Daňová teorie a politika. 2000)

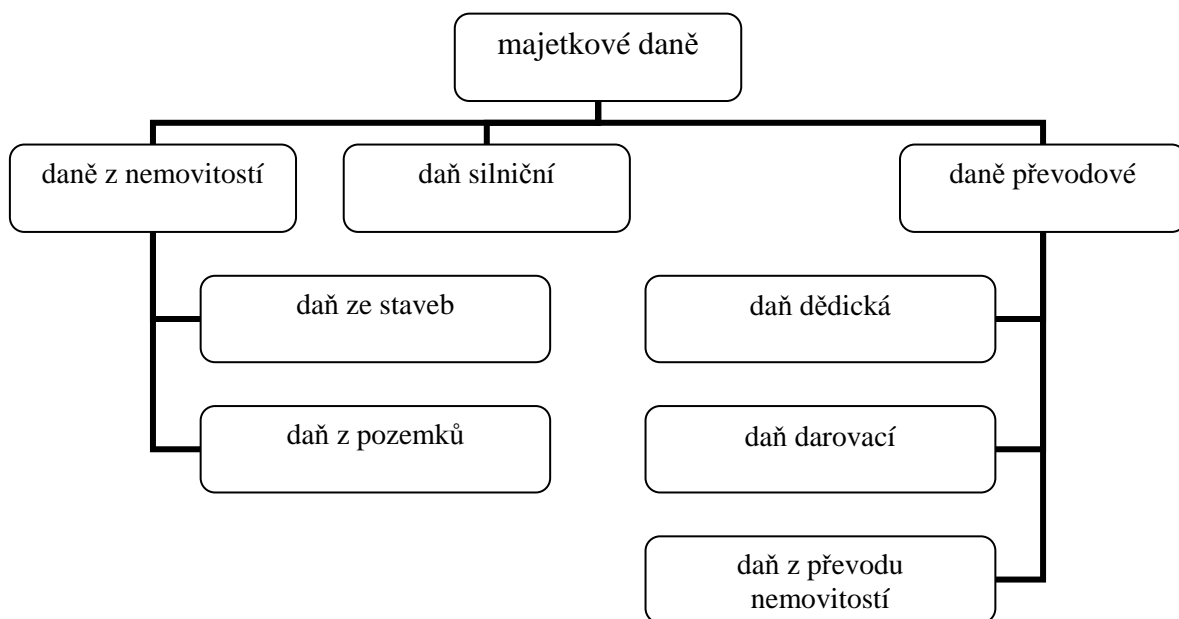
I když majetkové daně patří mezi nejstarší typy daní vůbec a v historii byly prvními přímými daněmi, které byly uplatněny, v současných daňových systémech mají jen omezený význam. Z přímých daní jsou výnosem zastíněny důchodovými daněmi. Jejich výnos je tedy nevelký, přesto mají nezastupitelné místo. Můžeme říci, že daňové systémy dotvářejí. Výběr majetkových daní je poměrně jednoduchý. Protože majetková základna, z níž se vybírá předmět majetkových daní, je velmi málo závislá na konjunkturálním vývoji a stavu ekonomiky ve střednědobém horizontu, je jejich výnos značně stabilní.

Povinnost platit tyto daně vzniká na základě vlastnického či uživatelského vztahu k majetku nebo v případě změny vlastníka. Jejich úhrada je vyžadována bez ohledu na příjmy poplatníka, což je jejich výhodou i nevýhodou. U majetkových daní je v zásadě jednoduché uplatnění principu prospěchu. Například silniční daň platí provozovatelé motorových vozidel, tj. uživatelé silnic a dálnic financovaných z veřejných zdrojů, kteří používají vozidla v souvislosti s dosahováním zdaňovaných příjmů.

Stejně jako u jiných daní můžeme nalézt důvody pro i proti zdaňování majetku. Které to jsou? Tak například ochrana majetku státem, vyšší výnos z nemovitosti nalézající se v lokalitě s vybudovanou infrastrukturou (pořízenou z veřejných prostředků) zakládá požadavek zdanění majetku, naproti tomu stojí argument, že majetek byl pořízen často z již zdaněných příjmů poplatníka a na rozdíl od důchodových daní majetek jako základna zdanění není zárukou, že bude existovat disponibilní zdroj pro jejich úhradu.

Majetkové daně, které jsou součástí daňového systému České Republiky, jsou shrnuty do následujícího schématu:

Graf 3:



(doc. Ing. Vančurová, A. Ph.D., Ing. Láchová, L. CSc. Daňový systém ČR 2006 aneb učebnice daňového práva)

#### 4. Podstata zdanění majetku

Důvod pro zdanění majetku lze nalézt u obou hlavních daňových principů. Majetkové daně lze odvozovat jak od zásady užitku, tak od zásady schopnosti daňové úhrady. V případě zdaňování podle principu užitku by majetkové daně měly mít charakter daně na věc (in rem), zatímco použití principu zdaňování podle schopnosti daňové úhrady by vedlo ke konstrukci osobní daně z čisté hodnoty majetku.

Princip užitku při zdanění majetku a bohatství jako celku spočívá v tom, že veřejné služby, vybudování infrastruktury, osvětlení a propagace lokality zvyšují hodnotu nemovitostí. Majetkové daně mohou být také uvaleny na jiný cenný majetek než jen na nemovitosti.

*Uplatnění principu prospěchu.* U daní z nemovitostí, placených do místních rozpočtů, je argumentem spravedlivého zdanění princip prospěchu. Vlastníci nemovitostí platí prostřednictvím těchto daní za služby veřejné infrastruktury v místě, kde je nemovitost situována. Veřejné služby hodnotu nemovitostí zvyšují, a jejich vlastníci za tyto služby platí více či méně ekvivalentní část. (Kubátová, K. Daňová teorie a politika. 2000)

V minulosti této dani podléhala např. hospodářská zvířata, v současnosti lze do této skupiny zařadit zejména daně motorových vozidel. Rovněž silniční daň se blíží svým pojetím dani z užitku. Dalším argumentem pro existenci majetkových daní z důvodu plynoucích užitků poplatníkovi je státem zaručená ochrana a nedotknutelnost majetku.

Opodstatněnost pro zdanění majetku podle principu schopnosti daňové úhrady je dána snahou o zachování společenské regulace. Je zřejmé, že společenské důsledky nerovnoměrného rozdělení bohatství jsou jiné než ty, které vyplývají z nerovnoměrného rozdělení spotřeby, společnost může považovat za nutné obě oblasti řešit odděleně. Proto lze daň z majetku konstruovat i progresivně. (Široký, J. Daňová teorie s praktickou aplikací. 2003)

Jak již bylo řečeno, jsou majetkové daně v současné době kvantitativně málo vymezené. Nehledě na nízkou výnosovost těchto daní existují i další důvody, proč jejich příspěvek ke spravedlivému zdanění nelze přeceňovat:

- Je to především nerovnost ve zdanění movitého a nemovitého majetku. Movitý majetek je často ze základny daní vyloučen, nebo se zdanění alespoň netýká některých jeho forem, zatímco majetek nemovitý je zdaněn téměř vždy.

- Dvojití zdanění stejného objektu. Zdanění majetku může naopak být někdy považováno za nespravedlivé. Vždyť každý majetek pochází konec konců z akumulovaných důchodů, které byly při své tvorbě již zdaněny. Nezáleží na tom, zda se jednalo o důchody současného vlastníka majetku, nebo o dárce či zůstavitele. (Kubátová,K. Daňová teorie a politika.2000)

## 5. Daň z nemovitostí

Daň z nemovitostí je daní velmi starou. Její nespornou výhodou jsou základní vlastnosti předmětu daně. Nemovitost se nemůže stěhovat, a proto je viditelná a jen obtížně zatajitelná. Navíc nemovitosti vždy představovaly velmi významnou a relativně stálou součást majetku jednotlivých subjektů.

Za feudalismu představoval pozemkový majetek hlavní část drženého bohatství a nejlépe tak vyjadřoval platební schopnost. Zdanění majetku tak bylo nejen výnosné, ale i relativně spravedlivé.

Význam daní z nemovitostí lze spatřovat i v tom, že ve všech státech Evropské Unie, stejně jako v České Republice, je výnos daně z nemovitostí příjmem municipalit. Což je dáno jednak tradicí, a jednak to vyjadřuje i uplatnění principu prospěchu, protože vlastník nemovitosti spotřebovává některé veřejné statky na místní úrovni, například ostrahu, zabezpečení požární ochrany, provozování rozvodných sítí, veřejného osvětlení atd. (doc. Ing. Vančurová, A. Ph.D., Ing. Láchová, L. CSc. Daňový systém ČR 2006 aneb učebnice daňového práva)

Vhodnost této daně jakožto objektu místního zdanění je zřejmá – v místě všichni vědí, kdo jakou nemovitost vlastní, a nemovitost je nemobilní, takže nemůže unikat zdanění transferem do působnosti jiné obce. Služby jsou pro vlastníky nemovitostí rovněž poskytovány v místě a z rozhodnutí místní vlády. Bezprostředně tak vzniká vztah mezi potřebami a výdaji na služby, které vedou k uspokojování těchto potřeb.

Zajímavé je, že daň z nemovitostí – přestože zůstává v místě a poplatníci lépe vidí její použití, a přestože je nízká – je velmi neoblíbenou daní. Její neoblíbenost plyne především ze skutečnosti, že poplatníci nemají zvláštní zdroj příjmů; respektive držba nemovitosti sama o sobě nepřináší příjem, z něhož by bylo možno daň prostě odečíst. Všichni vlastníci jsou povinni podat přiznání k dani z nemovitosti, zatímco daň z příjmů se pro většinu z nich strhává u zdroje, a daně nepřímé mají skrytý charakter. I když daň z nemovitostí není příliš vysoká, platí se většinou ročně, a to celá najednou, zatímco u ostatních daní mají poplatníci povinnost placení rozloženou na více částí.

Daně z nemovitostí tvoří velmi rozdílný podíl příjmů místních rozpočtů. (Kubátová, K. Daňová teorie a politika. 2000).

Z moderního hlediska můžeme za pozitivum daně z nemovitostí považovat i to, že do určité míry je schopna postihnout implicitní důchod plynoucí z využití vlastní nemovitosti v rámci osobní spotřeby.

Daň z nemovitostí se dělí na dvě relativně samostatné části: daň z pozemků a daň ze staveb. Uvedené rozdělení vyplývá ze skutečnosti, že vlastník pozemku nemusí vždy být zároveň vlastníkem stavby na daném pozemku a naopak.



## 6. Poplatník daně z nemovitostí

Osobou ze zákona povinnou platit daň z nemovitostí je v České republice v zásadě vlastník pozemku nebo stavby. Pro zjednodušení je možné konstatovat, že vlastník pozemku je poplatníkem u pozemků, jejichž vlastnické hranice jsou jednoznačné, tzn. vyznačené v současnosti platných katastrálních mapách a nesporně vymezené v terénu. U pozemků ve vlastnictví České republiky je poplatníkem daně organizační složka státu nebo státní organizace, kterým přísluší hospodařit s majetkem státu, anebo právnická osoba, která má právo trvalého užívání k předmětným pozemkům nebo které se právo trvalého užívání změnilo na výpůjčku.

Je-li vlastníkem stavby stát, je poplatníkem daně organizační složka státu nebo státní organizace, popřípadě právnická osoba, které se právo trvalého užívání změnilo na výpůjčku. U staveb spravovaných Pozemkovým fondem ČR, Správou státních hmotných rezerv nebo převedených na Fond národního majetku jsou poplatníkem obecně tyto subjekty. Pakliže však stavby pronajímají, je poplatníkem daně nájemce. Výjimku tvoří stavby obytných domů ve vlastnictví těchto subjektů. V tomto případě mají povinnost k dani z nemovitostí výlučně tyto instituce. Existuje-li k jedné stavbě více poplatníků (např. spoluvlastníci), platí pro ně solidární povinnost, tzn. jsou povinni zaplatit daň společně a nerozdílně.

Ve specifických případech se může stát poplatníkem české daně z nemovitostí i nájemce, případně uživatel pozemku. Nájemce je poplatníkem, pokud má v pronájmu pozemky evidované v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem (na listu vlastnictví je takový pozemek veden bez označení druhu a způsobu využití pozemku). Rovněž tak je nájemce poplatníkem, pokud si pronajímá pozemky spravované Pozemkovým fondem České republiky, Správou státních hmotných rezerv či pozemky převedené na Fond národního majetku České republiky. Uživatel je poplatníkem daně z nemovitostí, pokud vlastník pozemku není znám nebo pokud mu byl přidělen v rámci pozemkových úprav do zatímního užívání pozemek náhradní za původní pozemky sloučené.

Pokud existuje k jednomu pozemku více poplatníků (např. spoluvlastníci), platí pro ně solidární povinnost, tzn. jsou povinni zaplatit daň společně a nerozdílně. Podávají jedno společné daňové přiznání. Zaplatí-li daň jedna z osob, je daňová povinnost ostatních tímto splněna. Finanční úřad má právo vyzvat k podání daňového přiznání a k zaplacení daně kteroukoliv z těchto osob.

Toto pravidlo však neplatí vždy – pokud je spoluvlastnictví k pozemku odvozováno od vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru, jsou poplatníci povinni platit daň společně a nerozdílně ze spoluvlastnického podílu na pozemku, který odpovídá spoluvlastnickému podílu na společných částech stavby. (Radvan,M..Zdanění nemovitostí v Evropě.Lexis Nexis CZ s.r.o.2005.)

## 7. Předmět daní z nemovitostí

Předmětem zdanění nemovitostí jsou ve většině případů pozemky a stavby. V některých zemích mají poplatníci povinnost odvádět daň i z bytů a nebytových prostorů. Tyto skupiny nemovitostí se obvykle zdaňují odlišným způsobem. V ČR se bere za základ daně rozloha pozemku, resp. velikost stavby. Takový přístup však v žádném případě nerespektuje princip daňové spravedlnosti, byť existují možnosti jak se k němu alespoň částečně přiblížit. Jednou z nich je rozlišování využitelnosti půdy (půda zemědělská, louky, lesy, vody, zastavěná plocha atd.) a v případě zemědělské půdy stanovení její bonity. U staveb, bytů a nebytových prostorů je možné zohlednit účel, ke kterému slouží (bydlení, podnikání, rekreace, nevyužité stavby apod.). Přesto ani takový systém není dokonalý, neboť teoreticky stejnou výši daně platí majitel moderní vily i stodoly postavené ještě za císaře Františka Josefa I.

Pozemkem se podle českého právního řádu rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků nebo hranicí katastrálního území, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Z toho vyplývá, že může existovat jeden pozemek s jedním parcelním číslem, který bude rozdělen na pozemek zastavěný v půdorysu stavby a na zbývající pozemek, přičemž každý z těchto pozemků bude podléhat jiné daňové sazbě. Každá parcela má v evidenci katastru nemovitostí zachycenou svoji výměru.

Pro definování předmětu daně z pozemků má nesporný vliv katastr nemovitostí, neboť český zákon o dani z nemovitostí přebírá rozdělení pozemků podle druhů tak, jak je to uvedeno v katastrálním zákoně. Toto rozdělení je nezbytné pro správné stanovení základu daně a přiřazení daňové sazby. Přesto existují některé rozdíly v dělení pozemků z hlediska zákona o dani z nemovitostí a katastrálního zákona.

Tyto rozdíly v dělení pozemků podle obou zákonů jsou přehledně uspořádány v následující tabulce 1.

Tabulka 1: Dělení pozemků podle zákona o dani z nemovitostí a katastrálního zákona

<b>Dělení pozemků podle zákona o dani z nemovitostí</b>	<b>Dělení pozemků podle katastrálního zákona</b>
Orná půda	Orná půda
Chmelnice	Chmelnice
Vinice	Vinice
Zahrady	Zahrady
Ovocné sady	Ovocné sady
Trvalé travní porosty	Trvalé travní porosty
Pozemky hospodářských lesů	Lesní pozemky
Pozemky lesů ochranných a lesů zvláštního určení	
Rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb	Vodní plochy
Ostatní vodní plochy	
Zastavěné plochy a nádvoří	Zastavěné plochy a nádvoří
Stavební pozemky	
Ostatní plochy	Ostatní plochy

Právní regulaci samotného katastru nemovitostí najdeme v katastrálním zákoně. Katastr je souborem údajů o nemovitostech v České republice. Zahrnuje nejen jejich popis, ale i geometrické a polohové určení. V katastru se podle katastrálních území evidují veškeré nemovitosti, tedy jak pozemky, tak stavby spojené se zemí pevným základem. Evidenci tedy podléhají pozemky rozlišené podle druhů, parcely, budovy spojené se zemí pevným základem, byty a nebytové prostory, rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou evidenci podléhat později. Pouze drobné stavby (stavby plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a to stavby s jedním nadzemním podlažím o max. výměře 16 m<sup>2</sup> a max. výšce 4,5 metru, podzemní stavby (max. výměra 16 m<sup>2</sup>, max. hloubka 3 metry), stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa (zastavěná plocha max. 30 m<sup>2</sup> a výška 5 m, např. krmelce), oplocení, nástupní ostrůvky hromadné veřejné dopravy apod.) se v katastru neevidují. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, např. vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemenu, předkupní právo apod.

Z hlediska poplatníka daně z nemovitostí má velký význam vznik právních účinků vkladu do katastru. Ty vznikají na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu (v jehož územní působnosti se nemovitost nachází) o povolení vkladu do katastru nemovitostí, a to ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen tomuto katastrálnímu úřadu, tedy zpětně! Poplatníkem daně z nemovitostí s povinností podat přiznání k dani z nemovitostí se tedy osoba může stát, aniž by vůbec byla jista, že je vlastníkem zdaňované nemovitosti.

Takové situace se stávají poměrně často: návrh na vklad je podán na konci jednoho kalendářního roku, ale rozhodnutí o povolení vkladu je doručeno až během roku následujícího. Rozhodné datum pro podání přiznání k dani z nemovitostí a pro placení daně z nemovitostí je přitom 1. leden.

Obecně lze říci, že předmětem daně z nemovitostí jsou pozemky a stavby, které se nacházejí na území České republiky a které jsou evidovány v katastru nemovitostí. Touto dikcí zákona sice vypadávají veškeré drobné stavby, přesto však taková definice není zcela přesná, neboť zákon o dani z nemovitostí jmenovitě vyjímá ze zdanění některé pozemky. Jsou jimi:

- pozemky zastavěné stavbami, a to v rozsahu půdorysu stavby. Toto pravidlo platí v případě, že stavby nejsou předmětem daně ze staveb.
- lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné (lesem ochranným je např. les na mimořádně nepříznivých stanovištích, les vysokohorský a v klečovém lesním vegetačním pásmu, les na exponovaných hřebenech),
- lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy zvláštního určení,
- vodní plochy mimo rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb (hospodářsky využívané rybníky),
- pozemky určené pro obranu státu bez ohledu na to, zda jsou ve vlastnictví státu nebo soukromém vlastnictví,

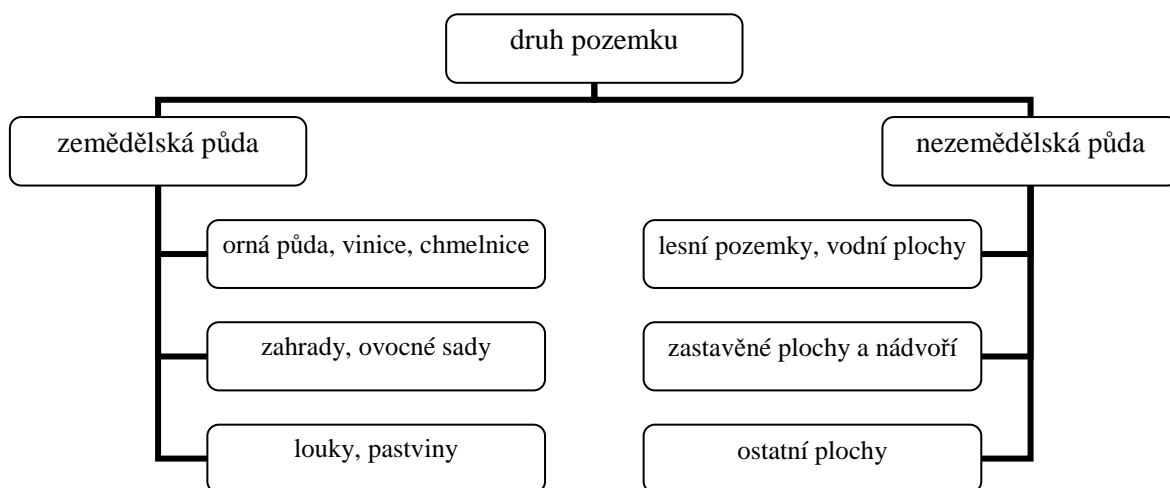
Předmětem daně z pozemků je tedy:

- zemědělská půda, tj. pozemky zařazené do zemědělského půdního fondu, jako jsou orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (louky a pastviny),
- hospodářské lesy využívané k podnikání (těžbě dřeva),
- rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb,

- nádvoří,
- stavební pozemky – nezastavěné pozemky určené k zastavění stavbami, na které bylo vydáno stavební povolení a které se po dokončení stanou předmětem daně ze staveb,
- ostatní plochy – mohou to být pozemky vyňaté ze zemědělského půdního fondu, např. plochy sídlištní zeleně, okrasné zahrady, zahrady v zahrádkářských koloniích, hřiště, sportoviště, koupaliště, autokempy, rokliny, slatiny, plochy s těžební činností, hřbitovy apod. (Radvan, M. Zdanění nemovitostí v Evropě. Lexis Nexis CZ s.r.o. 2005)

Pro daň z pozemků je důležitá kategorizace pozemků, která je v katastrální mapě zachycena. Základní druhy pozemků lze sledovat v následujícím schématu:

Graf 4:



## 8. Základ daně a sazby

Daně z nemovitostí jsou ukládány jako jednotkové, nebo jako ad valorem. Když je základem pro výpočet daně rozloha pozemků, velikost zastavěné plochy, počet podlaží apod., jedná se o daň jednotkovou, a výnosy těchto daní bývají ve srovnání s daněmi ad valorem poměrně nízké. Pokud sazby nejsou valorizovány v závislosti na inflaci, podíl takových daní na hrubém domácím produktu a na příjmech obcí dále klesá. Pro obce to může mít nepříjemné následky, neboť v důsledku inflace rostou požadavky na výdaje rozpočtů. Výnosy místních daní se tak dostávají zákonitě do rozporu s místními veřejnými výdaji a hrozí nebezpečí místního zadlužení.

Ve druhém případě, když základem daně je cena pozemků a staveb, bývají výnosy vyšší, a také automaticky rostou s inflací. Oceňovací předpisy pro potřeby daní z nemovitostí však někdy zůstávají delší dobu nezměněny. Velikost daně se mění ve skocích, a mezitím opět roste nebezpečí nesolventnosti obcí.

Základ daně lze stanovit podle hodnoty nemovitosti.

V ČR je cena majetku základem pouze u zemědělské půdy, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb, zatímco u ostatních pozemků, budov a staveb jsou základem fyzické jednotky – m<sup>2</sup>. (Kubátová, K. Daňová teorie a politika. 2000)

Na výběr je hned několik možností, jak tuto hodnotu stanovit. Jako nejsnadnější se nabízí výpočet na základě rentního důchodu z majetku (roční hodnoty nemovitosti, která představuje čistý roční výnos po odečtení nákladů na opravy a údržbu). Ne každý majetek je však ve skutečnosti pronajatý, mnohý je dokonce nepronajmutelný. Vystává však problém, jak u takového majetku stanovit daňový základ. Řešení tohoto problému je možné např. odvozením daňového základu z tržní ceny nemovitosti (z kapitálové hodnoty).

V současnosti jsou nemovitosti na území České republiky zdaňovány především na základě jejich výměry a některých dalších dílčích ukazatelů. Do budoucna se uvažuje o přechodu na hodnotový základ. Příslušný návrh zákona však zatím předložen nebyl.

Existuje však ještě jedna možnost prosazovaná především pravicovými politiky: úplné zrušení daně z nemovitostí. V únoru 2003 se o to pokusila skupina poslanců Občanské demokratické strany v čele s Vlastimilem Tlustým. V důvodové zprávě k předkládanému zákonu argumentovali především neúměrně nízkou výší výběru daně vůči administrativní zátěži. Dle jejich názoru je daň z nemovitostí demotivující, neboť jí jsou postiženi občané, kteří svůj příjem neutratí v předmětech denní spotřeby, ale šetří a investují své úspory do koupi domu, pozemku či bydlení. Ve zprávě poukázali také na skutečnost, že se jedná o opakované zdanění téže věci.

Tento návrh však nenašel v Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky podporu. To znamená, že i nadále platí zákon č.338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. (Radvan,M..Zdanění nemovitostí v Evropě.Lexis Nexis CZ s.r.o.2005) Současná vláda opět hodlá navrhnout zrušení daně z nemovitostí.

#### *Základní úvahy ke zdanění nemovitostí*

V žádné vyspělé demokratické zemi není možné ukládat jakékoliv daně či poplatky svévolně, bez zmocnění v nejvyšší zákonné normě. V České republice obsahuje toto zmocnění Listina základních práv a svobod (zákon č. 2/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů), která je součástí Ústavního pořádku České republiky.

Podle současné úpravy se daňová povinnost váže k vlastnictví nemovitého majetku a zdanění podléhají výlučně pozemky a stavby nacházející se na území České republiky. To znamená, že se daň z nemovitostí skládá de facto ze dvou daní: daně z pozemků a daně ze staveb, přičemž zastavěná plocha již pozemkové dani nepodléhá. Zatímco u staveb je daň stanovena jako jednotková, u daně z pozemků se využívá i valorická sazba. (Široký,J. Daňová teorie s praktickou aplikací. C.H. Beck. 2003)

Důvodem pro tuto skutečnost je častá rozdílnost osob poplatníka daně ze staveb a daně z pozemků a rovněž odlišný způsob výpočtu daně (odchylný způsob stanovení základu daně i rozdílná daňová sazba). Proto se stanoví každá daň odděleně. Jejich součet však tvoří konečnou výši daně z nemovitostí, která se uvádí na jediném daňovém přiznání.

Správu daně z nemovitostí vykonávají místně příslušné finanční úřady, s ohledem na polohu nemovitosti. Přesto celý její výnos je příjmem obce, na jejímž území se nemovitost nachází. Stejně je tomu ostatně téměř ve všech vyspělých evropských státech.

Daň z nemovitostí má na národní úrovni zcela marginální úlohu a její význam se přesouvá na nižší úrovně. Zde se naopak stává důležitým prvkem soběstačnosti místních rozpočtů jako zdroj jejich příjmů. Díky stabilitě vede tato daň k posílení nezávislosti municipalit a k fiskální decentralizaci. Místní zdanění nemovitostí je opodstatněné také z důvodu jednodušší možnosti kontroly z úrovně obcí a zabránění daňovým únikům. To ovšem neznamená, že si obce mohou v této oblasti rozhodovat tak, jak uznají za vhodné. Propojenost s centrální úrovní je nezbytná s ohledem na delegaci souvisejících pravomocí.

Specifika stanovení daně u nemovitostí implikují, proč Evropská unie doposud nepřistoupila a snad ani v budoucnu nepřistoupí k harmonizaci tohoto zdanění. Pro odmítnutí centralizace v této oblasti však existují ještě další důvody, například nemobilnost



předmětu zdanění, a tedy velmi omezená možnost daňové konkurence. K té by mohlo dojít pouze za předpokladu, pokud by mezi obcemi nebo státy EU existoval příliš velký rozdíl v daňových sazbách. Konkurence by se projevila až v delším časové horizontu a pouze v alokaci nových nemovitostí, event. v případě rekonstrukcí a modernizací starších staveb. Jedině taková situace by mohla mít za následek unifikaci daně z nemovitostí v rámci celé Evropské unie.

V různých státech mají daně z nemovitostí rozdílný podíl na obecních příjmech. V České republice se tento podíl pohybuje ve větších městech okolo 2-3%, na vesnicích je vyšší a dosahuje až 7%.

Je mimo diskusi, že z pohledu celkových daňových příjmů je podíl daně z nemovitostí na příjmech místních rozpočtů v České republice velmi malý, rozhodně ne však zanedbatelný.

Celkem je na dani z nemovitostí vybráno cca 4,5 miliardy korun, což činí téměř 1% ze všech vybraných daní.

#### 8.1. *Konstrukce daně z pozemků*

V České republice máme pouze jednu daň z pozemků, nadto ještě jako součást daně z nemovitostí. Naopak v některých zemích se zdanění nemovitostí rozpadá do několika samostatných daní.

#### 8.2. *Stanovení daně z pozemků*

Pro výpočet české daně z pozemků je nezbytné správně spočítat daňový základ a vynásobit ho odpovídající daňovou sazbou.

**daň = základ daně \* sazba daně.**

Základ daně z pozemků i sazba daně se stanoví u jednotlivých pozemků rozdílně podle druhu pozemku. Ty jsou rozděleny do tří skupin:

- zemědělské pozemky,
- pozemky hospodářských lesů a intenzifikační rybníky,
- zastavěné plochy a nádvoří, stavební pozemky a ostatní plochy.

#### Zemědělské pozemky

U pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů (luk a pastvin) je základem daně cena půdy. Ta se stanoví jako součin skutečné

výměry pozemku v m<sup>2</sup> a průměrné ceny půdy stanovené vyhláškou Ministerstva zemědělství ČR. Tento předpis se každoročně mění.

Daň z jednotlivých pozemků se vypočítá vynásobením základu daně odpovídající sazbou, která je dvojnásobná. Trvalé travní porosty mají totiž obecně nižší výnosnost než ostatní druhy zemědělských pozemků, proto vypadá přehled této daně následovně:

Tabulka 2: Sazby daně u zemědělských pozemků

orné půdy, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady	0,75 %
trvalé travní porosty	0,25 %

#### Pozemky hospodářských lesů a intenzifikační rybníky

Pokud se jedná o pozemky hospodářských lesů a intenzifikační rybníky, má poplatník při stanovení daňového základu možnost volby. Obecně je základem daně z pozemků hospodářských lesů a chovných rybníků cena pozemku stanovená podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění, k 1. lednu zdaňovacího období.

Pokud je to však pro poplatníka výhodnější, může být za základ daně brán i součin skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč.

Sazba daně pro tuto skupinu pozemků činí 0,25% ze základu daně.

#### Zastavěné plochy a nádvoří, stavební pozemky a ostatní plochy

Základem daně u těchto pozemků je jejich skutečná výměra v m<sup>2</sup> zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období.

Sazby daně jsou stanoveny v korunách za každý čtvereční metr a pro jednotlivé pozemky se liší následovně:

Tabulka 3: Sazby daně u zastavěných ploch a nádvoří, stavebních pozemků a ostatních ploch

zastavěné plochy a nádvoří	0,10 Kč
stavební pozemky	1 Kč
ostatní plochy	0,10 Kč

Stavební pozemek ve velkém městě a na malé vesnici však má nepochybně jinou hodnotu. Na tuto skutečnost do jisté míry reaguje i zákon o dani z nemovitostí, když výše uvedenou sazbu nepovažuje za konečnou, ale předpokládá její vynásobení koeficientem podle počtu obyvatel v místně příslušné obci podle posledního sčítání obyvatel (tzv. polohová renta). Nadto mají obce jakožto beneficiáři daně možnost pro jednotlivé části obce upravit koeficient obecně závaznou vyhláškou, a to o jednu kategorii nahoru nebo až o tři kategorie dolů. Koeficient 4,5 v Praze lze zvýšit maximálně na koeficient 5,0.

Tabulka 4: Koeficienty pro výpočet sazby daně pro stavební pozemky

Počet obyvatel v obci / Obec	Koeficient				
	Základní	Snížený obcí			Zvýšený obcí
< 300	0,3	-	-	-	0,6
> 300 ≤ 600	0,6	0,3	-	-	1,0
> 600 ≤ 1000	1,0	0,3	0,6	-	1,4
> 1000 ≤ 6000	1,4	0,3	0,6	1,0	1,6
> 6000 ≤ 10000	1,6	0,6	1,0	1,4	2,0
> 10000 ≤ 25000	2,0	1,0	1,4	1,6	2,5
> 25000 ≤ 50000	2,5	1,4	1,6	2,0	3,5
> 50000 + Františkovy Lázně Luhačovice, Mariánské Lázně Poděbrady	3,5	1,6	2,0	2,5	4,5
Praha	4,5	2,0	2,5	3,5	5,0

### 8.3. Osvobození od daně z pozemků

Ačkoliv jsou obecně předmětem daně, mnohé pozemky na území České republiky jsou od placení daně z pozemků osvobozeny. Toto osvobození je často vázáno na splnění určitých zákonem stanovených podmínek. Většinou se jedná o podmínku, že pozemky nejsou využívány k dosažení zdanitelných příjmů. V jiných zemích jsou ovšem důvody osvobození nepoměrně širší. Vedle obvyklých osvobození nemovitostí ve vlastnictví státu, státních organizací, církví apod. jsou např. v řecké úpravě daně z nemovitostí osvobozeny také zemědělské a lesní pozemky, mnohé nemovitosti sloužící komerčním aktivitám, nově

postavené budovy (po dobu 7 let), zděděný majetek (2 roky) atd. V konstrukci daně z nemovitostí se zde projevuje i podpora turistického ruchu: 50 % plochy patřící hoteliéroví a sloužící pro uspokojování turistických potřeb je od daně z nemovitosti osvobozeno.

Uvedené příklady ukazují, že při úvahách o možném osvobození od daně se český zákonodárce řídí nejčastěji celospolečenskými zájmy. Proto jsou osvobozeny především nemovitosti ve vlastnictví státu, krajů a obcí a také restituované pozemky. Osvobození se často vztahuje k pozemkům sloužícím k zabezpečování veřejných služeb, svoji roli sehrávají i ekologické aspekty a mezinárodní dohody. Je ovšem nutné mít na paměti, že osvobození od daně z pozemků neznamena automaticky osvobození od daně ze staveb a naopak.

V souvislosti s regulací osvobození od daně z nemovitostí je nezbytné upozornit na skutečnost, že v ČR jsou veškeré možnosti osvobození od daně z nemovitostí vyjmenovány taxativně v zákoně.

#### 8.4. *Konstrukce daně ze staveb*

V České republice máme nejen jedinou daň z pozemků, ale i jedinou daň ze staveb. Ta zahrnuje jak stavby určené k bydlení, tak stavby sloužící k podnikatelským účelům.

#### 8.5. *Předmět daně ze staveb*

Předmětem české daně ze staveb jsou obecně stavby na území ČR, které jsou nemovitostmi podle občanského zákoníku, tedy stavby spojené se zemí pevným základem, a které podléhají kolaudačnímu řízení, tj. zejména ty, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí. Dani ze staveb podléhají rovněž: stavby, které jsou v rozporu se stavebně právními předpisy užívány, ačkoliv na ně nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí, kterému by jinak podléhaly. Pokud je na takovou stavbu vydáno stavební povolení, jedná se o stavební pozemek, a je proto nezbytné podat daňové přiznání na stavební pozemek; jedná-li se o „černou stavbu“, může být stavebník potrestán pokutou, atd.

Stavby, které nesplňují tyto podmínky (některé drobné stavby podléhají pouze stavebnímu ohlášení), nejsou pro účely daně z nemovitostí stavbami. Pozemky pod takovými „stavbami“ pak podléhají dani z pozemků.

Zvláštní kategorií daně ze staveb je daň z bytů, která je v některých zemích (Slovensko) upravena zcela samostatně. Kromě bytů podléhají dani i podíly na společných částech domu (chodby, schodiště, sušárny, kočárkárny apod.). Poslední skupinou podléhající dani ze staveb jsou samostatné nebytové prostory.

Mnohé stavby naopak zdanění nepodléhají vůbec (nejsou předmětem daně ze staveb). Pak ani pozemek pod touto stavbou není předmětem daně z pozemků.

Jedná se o tyto stavby:

- stavby, v nichž se nacházejí byty, příp. samostatné nebytové prostory, které samy podléhají zdanění
- stavby přehrad
- stavby, jimiž se jakýmkoliv jiným způsobem upravuje vodní tok
- stavby vodovodních řádů, vodárenských objektů, úpraven vod, kanalizační stoky
- stavby určené k zavlažování a odvodňování pozemků
- stavby rozvodů energií
- stavby sloužící k veřejné dopravě

#### 8.6. *Osvobození od daně ze staveb*

U daně ze staveb známe obdobná osvobození jako u daně z pozemků. I zde platí, že osvobození je vázáno na splnění určitých zákonem stanovených podmínek. Obvykle nesmí osvobozené stavby sloužit k podnikatelským účelům. Na druhé straně je osvobození často využíváno i jako významný motivační ekonomický prvek.

#### 8.7. *Stanovení daně ze staveb*

Pro výpočet daně ze staveb v ČR platí stejný vzorec jako pro daň z pozemků, přičemž základ daně ze staveb se zaokrouhluje na celé m<sup>2</sup> nahoru a daň ze staveb za jednotlivé stavby nebo souhrn staveb musí být zaokrouhlena na celé koruny nahoru.

Základem daně ze staveb je nejčastěji výměra půdorysu nadzemní části stavby v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu příslušného zdaňovacího období.

Základní sazba daně ze staveb je pro odlišné druhy staveb různá; tyto základní sazby se pak dalšími způsoby upravují spíše směrem nahoru.

## Obytné domy

Obytným domem se rozumí bytový dům s převažující funkcí bydlení nebo rodinný dům. Pro účely zákona o dani z nemovitostí se dům považuje za obytný i tehdy, pokud je zcela nebo zčásti neobydlený, bez ohledu na důvody takové skutečnosti. Pouze v případech, kdy je na převažující části podlahové plochy v nadzemních částech domu provozována podnikatelská činnost, považuje se tento dům za stavbu pro podnikatelskou činnost a je nutně zdanění jinou sazbou daně.

Základní sazba daně u obytných domů činí 1 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Tato základní sazba daně se zvyšuje o 0,75 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy za každé další nadzemní podlaží, pokud zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy (tzn. zvýšená sazba daně). Pro tento výpočet je nezbytné vědět, co se považuje za první nadzemní podlaží: je to každé konstrukční podlaží, které má úroveň podlahy (nebo i její části) do 0,8 metru pod nejnižším bodem přilehlého terénu. Projektová dokumentace může stanovit první nadzemní podlaží odchylně. Všechna podlaží umístěná nad tímto podlažím včetně účelově určeného podkroví se považují za další nadzemní podlaží.

Základní, příp. zvýšená sazba daně se v případě obytných domů násobí koeficientem přiřazeným k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu, tzv. polohovou rentou.

Výši koeficientu mohou obce pro jednotlivé části obce o jednu kategorii zvýšit (max. však do hodnoty 5,0) nebo o jednu až tři kategorie snížit obecně závaznou vyhláškou. Výše koeficientů je shodná s koeficienty užívanými pro výpočet daně ze stavebního pozemku.

Pokud se v obytném domě nachází nebytový prostor sloužící k podnikatelské činnosti (s výjimkou zemědělské prvovýroby), pak se daň zvyšuje o 2 Kč za každý m<sup>2</sup> podlahové plochy tohoto nebytového prostoru.

## Stavby tvořící příslušenství k obytným domům

Mnohé další stavby tvořící příslušenství k obytným domům, např. kůlny, prádelny a sušárny, bazény, sauny apod., se nacházejí zejména u rodinných domků. Jedná se o stavby umístěné na pozemcích k těmto domům a plnící doplňkovou funkci se stavbou obytného domu. Aby podléhal dani z nemovitostí, musí být samozřejmě předmětem daně ze staveb. Do této skupiny však není možné řadit garáže, které jsou zdaňovány samostatnou sazbou

daně. Opět platí podmínka, že na převažující části podlahové plochy nesmí být provozována podnikatelská činnost.

Základní sazba daně pro tyto stavby je rovněž 1 Kč za  $m^2$  zastavěné plochy, počítá se však jen z výměry přesahující  $16 m^2$ . Ustanovení o zvýšené sazbě daně za další nadzemní podlaží i o násobení koeficientem podle počtu obyvatel zde platí obdobně jako u obytných domů.

#### Stavby a rodinné domy pro individuální rekreaci

S vyšší sazbou je nutno počítat u staveb pro individuální rekreaci a u rodinných domů využívaných pro individuální rekreaci. Pojem „dům pro individuální rekreaci“ ovšem neznamená totéž co „dům nesloužící k trvalému bydlení“. Vyšší základní sazbou daně 3 Kč za  $1 m^2$  zastavěné plochy lze zatížit ty rodinné domy, které jsou užívány stejně jako stavby pro individuální rekreaci.

Také u těchto staveb se mohou nacházet další stavby plnící víceméně doplňkovou funkci. U nich činí základní sazba daně 1 Kč za  $1 m^2$  zastavěné plochy. Výjimkou jsou opět garáže.

Pokud bude na převažující části podlahové plochy provozována podnikatelská činnost, podléhají tyto stavby odlišné sazbě daně.

Základní sazba daně se i v případě staveb pro individuální rekreaci (včetně staveb plnící doplňkovou funkci) zvyšuje s ohledem na počet nadzemních podlaží, a to za stejných podmínek jako u obytných domů. Obec má navíc možnost svým vlastním rozhodnutím vydaným ve formě obecně závazné přihlášky zvýšit sazbu koeficientem 1,5 bez ohledu na počet obyvatel v obci.

Z hlediska sazby daně se zohledňuje i skutečnost, zda se stavby pro individuální rekreaci, příp. rodinné domy užívané pro individuální rekreaci, nacházejí v národním parku nebo v zónách I. chráněných krajinných oblastí. Základní sazba daně, resp. základní sazba zvýšená podle počtu nadzemních podlaží, se v těchto případech násobí koeficientem 2,0. Pokud obec na základě vyhlášky přistoupí k násobení koeficientem 1,5, pak se i tento koeficient násobí koeficientem 2,0.

## Garáže

Garážemi vystavěnými odděleně od obytných domů a užívanými na základě rozhodnutí příslušného stavebního úřadu jako garáže se rozumí samostatně povolené a zkolaudované stavby. Podmínka oddělené výstavby znamená, že se nesmí jednat o přístavby nebo vestavby: garáž nesmí být provozně spojena se stavbou obytného domu. Pokud by zastavěná plocha garáže tvořila součást obytného domu, pak by se tato plocha včítala do celkové zastavěné plochy obytného domu. Poměrně časté podzemní garáže pak vůbec nejsou předmětem daně ze staveb. Ani v garážích nesmí být na převažující části podlahové plochy provozována podnikatelská činnost, v opačném případě by garáže podléhaly vyšší daňové sazbě.

U garáží vystavěných odděleně od obytných domů užívaných na základě rozhodnutí příslušného stavebního úřadu jako garáže činí základní sazba 4 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

Stejně jako v předchozích případech ani tato sazba není definitivní: v úvahu přichází zvýšená sazba daně s ohledem na počet nadzemních pater i obecní koeficient 1,5, a to za stejných podmínek jako u rekreačních objektů.

## Stavby pro podnikatelskou činnost

Vyšší sazbě podléhají stavby pro podnikatelskou činnost. Pro daň z nemovitostí se stavba stává stavbou pro podnikatelskou činnost pokud:

- vlastník - podnikatel má stavbu zapsanou v evidenci hmotného majetku
- vlastník – podnikatel ve stavbě podniká, přestože ji nevede v evidenci hmotného majetku
- vlastník – podnikatel i nepodnikatel stavbu pronajímá k podnikání

Výše sazby daně ze staveb pro podnikatelskou činnost se odvíjí od druhu podnikatelské činnosti:

- nejnižší základní sazbě 1 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy podléhají stavby sloužící pro zemědělskou prvovýrobu a pro lesní a vodní hospodářství
- u staveb sloužících pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku a ostatní zemědělskou výrobu činí základní sazba 5 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy



- nejvyšší základní sazbou jsou zdaňovány stavby sloužící pro ostatní podnikatelskou činnost (obchod, služby, peněžnictví, pojišťovnictví, pohostinství, ubytovací služby apod.) – 10 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

Pro stanovení základní sazby daně je rozhodné, k jaké podnikatelské činnosti je stavba využívána, k jakému podnikatelskému účelu slouží. Přitom je nutno posuzovat každou budovu odděleně.

V případě daně ze staveb pro podnikatelskou činnost musíme počítat s obecním koeficientem 1,5 a se zvýšenou sazbou daně. Narozdíl od všech dalších staveb se však v tomto případě základní sazba daně zvyšuje o 0,75 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy za každé další nadzemní podlaží bez ohledu na zastavěnou plochu nadzemního podlaží.

#### Ostatní stavby

Pod pojmem ostatní stavby řadí zákon o dani z nemovitostí všechny výše neuvedené stavby, např. stodoly, kůlny, chlévy apod. Do této kategorie spadají i stavby škol a zdravotnických zařízení, stavby kulturních památek, stavby určené k podnikání, které nejsou v evidenci hmotného majetku podnikatele a nejsou přechodně využívány k podnikatelské činnosti či pronajímány atd. U těchto staveb činí základní sazba daně ze staveb 3 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Ustanovení o zvýšené sazbě daně zde platí obdobně jako u obytných domů.

## 9. Správa daně z nemovitostí

Jak již bylo řečeno, nemovitosti v České republice jsou zdaňovány podle stavu k 1. lednu příslušného zdaňovacího období. Rozhodující je vždy zápis v katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.

Na druhou stranu zákon o dani z nemovitostí primárně stanoví poplatníkovi podat daňové přiznání do 31. ledna příslušného zdaňovacího období, a to podle stavu k 1. lednu. Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok a daň z nemovitosti se tak vlastně platí dopředu. Veškeré změny, ke kterým dojde v průběhu roku se promítnou až v dalším zdaňovacím období.

S okamžikem vzniku daňové povinnosti je úzce spojena povinnost registrační: povinnost poplatníka zaregistrovat se u místně příslušného finančního úřadu, pokud obdrží povolení nebo získá oprávnění k podnikatelské činnosti, začne provozovat jinou samostatnou výdělečnou činnost apod. Daňový subjekt, u něhož je předmětem zdanění jen nemovitost, však registrační povinnost nemá. Odlišný je i způsob stanovení místní příslušnosti správce daně. Pro daň z nemovitostí je místně příslušný finanční úřad, v jehož územní působnosti se nemovitost nachází. Tento správce daně je následně povinen sdělit výsledky vyměření a další potřebné údaje obecně místně příslušnému správci daně stanovenému podle sídla (u právnických osob), respektive bydliště (u fyzických osob), event. podle náhradních kritérií. (Radvan, M. Zdanění nemovitostí v Evropě. Lexis Nexis CZ s.r.o. 2005)

## 10. Daňové přiznání k dani z nemovitostí

Základními povinnostmi daňového subjektu jsou povinnost tvrzení a povinnost důkazní. První povinnost splní poplatník tím, že podá řádně a včas daňové přiznání. Řádně podané přiznání musí být podáno na tiskopise vydaném Ministerstvem financí ČR, ve kterém poplatník pravdivě vyplní všechny požadované údaje o zdaňované nemovitosti, uplatní případné nároky na osvobození a na základě těchto skutečností sám vypočítá daň. Za včasné podané přiznání je považováno přiznání podané do 31. ledna (popř. do 30 dubna) příslušného zdaňovacího období.

Povinnost důkazní má daňový subjekt až v případném vytykáacím řízení, tedy tehdy, pokud správce daně pojme pochybnosti o správnosti, pravdivosti, průkaznosti nebo úplnosti daňového přiznání. Povinnost důkazní spočívá ve vyjádření se k pochybnostem správce daně, ve vysvětlení nejasností a v prokázání pravdivosti údajů uvedených v daňovém přiznání.

Povinnost tvrzení, tedy povinnost podat daňové přiznání, nemá poplatník daně z nemovitostí každý rok. Je tak snížena administrativní zátěž a ušetřen čas správce daně i poplatníka. Tato situace se vztahuje zejména na ty případy, kdy už jsou z dřívějších daňových přiznání známy okolnosti rozhodné pro vyměření daně a k 1. lednu nedošlo k žádným změnám majícím vliv na výši daňové povinnosti. Daň se tak vyměří ve výši poslední známé daňové povinnosti.

Daňové přiznání je pochopitelně povinen podat především ten, kdo se stal vlastníkem nemovitostí nebo k nim získal jiná práva, na základě nichž je poplatníkem daně z nemovitostí.

Daňový subjekt má možnost podat daňové přiznání jak klasickou cestou na předepsaných tiskopisech, tak elektronickou formou: prostřednictvím datové zprávy opatřené zaručeným elektronickým podpisem. Pokud poplatník nemá zřízen elektronický podpis, ale přesto chce podat daňové přiznání v elektronické podobě, může přiznání společně s datovou zprávou podat na počítačové sestavě, tj. zkrácenou formou daňového přiznání.

Pokud daňový subjekt daňové přiznání nepodá, obvykle ho správce daně vyzve, aby tak učinil, a za tímto účelem stanoví přiměřenou lhůtu. Jestliže ani v této lhůtě poplatník nesplní svoji povinnost tvrzení, může správce daně zjistit základ sám a daň vyměřit podle pomůcek.

Zákon obecně říká, že pokud má k nemovitosti vlastnické právo více subjektů, pak jsou tyto subjekty povinny platit daň společně a nerozdílně. Tedy k jednomu předmětu daně

může být podáno pouze jediné daňové přiznání a platby musí být poukázány na jediný daňový účet. Ten je veden podle rodného čísla a je shodný s číslem uvedeným v prvním oddílu daňového přiznání. Proto je poplatník mající vlastnická nebo jiná práva k téže nemovitosti, který první podá přiznání k dani z nemovitostí, považován za společného zástupce a daňový účet je veden na jeho rodné číslo. Stanovení společného zástupce je však prioritně věcí dohody.

## **11. Placení daně z nemovitostí**

Lhůta pro podání daňového přiznání k dani z nemovitostí není totožná se lhůtou pro splatnost daně. Přestože je poplatník v daňovém přiznání povinen daň si sám spočítat, nemusí ji platit ve stejné lhůtě jako je lhůta pro podání daňového přiznání. Termín pro úhradu daně je posunut až ke 31. květnu příslušného zdaňovacího období.

Daň z nemovitosti je rovněž možno rozložit do několika splátek, avšak pouze za podmínky, že je daňová povinnost vyšší než 5000 Kč.

Daň z nemovitosti je splatná:

- u poplatníků daně provozujících zemědělskou výrobu a chov ryb ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. srpna a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období,
- u ostatních poplatníků daně ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. května a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období.

Činí-li v obvodu územní působnosti jednoho správce daně daň z pozemků u poplatníka, který podle § 13a odst. 5 podává daňové přiznání za spoluvlastnický podíl na dani z pozemku nebo mu je vyměřena daň ve výši spoluvlastnického podílu na dani z pozemku z moci úřední, méně než 50 Kč, je daňová povinnost poplatníka u daně z pozemků 50 Kč.

## 12. Metodika

Ve své práci se budu zabývat zjišťováním, jak daň z nemovitostí ovlivňuje náklady a výsledek hospodaření zemědělských subjektů, dále jak ovlivňuje daň z nemovitostí ekonomické rozhodování podnikatelských subjektů a jak tato daň ovlivňuje trh s nemovitostmi. Práci rozdělím na tři části, v první části se budu zabývat tím, jak daň ovlivňuje náklady a hlavně výsledek hospodaření sledovaných subjektů. Tuto část rozdělím ještě na další tři části a to podle počtu sledovaných objektů. U každého subjektu budu propočty provádět v letech 2005 a 2006. Vždy propočítám, jak daň ovlivňuje náklady a výsledek hospodaření při stávajících daňových podmínkách, dále za předpokladu, že by daň vzrostla na „evropskou“ úroveň. Zde uvažuji, že daň vzroste 3x oproti stávajícím podmínkám. K tomuto výsledku jsem dospěla tak, že jsem spočítala aritmetický průměr podílu majetkových daní na celkových daňových příjmech v prvních 15 zemích EU, s tím, že jsem vyloučila Velkou Británii jako extrém. Neboť zde je podíl výnosu majetkových daní na celkových daňových výnosech 11,8%. Poté jsem tento aritmetický průměr porovnávala s výnosem majetkových daní v ČR. Zde se tento podíl pohybuje přibližně ve výši 1,4%.

$$\text{Aritmetický průměr} = \sum_{i=1}^n X_i / n$$

A na konec propočty provedu za předpokladu úplného zrušení daně z nemovitostí.

Tyto propočty budu provádět pomocí matematické trojčlenky :

$$\text{daň z nemovitostí} / \text{celkové náklady} = x / 100$$

$$(\text{daň z nemovitostí} / \text{celkové náklady}) * 100 = x$$

Ve druhé části se pokusím vysvětlit, jaký dopad by měly změny daně z nemovitostí na ekonomické rozhodování sledovaných podnikatelských subjektů.

Ve třetí části se zas pokusím vysvětlit, jak by pravděpodobně změny daně z nemovitostí ovlivnily trh s nemovitostmi.

Všechny zjištěné závěry vždy srovnám v grafech.

### 13. Daň z nemovitostí v příjmech

#### Subjekt A: zemědělské družstvo

Rok 2005

	Rozloha v m <sup>2</sup>	Daň v Kč
Zemědělské stavby	28 050	28 050
Pozemky		
- A (orná půda)	22 191 582	773 441
- B (trvalé travní porosty)	4 511 747	51 899
- E (nádvoří)	4 737	474
- G (ostatní plochy)	168 329	16 838
Pozemky celkem	26 876 395	842 652
Celkem pozemky a stavby	26 904 445	870 702

Rok 2006

	Rozloha v m <sup>2</sup>	Daň v Kč
Zemědělské stavby	25 739	25 739
Pozemky		
- A (orná půda)	26 767 793	903 305
- B (trvalé travní porosty)	4 498 812	51 713
- E (nádvoří)	300	30
- G (ostatní plochy)	168 329	16 838
Pozemky celkem	31 435 234	971 886
Celkem pozemky a stavby	31 460 973	997 625

Výsledek hospodaření (v Kč)	2005	2006
Provozní výsledek hospodaření	496 000	- 1 055 000
Finanční výsledek hospodaření	- 190 000	- 699 000
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	306 000	- 1 754 000
Mimořádný výsledek hospodaření	18 000	8 000
Výsledek hospodaření za účetní období	324 000	- 1 746 000
Výsledek hospodaření před zdaněním	324 000	- 1 746 000

	2005	2006
náklady	83 893 000	81 680 000
výnosy	84 217 000	79 934 000
výsledek hospodaření	324 000	- 1 746 000

### Rok 2005

- ✓ *Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech a výsledku hospodaření při stávajících daňových podmínkách.*

Celkové náklady (83 893 000 Kč) ..... 100 %

Daň ze staveb (28 050 Kč) ..... x%

---


$$\text{daň / celkové náklady} = x / 100$$

$$(\text{daň / celkové náklady}) * 100 = x$$

$$(28\ 050 / 83\ 893\ 000) * 100 = x$$

$$x = 0,033 \%$$

U daného subjektu se daň ze staveb podílí na celkových nákladech pouze ve výši 0,033%

Celkové náklady (83 893 000 Kč) ..... 100 %

Daň z pozemků (842 652 Kč) ..... x %

---


$$(\text{daň / celkové náklady}) * 100 = x$$

$$(842\ 652 / 83\ 893\ 000) * 100 = x$$

$$x = 1,004 \%$$

Daň z pozemků se podílí na celkových nákladech 1,004%.

Celkem se tedy daň z nemovitostí podílí na celkových nákladech ve výši 1,037%.



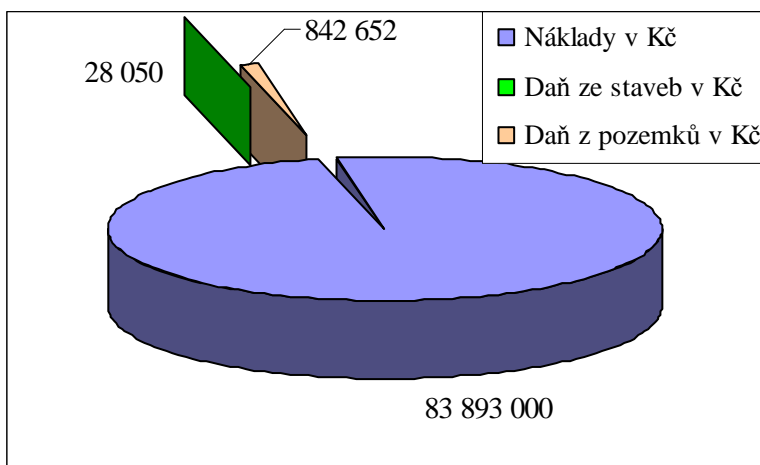
Celkové náklady (83 893 000 Kč) .....	100 %
Daň z nemovitostí (870 702 Kč).....	x %

$$\begin{aligned} (\text{daň /celkové náklady}) * 100 &= x \\ (870\,702 / 83\,893\,000) * 100 &= x \\ x &= 1,037 \% \end{aligned}$$

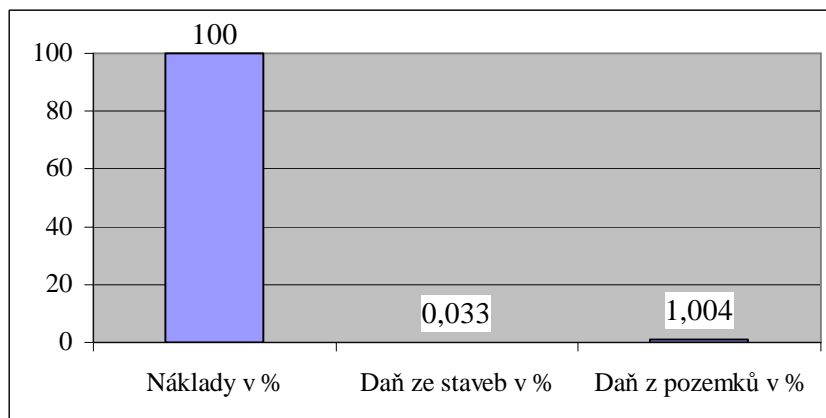
Nebo můžeme použít jednodušší způsob. To znamená, že sečteme procento, kterým se na celkových nákladech podílí daň ze staveb a procento, jakým se podílí na celkových nákladech daň z pozemků.

$$\begin{aligned} \text{Podíl daně ze staveb} + \text{podíl daně z pozemků} &= x \\ 0,033 + 1,004 &= 1,037\% \end{aligned}$$

Graf 5: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při stávajících podmínkách, v Kč



Graf 6: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při stávajících podmínkách, v %



- ✓ *Pokud by daň z nemovitostí vzrostla na evropskou úroveň, pak by výsledek byl následující.*

Berme, že daň z nemovitostí vzroste 3x.

K tomuto číslu, jsem dospěla tak, že jsem udělala aritmetický průměr podílu majetkových daní na celkových daňových příjmech původních 15 států EU, s tím, že jsem vyloučila Velkou Británii jako extrém. Neboť zde je podíl výnosu majetkových daní na celkovém daňovém výnosu 11,8%. Poté jsem porovnávala výsledek s podílem výnosu majetkových daní na celkovém daňovém výnosu v České Republice. Zde se tento podíl pohybuje přibližně ve výši 1,4%.

Celkové náklady (85 634 404 Kč) ..... 100 %

Daň z pozemků (2 527 956 Kč) ..... x %

---

$$(\text{daň} / \text{celkové náklady}) * 100 = x$$

$$(2\,527\,956 / 85\,634\,404) * 100 = x$$

$$x = 2,952 \%$$

Pokud by daň pozemků vzrostla 3x, znamenalo by to, že na celkových nákladech se podílí přibližně 3 %.

Náklady by tedy vzrostly o 1 685 304 Kč.

Celkové náklady (85 634 404 Kč) ..... 100 %

Daň ze staveb (84 150 Kč) ..... x %

---

$$(\text{daň} / \text{celkové náklady}) * 100 = x$$

$$(84\,150 / 85\,634\,404) * 100 = x$$

$$x = 0,098 \%$$

Pokud by vzrostla daň ze staveb 3x, znamenalo by to, že se na celkových nákladech podílí přibližně 0,1%.

$$2,952 \% + 0,098 \% = 3,05 \%$$

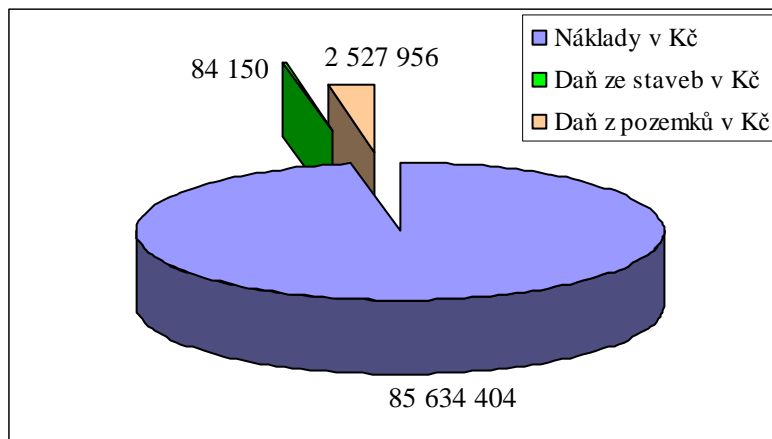
Celkem by se tedy daň z nemovitostí na celkových nákladech podílela 3,05%.

Zisk/ztráta by poté činil: výnosy - náklady

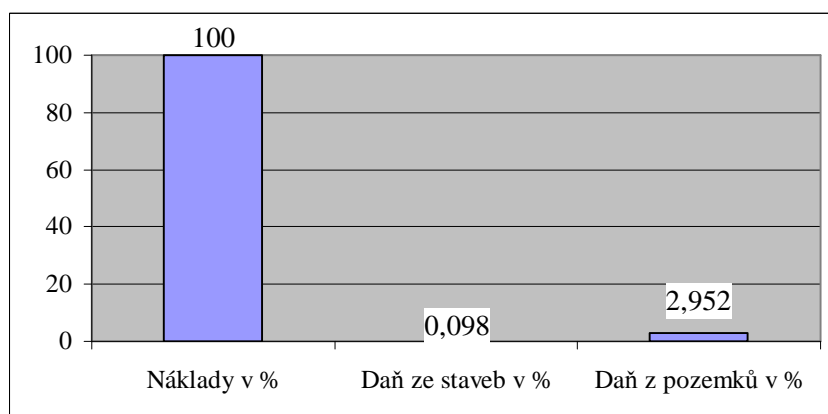
$$84\,217\,000 - 85\,634\,404 = -1\,417\,404 \text{ Kč}$$

Znamenalo by to tedy, že by daný subjekt místo zisku, který činí 324 000 Kč, dosáhl ztráty ve výši - 1 417 404 Kč.

Graf 7: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při nárůstu daně, v Kč



Graf 8: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při nárůstu daně, v %



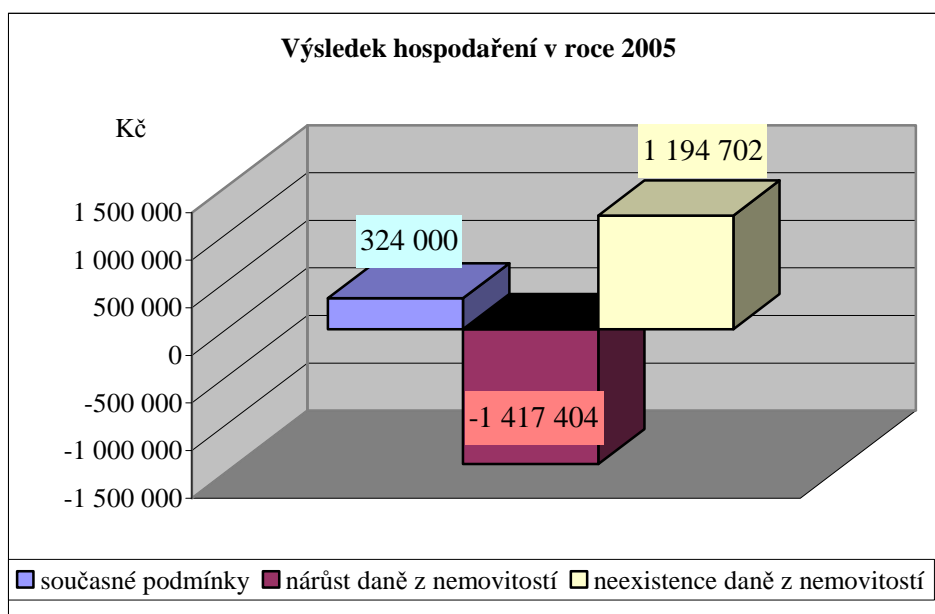
✓ Pokud bychom daň z nemovitostí neuvažovali, byl by postup následující:

Náklady s daní z nemovitostí – daň z nemovitostí = náklady bez daně

$$83\,893\,000 - 870\,702 = 83\,022\,298 \text{ Kč}$$

Náklady by činily 83 022 298 Kč. Subjekt by tedy uspořil 870 702 Kč, čímž by se zvýšil zisk na 1 194 702 Kč, což znamená nárůst 3,6krát, což je nárůst o 268%.

Graf 9: Výsledek hospodaření ovlivněný změnami daně z nemovitostí, v Kč



### Rok 2006

- ✓ *Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech a zisku ve stávajících daňových podmínkách.*

Celkové náklady (81 680 000 Kč) .....100 %  
 Daň ze staveb (25 739 Kč) ..... x %

---


$$\begin{aligned} \text{daň / celkové náklady} &= x / 100 \\ (\text{daň / celkové náklady}) * 100 &= x \\ (25\,739 / 81\,680\,000) * 100 &= x \\ x &= 0,032 \% \end{aligned}$$

U daného subjektu se daň ze staveb podílí na celkových nákladech pouze ve výši 0,032%

Celkové náklady (81 680 000 Kč) ..... 100 %  
 Daň z pozemků (971 886 Kč) ..... x %

---


$$\begin{aligned} (\text{daň / celkové náklady}) * 100 &= x \\ (971\,886 / 81\,680\,000) * 100 &= x \\ x &= 1,190 \% \end{aligned}$$

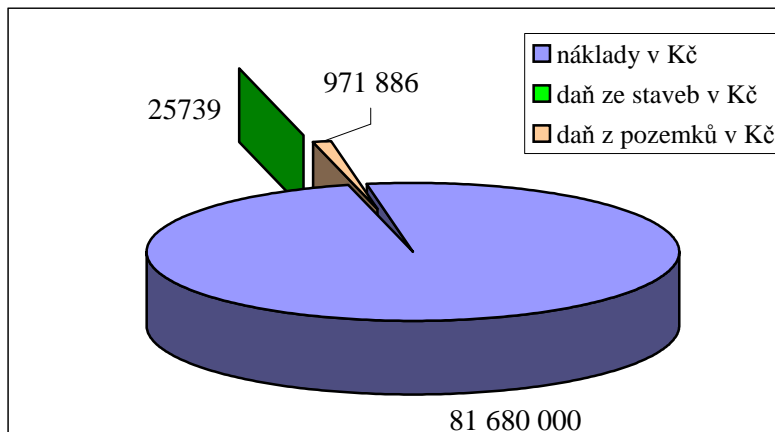
Daň z pozemků se podílí na celkových nákladech 1,190%.

Podíl daně ze staveb + podíl daně z pozemků = x

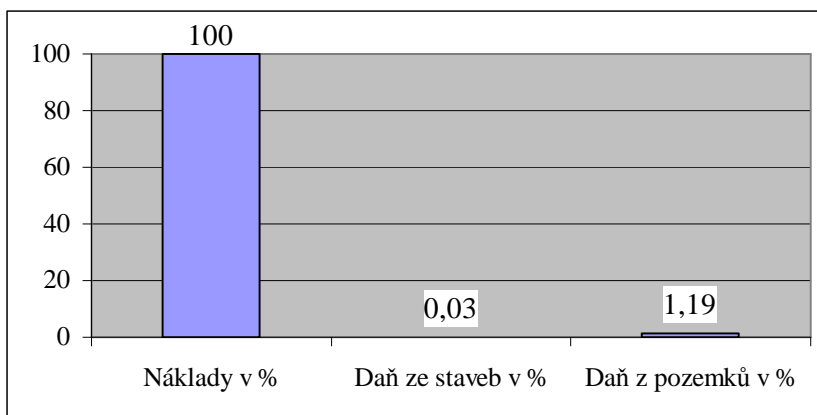
$$0,032 + 1,190 = 1,222\%$$

Celkem se tedy daň z nemovitostí podílí na celkových nákladech ve výši 1,222%.

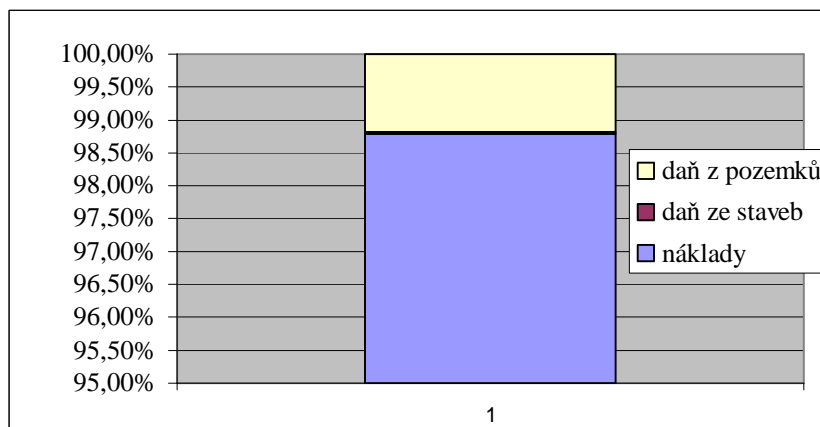
Graf 10: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při stávajících podmínkách, v Kč



Graf 11: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při stávajících podmínkách, v %



Graf 12: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při stávajících podmínkách, v %



✓ *Pokud by daň z nemovitostí vzrostla na evropskou úroveň, pak by výsledek byl následující.*

Berme, že daň z nemovitostí vzroste 3x.

Celkové náklady (83 675 250 Kč) .....	100 %
Daň z nemovitostí (2 992 875 Kč) .....	x %

---

$$\begin{aligned}(\text{daň} / \text{celkové náklady}) * 100 &= x \\(2\,992\,875 / 83\,675\,250) * 100 &= x \\x &= 3,577 \%\end{aligned}$$

Pokud by daň vzrostla 3x, znamenalo by to, že na celkových nákladech se podílí 3,577 %.

Náklady by tedy vzrostly o 1 995 250 Kč.

Zisk/ztráta by poté činil: výnosy - náklady

$$79\,934\,000 - 83\,675\,250 = - 3\,741\,250$$

Z čehož vyplývá, nárůst ztráty o 114,26%.

Pokud i zde rozdělíme daň na daň z nemovitosti a daň ze staveb, byl by postup následující.

Celkové náklady (83 675 250 Kč) .....	100 %
Daň ze staveb (77 217 Kč) .....	x%

---

$$\begin{aligned}(\text{daň} / \text{celkové náklady}) * 100 &= x \\(77\,217 / 83\,675\,250) * 100 &= x \\x &= 0,092 \%\end{aligned}$$

Z toho vyplývá, že daň ze staveb by se nyní na celkových nákladech podílela ve výši 0,092%.

Totéž provedeme u daně z pozemků.

Celkové náklady (83 675 250 Kč) ..... 100 %  
 Daň z pozemků (2 915 658 Kč) .....x %

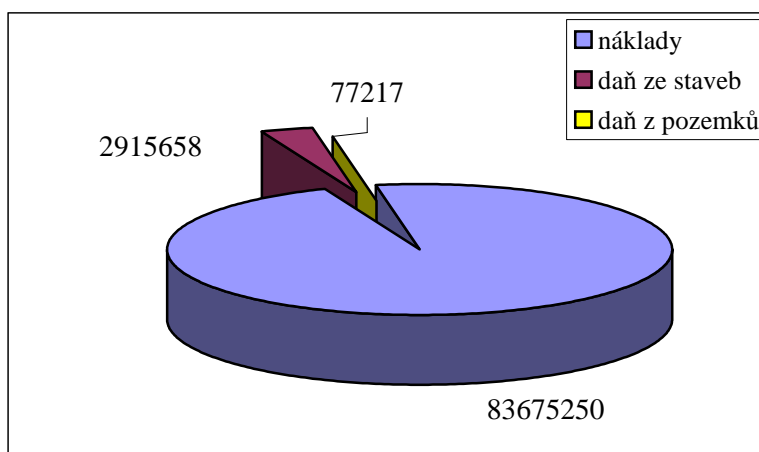
---


$$(daň / celkové náklady) * 100 = x$$

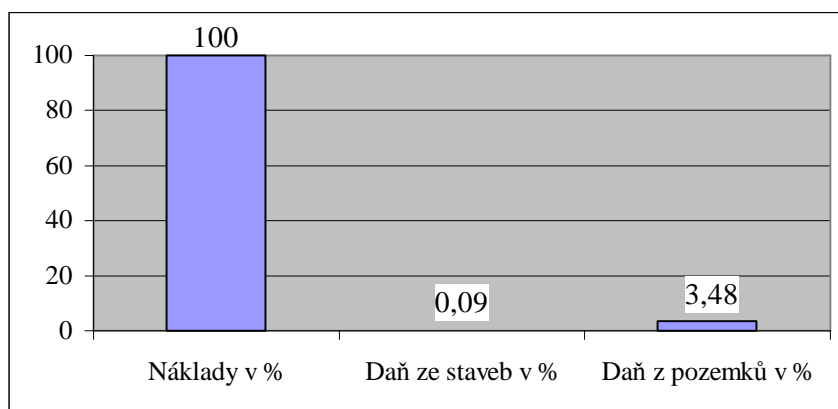
$$(2\,915\,658 / 83\,675\,250) * 100 = x$$

$$x = 3,485\%$$

Graf 13: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při stávajících podmínkách, v Kč



Graf 14: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při stávajících podmínkách, v %



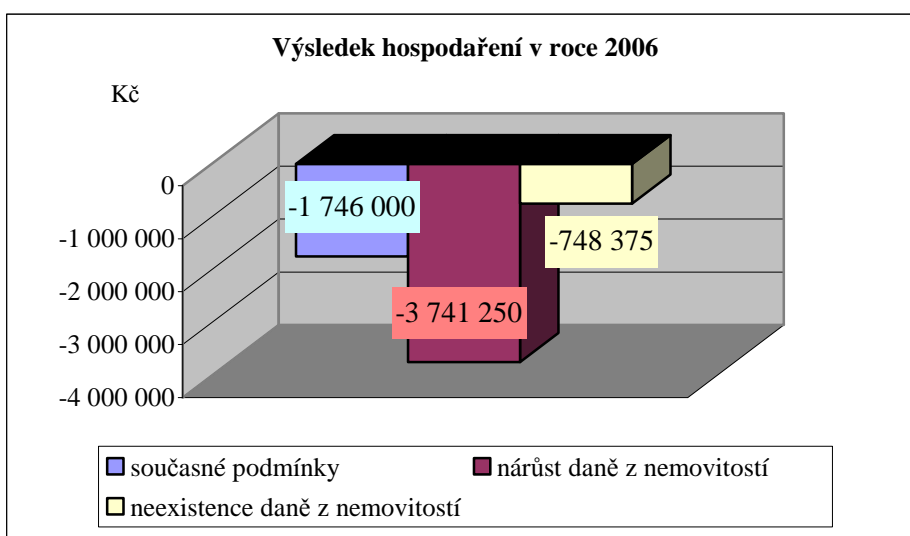
✓ Pokud bychom daň z nemovitostí neuvažovali, byl by postup následující:

Náklady s daní z nemovitostí – daň z nemovitostí = náklady bez daně

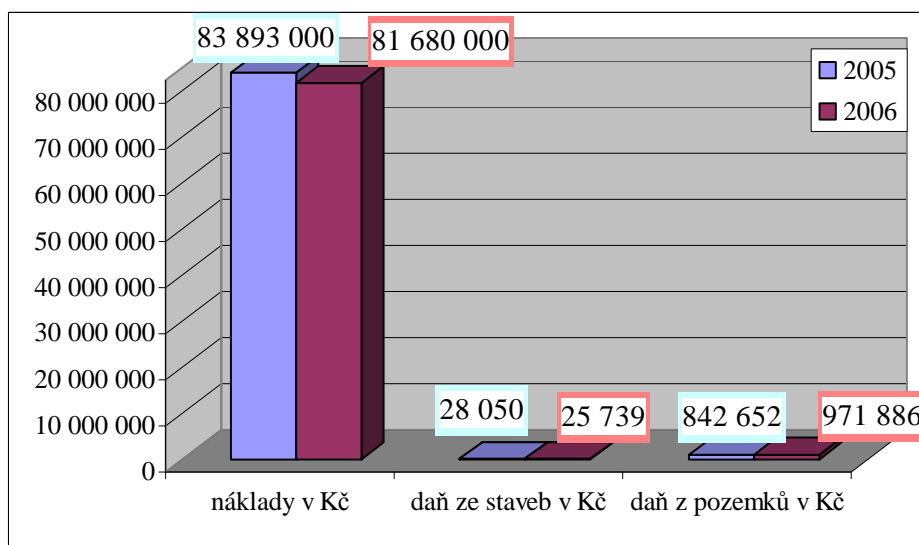
$$81\,680\,000 - 997\,625 = 80\,682\,375 \text{ Kč}$$

Náklady by činily 80 682 375 Kč. Subjekt by tedy uspořil 997 625 Kč, čímž by se snížila ztráta z 1 746 000 na 748 375 Kč, což znamená pokles o 54,14%.

Graf 15: Výsledek hospodaření ovlivněný změnami daně z nemovitostí, v Kč

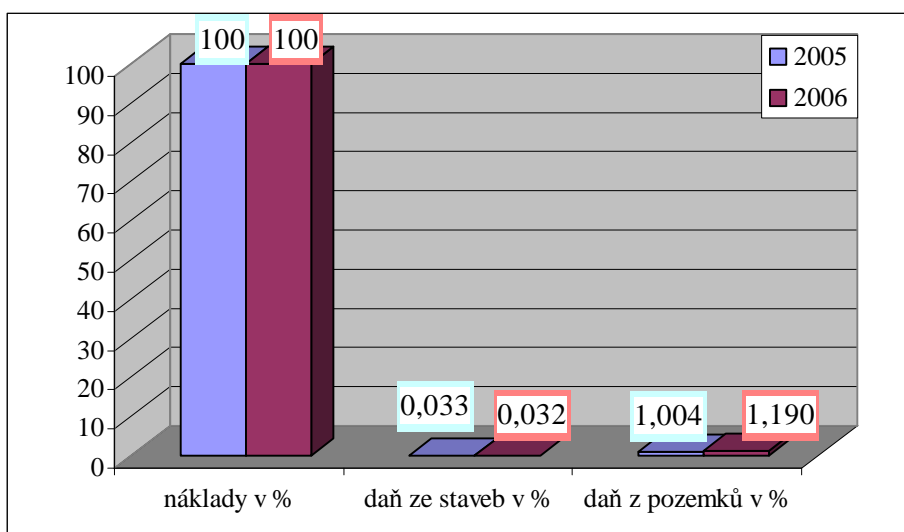


Graf 16: Srovnání let 2005 a 2006 při stávajících daňových podmínkách, v Kč

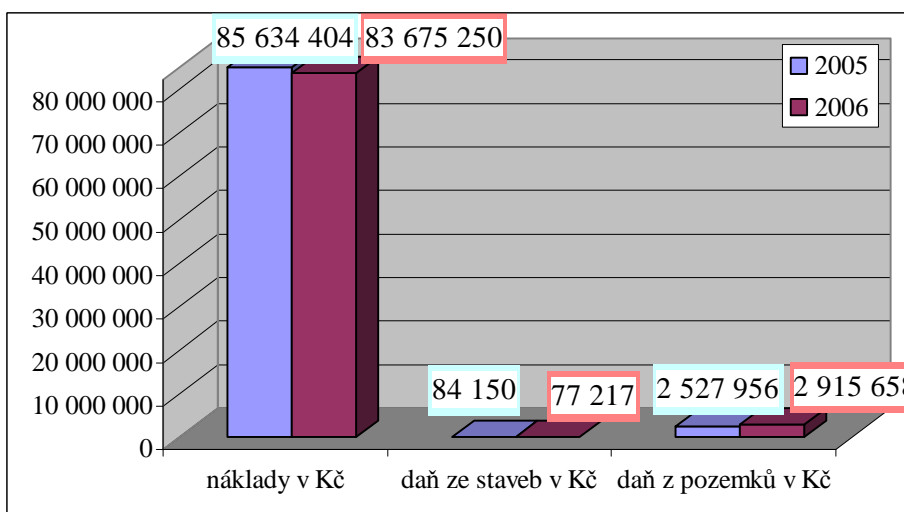




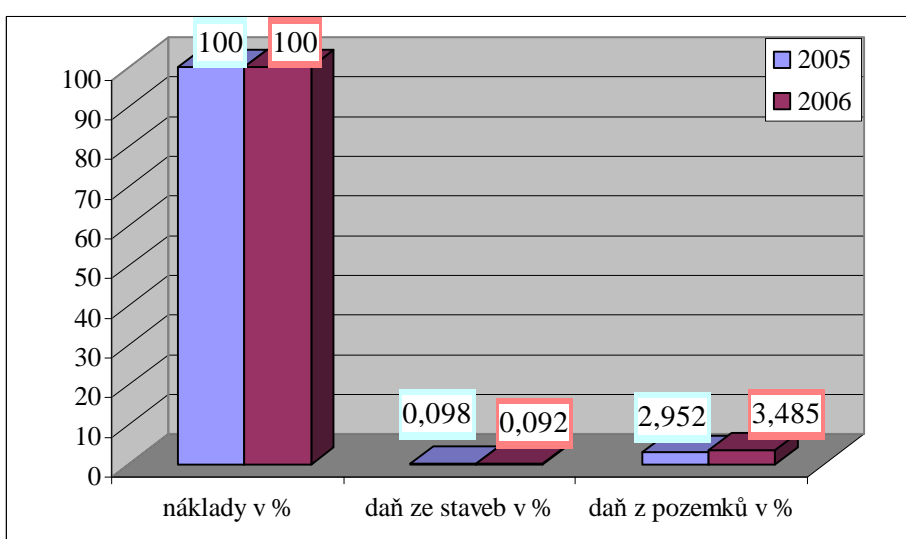
Graf 17: Srovnání let 2005 a 2006 při stávajících daňových podmínkách, v %



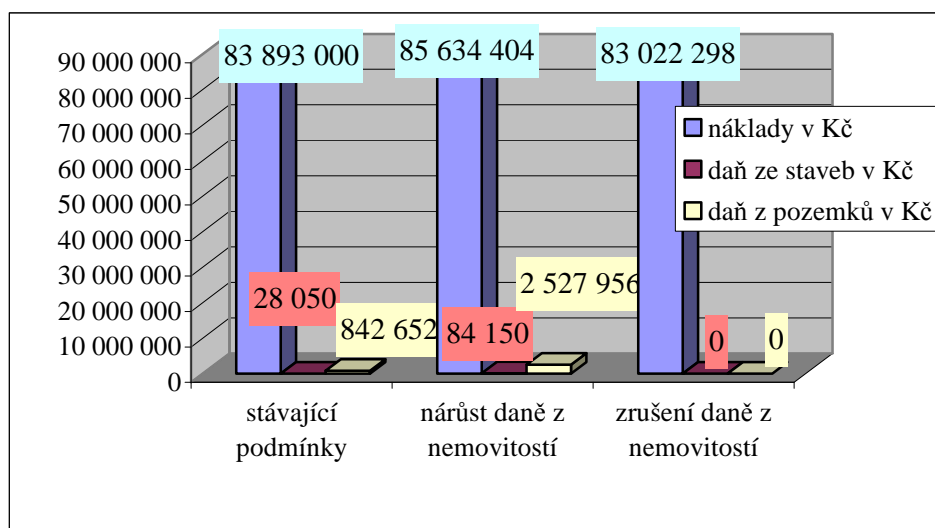
Graf 18: Srovnání let 2005 a 2006 při nárůstu daně na „evropskou“ úroveň, v Kč



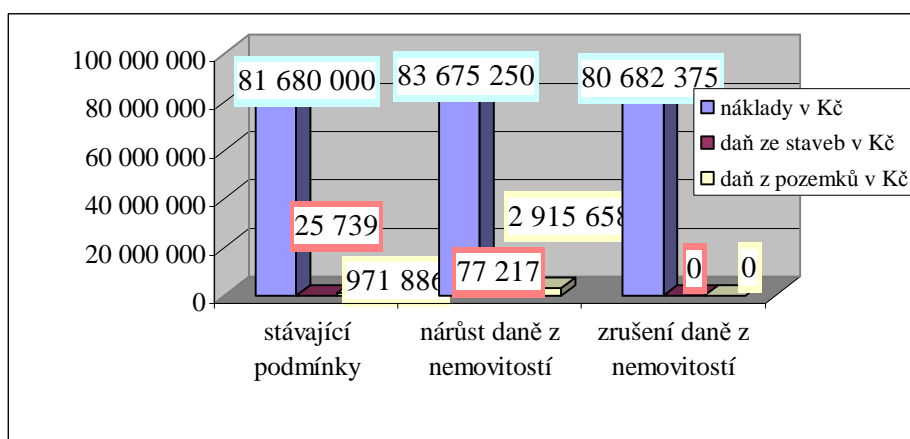
Graf 19: Srovnání let 2005 a 2006 při nárůstu daně na „evropskou“ úroveň, v %



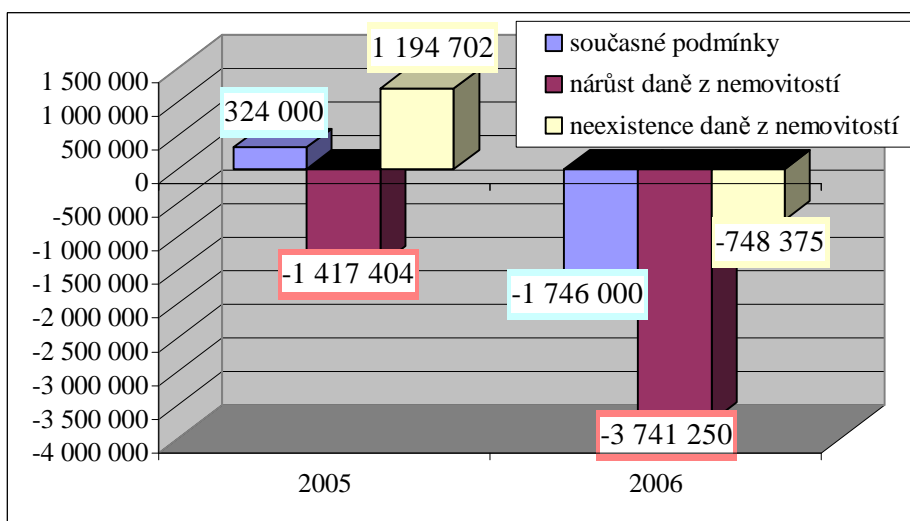
Graf 20: Srovnání let 2005 při stávajících podmínkách, při nárůstu daně z nemovitostí a při zrušení daně z nemovitostí, v Kč



Graf 21: Srovnání let 2006 při stávajících podmínkách, při nárůstu daně z nemovitostí a při zrušení daně z nemovitostí, v %



Graf 22: Srovnání výsledků hospodaření v letech 2005 a 2006 při změnách daně z nemovitostí, v Kč



## Subjekt B: soukromý zemědělec

Výsledek hospodaření (v Kč)	2005	2006
Provozní výsledek hospodaření	41 148	254 535
Finanční výsledek hospodaření	- 91 611	- 150 892
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	- 50 463	103 643
Mimořádný výsledek hospodaření	229 508	15 164
Výsledek hospodaření za účetní období	179 045	118 807
Výsledek hospodaření před zdaněním	179 045	118 807

	2005	2006
náklady	2 111 804	1 986 587
výnosy	2 290 849	2 105 394
výsledek hospodaření	179 045	118 807

	2005	2006
Daň z nemovitostí celkem	5 490	2 666

Tento subjekt platí takto malou částku daně z nemovitostí proto, že vlastní jen malou část nemovitostí, které užívá. Zbývající část má pouze pronajatou a daň platí vlastník nemovitostí.

Změny daně z nemovitostí by se přesto u tohoto subjektu projevíly. Pokud by totiž došlo k nárůstu daně z nemovitostí zvýšilo by se nájemné placené vlastníkovu těchto nemovitostí a naopak pokud by byla daň z nemovitostí zrušena, mohlo by dojít k poklesu nájemného.

### Rok 2005

- ✓ *Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech a zisku ve stávajících daňových podmínkách.*

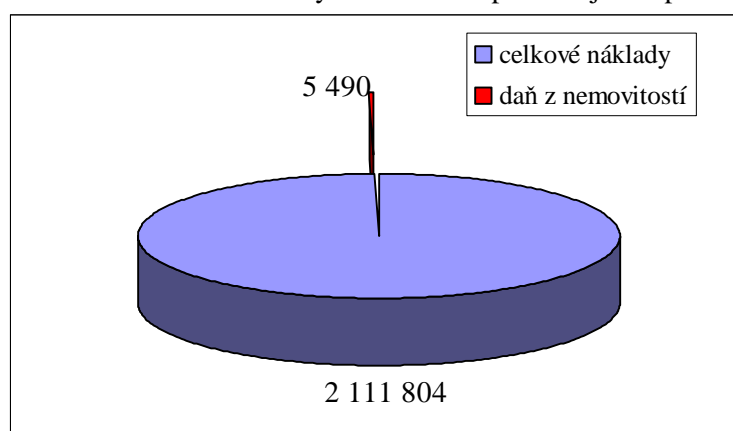
U tohoto subjektu nebudeme rozdělovat daň z nemovitostí na daň ze staveb a z pozemků, ale budeme vycházet z celkové daně z nemovitostí.

Celkové náklady (2 111 804 Kč) .....	100 %
Daň z nemovitostí (5 490 Kč).....	x %

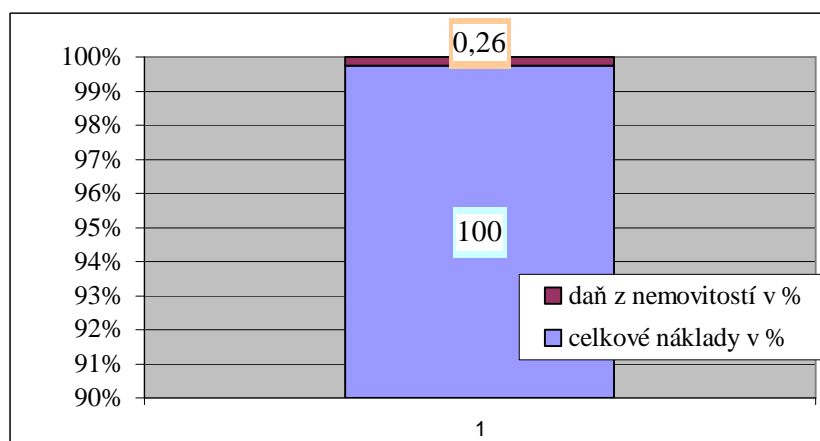
$$\begin{aligned} (\text{daň / celkové náklady}) * 100 &= x \\ (5\,490 / 2\,111\,804) * 100 &= x \\ x &= 0,260 \% \end{aligned}$$

Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech tedy u tohoto subjektu činí pouhé 0,260%.

Graf 23: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při stávajících podmínkách, v Kč



Graf 24: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při stávajících podmínkách, v %



✓ Pokud by daň z nemovitostí vzrostla na evropskou úroveň, pak by výsledek byl následující.

Berme, že daň z nemovitostí vzroste 3x.

Celkové náklady (2 122 784 Kč) .....	100 %
Daň z nemovitostí (16 470 Kč) .....	x %

---

$$\begin{aligned}(\text{daň} / \text{celkové náklady}) * 100 &= x \\(16\,470 / 2\,122\,784) * 100 &= x \\x &= 0,776 \%\end{aligned}$$

Pokud by daň vzrostla 3x, znamenalo by to, že na celkových nákladech se podílí ve výši 0,776%.

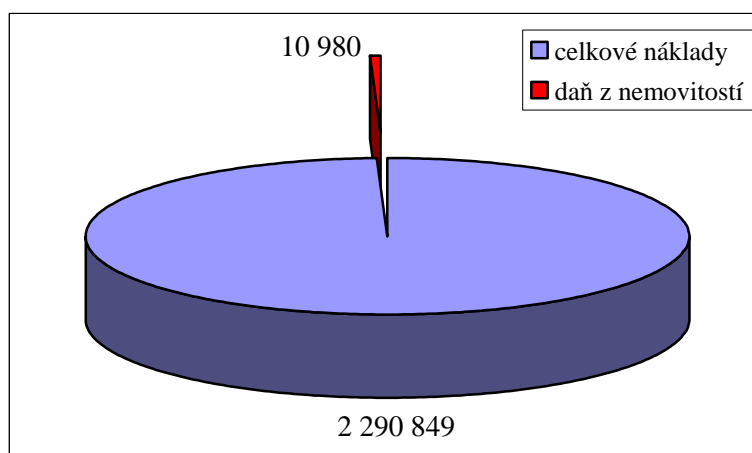
Náklady by tedy vzrostly o 10 980 Kč.

Zisk/ztráta by poté činil: výnosy - náklady

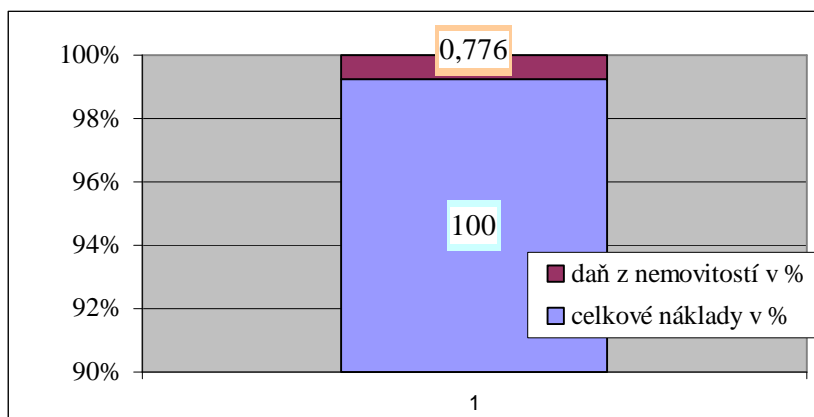
$$2\,290\,849 - 2\,122\,784 = 168\,065 \text{ Kč.}$$

Z čehož vyplývá, pokles zisku ze 179 045 Kč na 168 065 Kč. Znamená to tedy pokles zisku o 6,13%. Vidíme, že tato částka je nízká a nemá pro daný subjekt velký význam.

Graf 25: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při nárůstu daně, v Kč



Graf 26: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při nárůstu daně, v %



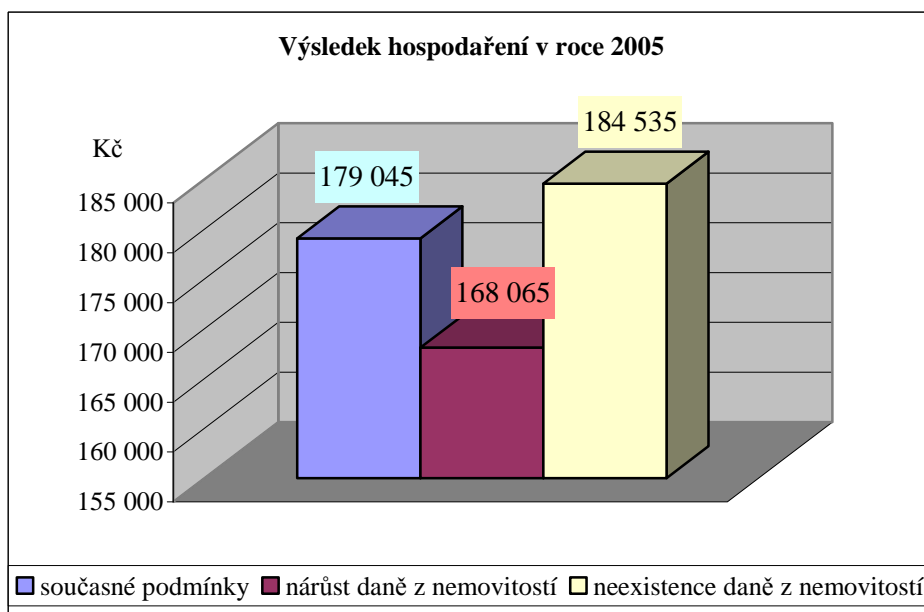
✓ Pokud bychom daň z nemovitosti neuvažovali, byl by postup následující:

Náklady s daní z nemovitostí – daň z nemovitostí = náklady bez daně

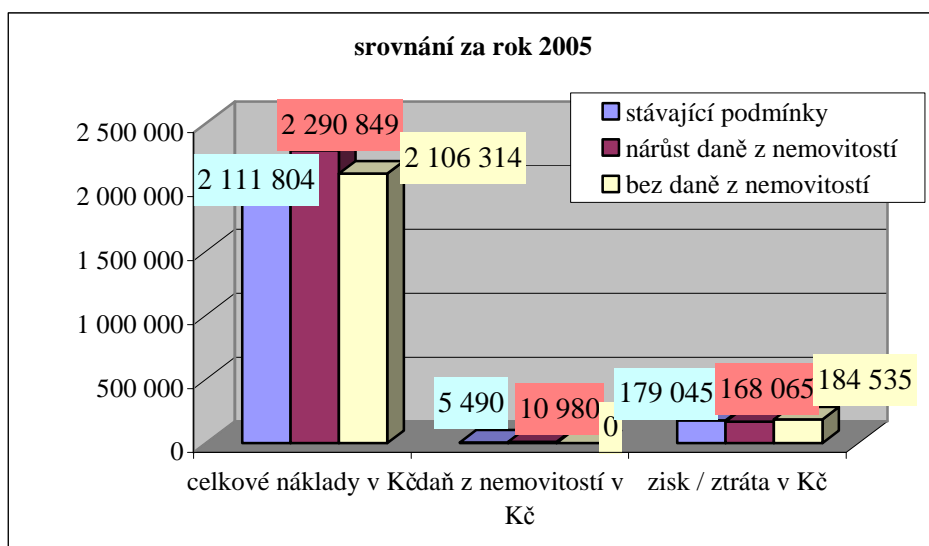
$$2\,111\,804 - 5\,490 = 2\,106\,314 \text{ Kč}$$

Celkové náklady by činily 2 106 314 Kč. Subjekt by tedy uspořil 5 490 Kč, čímž by se zvýšil zisk z původních 179 045 na 184 535 Kč. Toto zvýšení představuje nárůst o 3,07%. I zde vidíme, že uspořená částka je pro daný subjekt zanedbatelná.

Graf 27: Výsledek hospodaření ovlivněný změnami daně z nemovitostí, v Kč



Graf 28: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech a výsledku hospodaření při změnách daně, v Kč



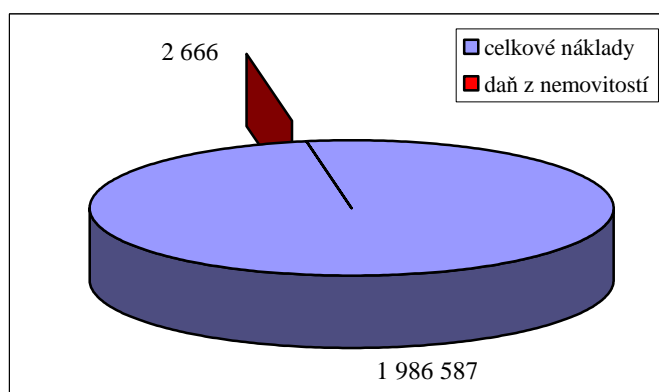
### Rok 2006

- ✓ *Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech a zisku při stávajících daňových podmínkách.*

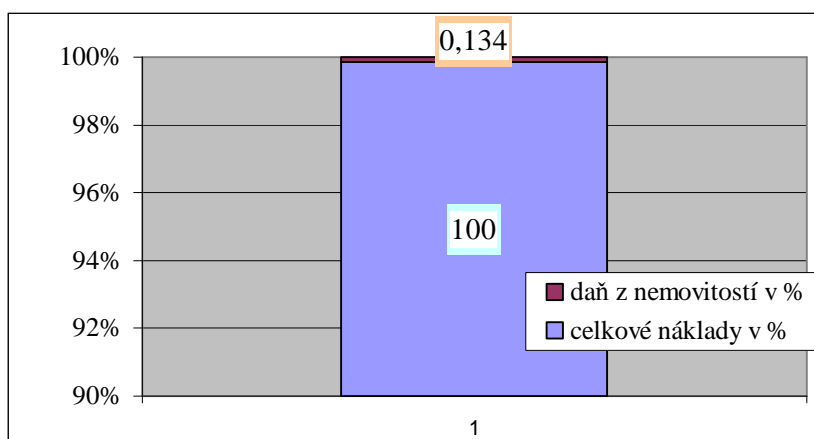
Celkové náklady (1 986 587 Kč) .....	100 %
Daň z nemovitostí (2 666 Kč).....	x %

$$\begin{aligned}
 (\text{daň} / \text{celkové náklady}) * 100 &= x \\
 (2\,666 / 1\,986\,587) * 100 &= x \\
 x &= 0,134 \%
 \end{aligned}$$

Graf 29: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při stávajících podmínkách, v Kč



Graf 30: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při stávajících podmínkách, v %



✓ Pokud by daň z nemovitostí vzrostla na evropskou úroveň, pak by výsledek byl následující.

Berme, že daň z nemovitostí vzroste 3x.

Celkové náklady (1 991 919 Kč) .....	100 %
Daň z nemovitostí (7 998 Kč) .....	x %

---


$$\begin{aligned} (\text{daň} / \text{celkové náklady}) * 100 &= x \\ (7\,998 / 1\,991\,919) * 100 &= x \\ x &= 0,402 \% \end{aligned}$$

Pokud by daň vzrostla 3x, znamenalo by to, že na celkových nákladech se podílí ve výši 0,402%.

Náklady by tedy vzrostly o 5332 Kč.

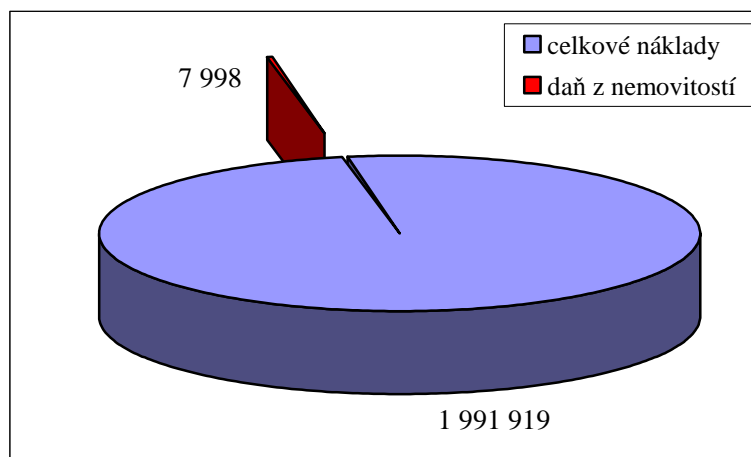
Zisk/ztráta by poté činil: výnosy - náklady

$$2\,105\,394 - 1\,991\,919 = 113\,475 \text{ Kč.}$$

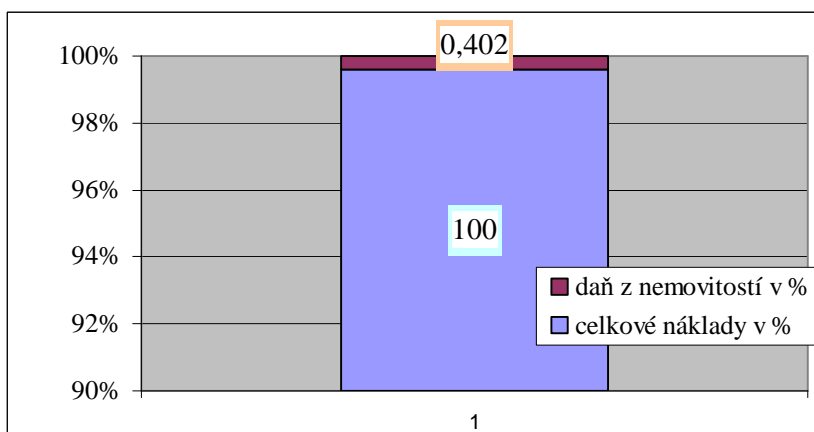
Z čehož vyplývá, pokles zisku ze 118 807 Kč na 113 475 Kč. Znamená to tedy pokles zisku o 4,49%. Vidíme, že tato částka je nízká a nemá pro daný subjekt velký význam.



Graf 31: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při nárůstu daně, v Kč



Graf 32: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při nárůstu daně, v %



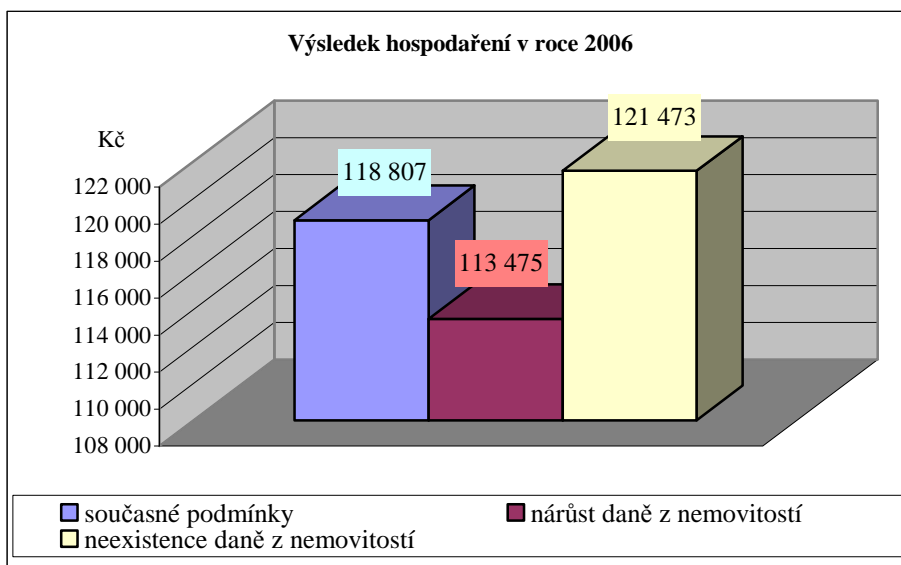
✓ Pokud bychom daň z nemovitostí neuvažovali, byl by postup následující:

Náklady s daní z nemovitostí – daň z nemovitostí = náklady bez daně

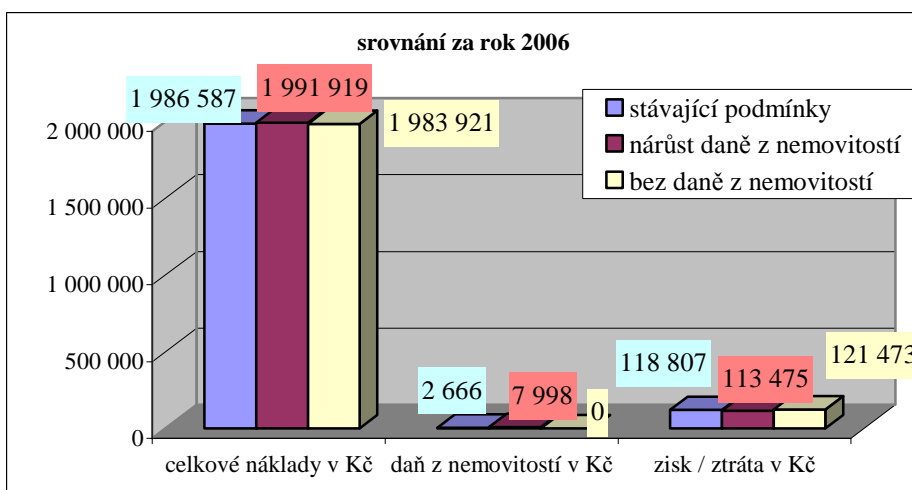
$$1\,986\,587 - 2666 = 1\,983\,921 \text{ Kč}$$

Celkové náklady by činily 1 983 921 Kč. Subjekt by tedy ušpořil pouhé 2666 Kč, čímž by se zvýšil zisk z původních 118 807 Kč na 121 473 Kč. Toto zvýšení představuje nárůst o 2,24%. I zde vidíme, že ušpořená částka je pro daný subjekt zanedbatelná.

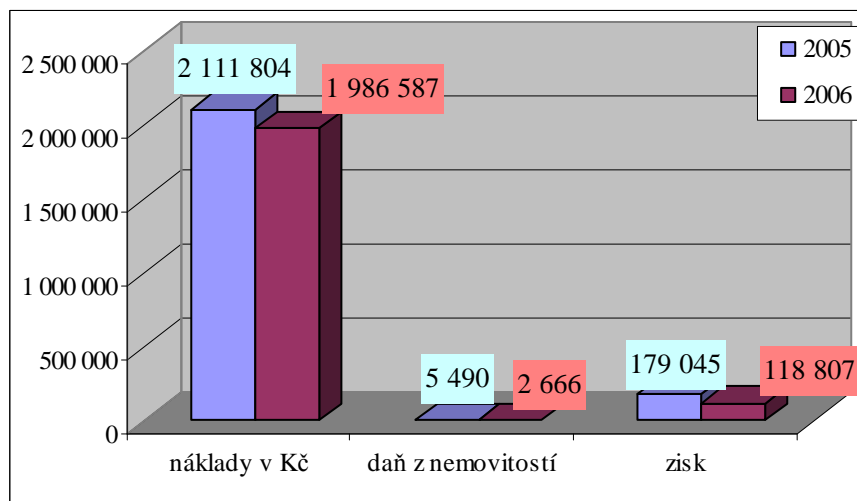
Graf 33: Výsledek hospodaření ovlivněný změnami daně z nemovitostí, v Kč



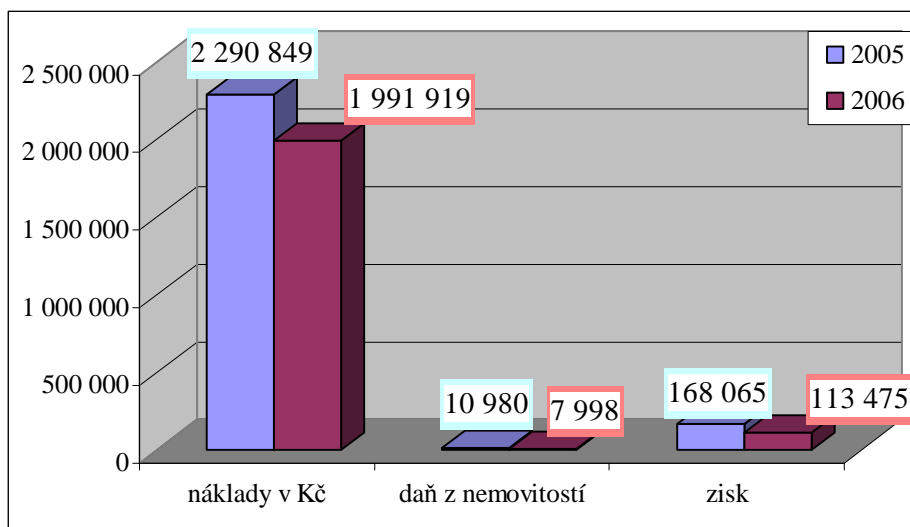
Graf 34: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech a výsledku hospodaření při změnách daně, v Kč



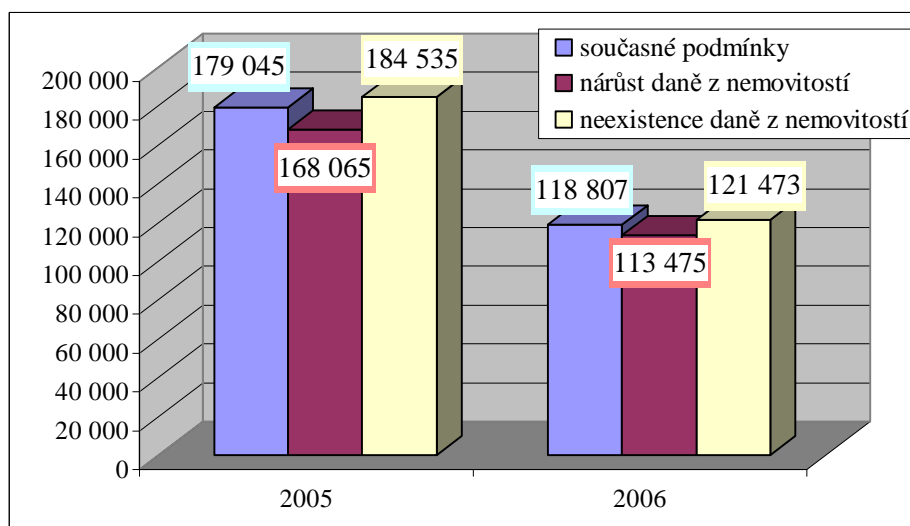
Graf 35: Srovnání let 2005 a 2006 při stávajících podmínkách, v Kč



Graf 36: Srovnání let 2005 a 2006 při nárůstu daně z nemovitostí, v Kč



Graf 37: Srovnání výsledku hospodaření v letech 2005 a 2006 při změnách daně z nemovitostí v Kč



**Subjekt C: zemědělské družstvo**

Výsledek hospodaření (v Kč)	2005	2006
Provozní výsledek hospodaření	510 025	- 61 289
Finanční výsledek hospodaření	- 28 070	- 55 684
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	481 955	- 116 973
Mimořádný výsledek hospodaření	17 604	10 520
Výsledek hospodaření za účetní období	499 559	- 106 453
Výsledek hospodaření před zdaněním	499 559	- 106 453

	2005	2006
náklady	11 336 911	11 496 697
výnosy	11 836 470	11 390 244
výsledek hospodaření	499 559	- 106 453

	2005	2006
Daň z nemovitostí celkem	164 156	172 876

**Rok 2005**

- ✓ *Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech a zisku ve stávajících daňových podmínkách.*

U tohoto subjektu nebudeme rozdělovat daň z nemovitostí na daň ze staveb a z pozemků, ale budeme vycházet z celkové daně a to proto, že daný subjekt ve svém účetnictví daň nerozděluje.

Celkové náklady (11 336 911 Kč) .....	100 %
Daň z nemovitostí (164 156 Kč).....	x %

---

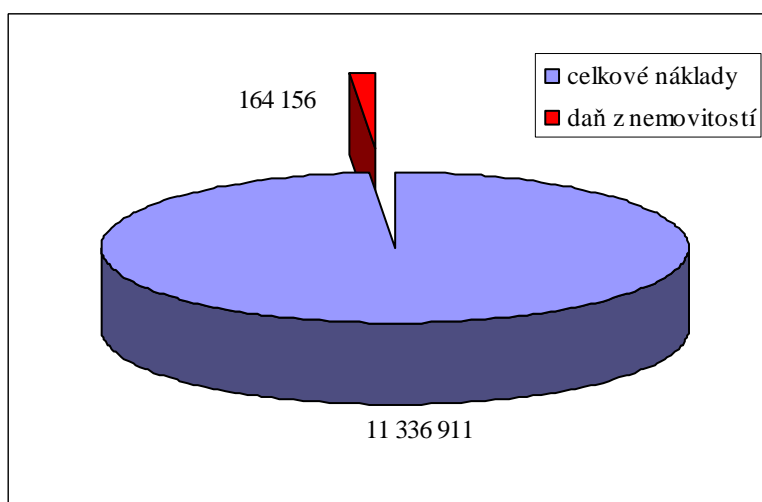

$$(\text{daň} / \text{celkové náklady}) * 100 = x$$

$$(164\,156 / 11\,336\,911) * 100 = x$$

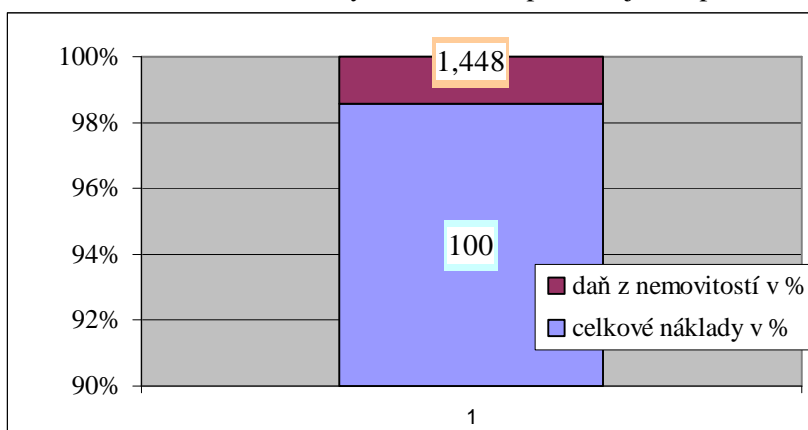
$$x = 1,448 \%$$

Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech tedy u tohoto subjektu činí 1,448%.

Graf 38: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při stávajících podmínkách, v Kč



Graf 39: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při stávajících podmínkách, v %



✓ Pokud by daň z nemovitostí vzrostla na evropskou úroveň, pak by výsledek byl následující.

Berme, že daň z nemovitostí vzroste 3x.

Celkové náklady (11 665 223 Kč) .....	100 %
Daň z nemovitostí (492 468 Kč) .....	x %

$$\begin{aligned}
 (\text{daň} / \text{celkové náklady}) * 100 &= x \\
 (492\,468 / 11\,665\,223) * 100 &= x \\
 x &= 4,222 \%
 \end{aligned}$$

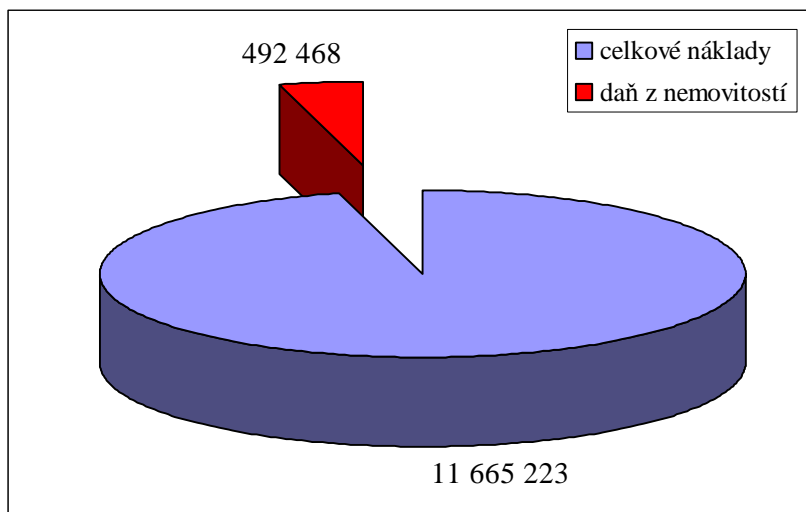
Pokud by daň vzrostla 3x, znamenalo by to, že na celkových nákladech se podílí ve výši 4,222%. Náklady by tedy vzrostly o 328 312 Kč.

Zisk/ztráta by poté činil: výnosy - náklady

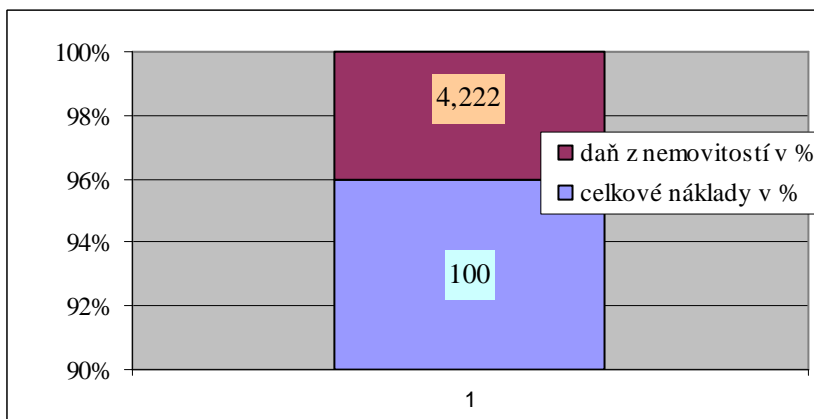
$$11\ 836\ 470 - 11\ 665\ 223 = 171\ 247\ \text{Kč.}$$

Z čehož vyplývá, pokles zisku ze 499 559 Kč na 171 247 Kč. Znamená to tedy pokles zisku o 61,908%. U tohoto subjektu již pokles není zanedbatelný.

Graf 40: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při nárůstu daně, v Kč



Graf 41: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při nárůstu daně, v %



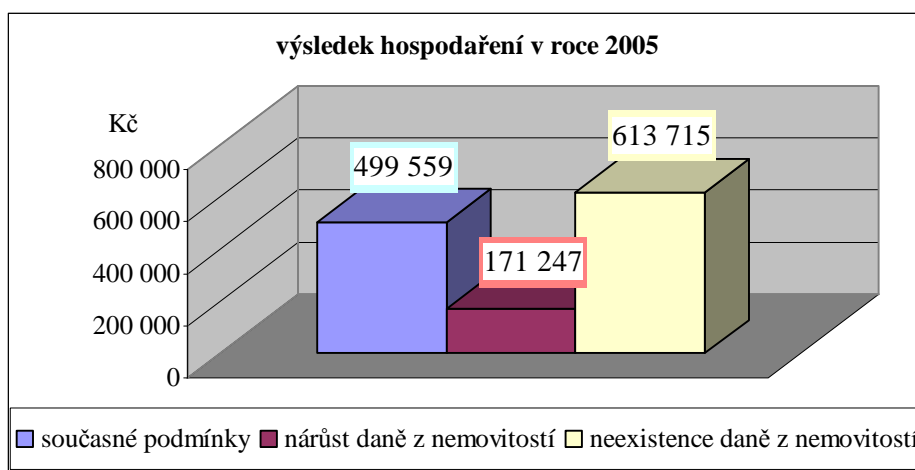
✓ Pokud bychom daň z nemovitostí neuvažovali, byl by postup následující:

Náklady s daní z nemovitostí – daň z nemovitostí = náklady bez daně

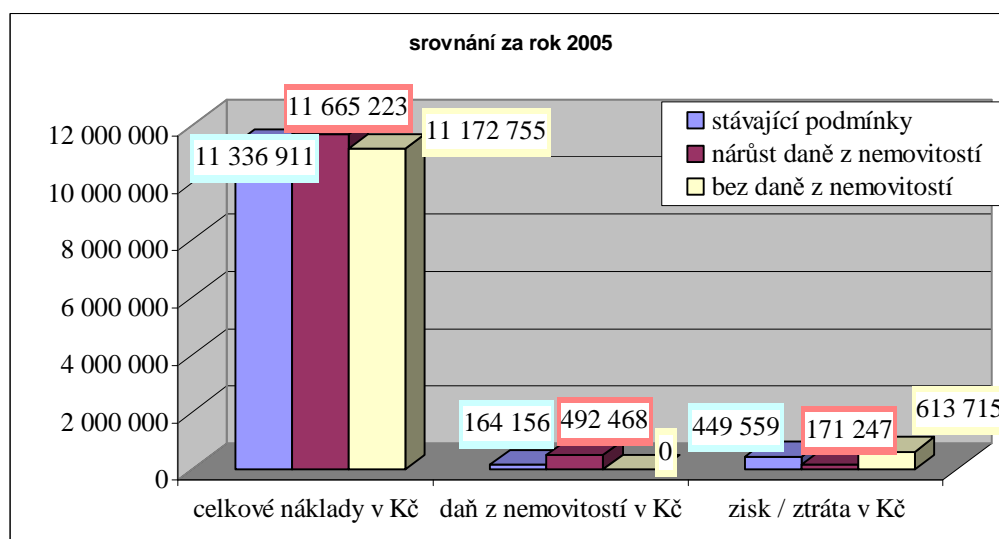
$$11\ 336\ 911 - 164\ 156 = 11\ 172\ 755\ \text{Kč}$$

Celkové náklady by tedy činily 11 172 755 Kč. Subjekt by tedy uspořil 164 156 Kč, čímž by se zvýšil zisk z původních 449 559 na 613 715 Kč. Toto zvýšení představuje nárůst o 36,515%. I zde vidíme, že uspořená částka není zanedbatelná.

Graf 42: Výsledek hospodaření ovlivněný změnami daně z nemovitostí, v Kč



Graf 43: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech a výsledku hospodaření při změnách daně, v Kč



## Rok 2006

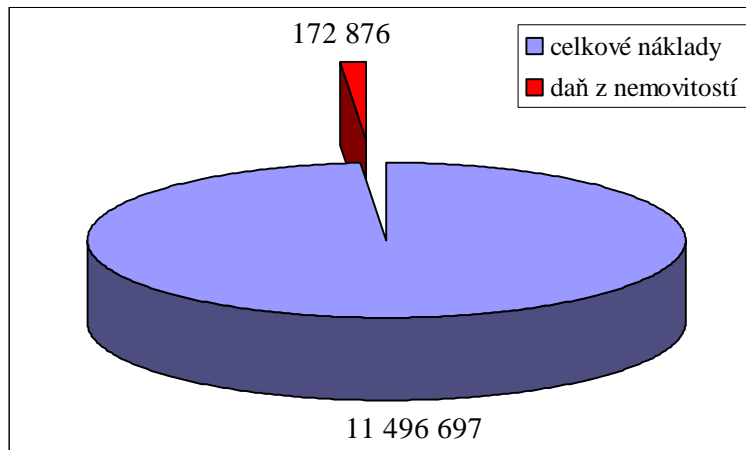
- ✓ *Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech a zisku ve stávajících daňových podmínkách.*

U tohoto subjektu nebudeme rozdělovat daň z nemovitostí na daň ze staveb a z pozemků, ale budeme vycházet z celkové daně z nemovitostí.

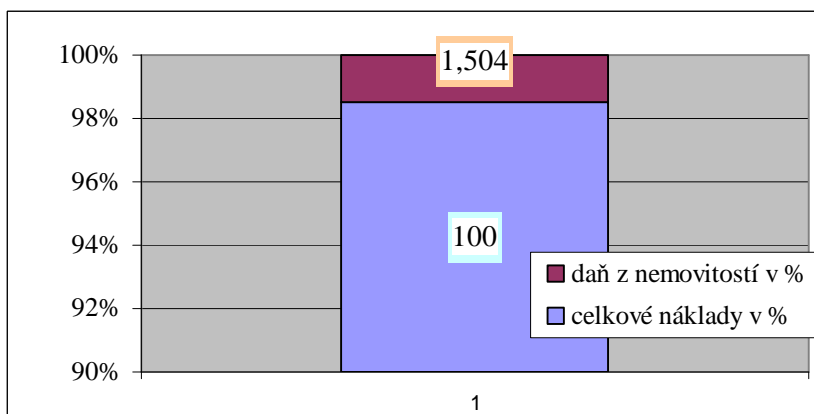
Celkové náklady (11 496 697 Kč) .....	100 %
Daň z nemovitostí (172 876 Kč).....	x %

$$\begin{aligned}
 (\text{daň / celkové náklady}) * 100 &= x \\
 (172\,876 / 11\,496\,697) * 100 &= x \\
 x &= 1,504 \%
 \end{aligned}$$

Graf 44: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při stávajících podmínkách, v Kč



Graf 45: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při stávajících podmínkách, v %



✓ Pokud by daň z nemovitostí vzrostla na evropskou úroveň, pak by výsledek byl následující.

Berme, že daň z nemovitostí vzroste 3x.

Celkové náklady (11 842 449 Kč) .....	100 %
Daň z nemovitostí (518 628 Kč) .....	x %

---


$$\begin{aligned}
 (\text{daň / celkové náklady}) * 100 &= x \\
 (518\,628 / 11\,842\,449) * 100 &= x \\
 x &= 4,379 \%
 \end{aligned}$$



Pokud by daň vzrostla 3x, znamenalo by to, že na celkových nákladech se podílí ve výši 4,379%.

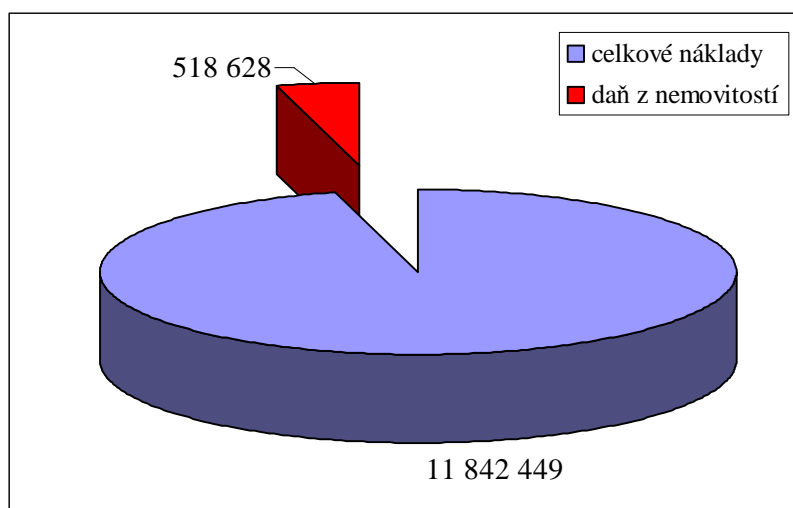
Náklady by tedy vzrostly o 345 752 Kč.

Zisk/ztráta by poté činil: výnosy - náklady

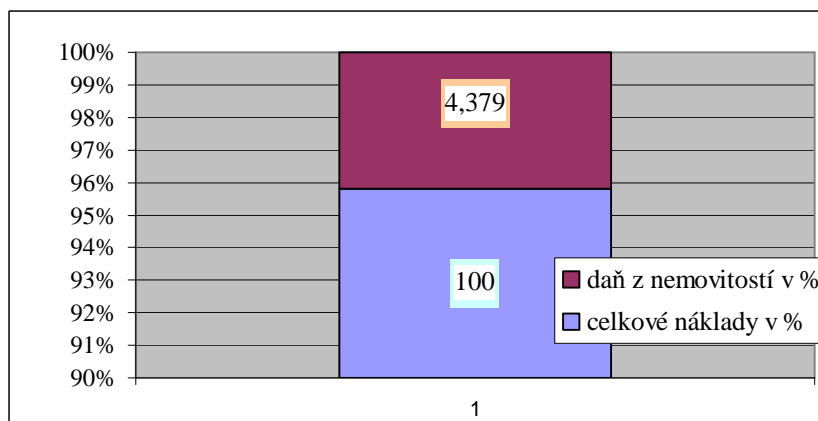
$$11\,390\,244 - 11\,842\,449 = -452\,205 \text{ Kč.}$$

Z čehož vyplývá, nárůst ztráty ze 106 453 Kč na 452 205 Kč. Znamená to tedy nárůst ztráty o 325%. Zde je vidět, že nárůst daně z nemovitostí má negativní dopad na daný subjekt.

Graf 46: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při nárůstu daně, v Kč



Graf 47: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech při nárůstu daně, v %



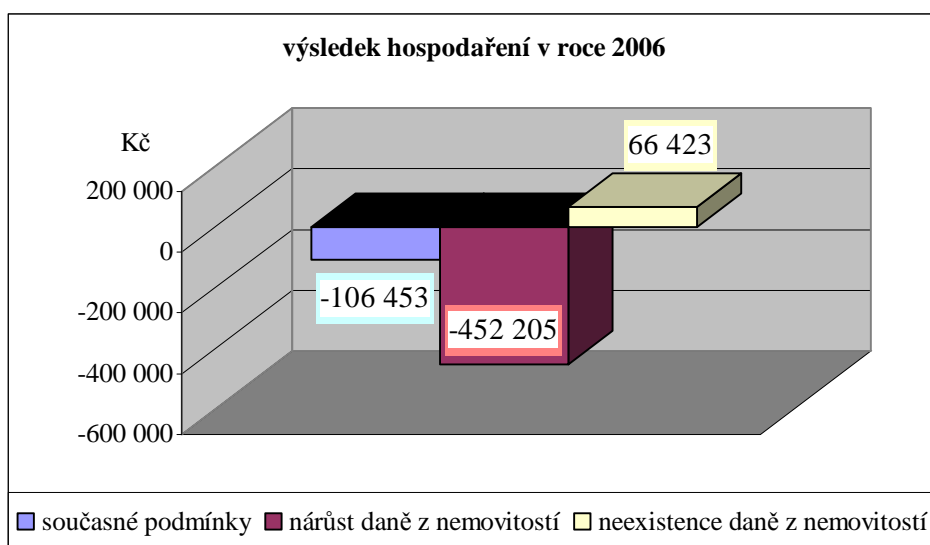
✓ Pokud bychom daň z nemovitostí neuvažovali, byl by postup následující:

Náklady s daní z nemovitostí – daň z nemovitostí = náklady bez daně

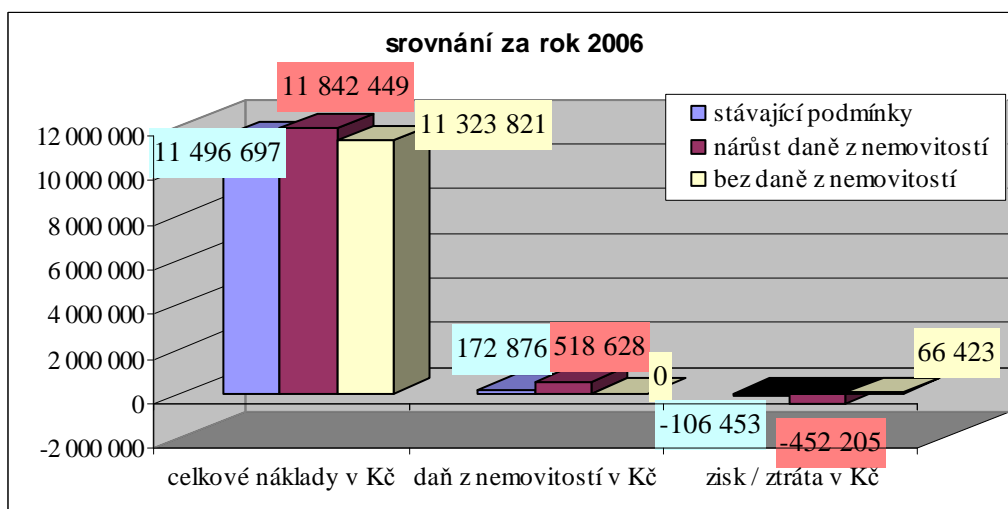
$$11\,496\,697 - 172\,876 = 11\,323\,821 \text{ Kč}$$

Celkové náklady by činily 11 323 821 Kč. Subjekt by tedy uspořil 172 876 Kč, čímž by se snížila ztráta, která činila 106 453 Kč a subjekt by dosáhl zisku ve výši 66 423 Kč.

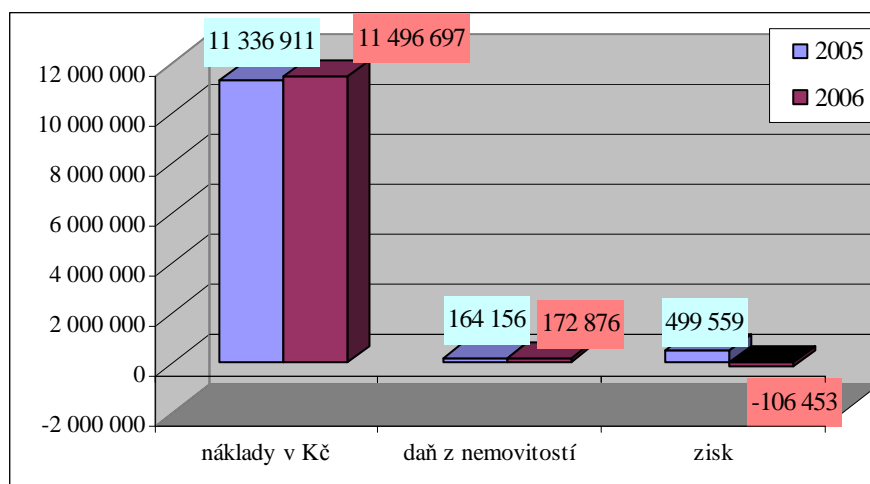
Graf 48: Výsledek hospodaření ovlivněný změnami daně z nemovitostí, v Kč



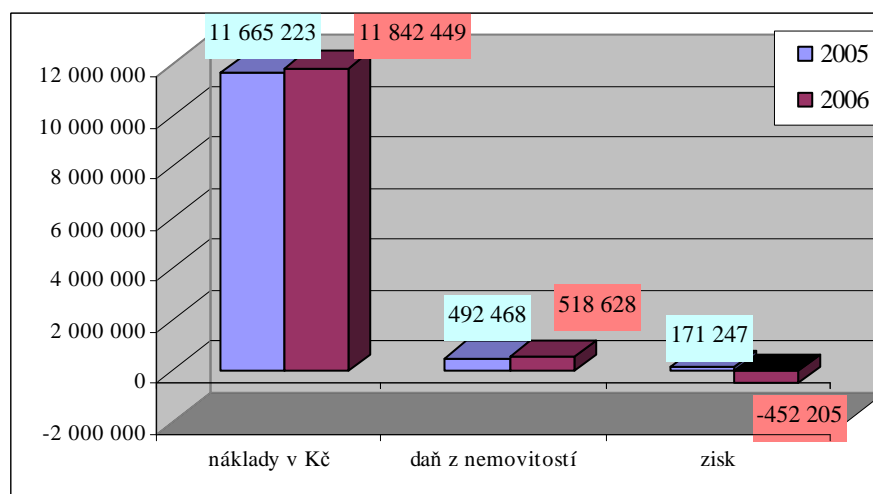
Graf 49: Podíl daně z nemovitostí na celkových nákladech a výsledku hospodaření při změnách daně, Kč



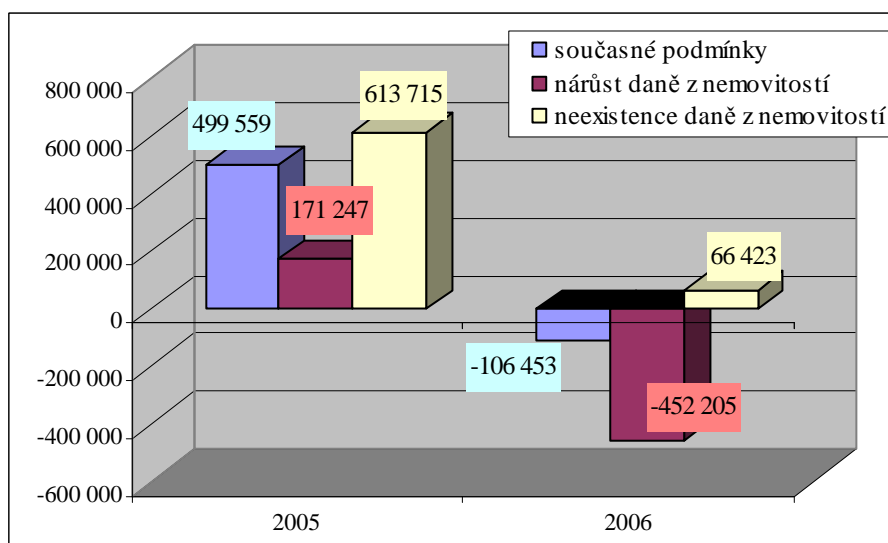
Graf 50: Srovnání let 2005 a 2006 při stávajících podmínkách, v Kč



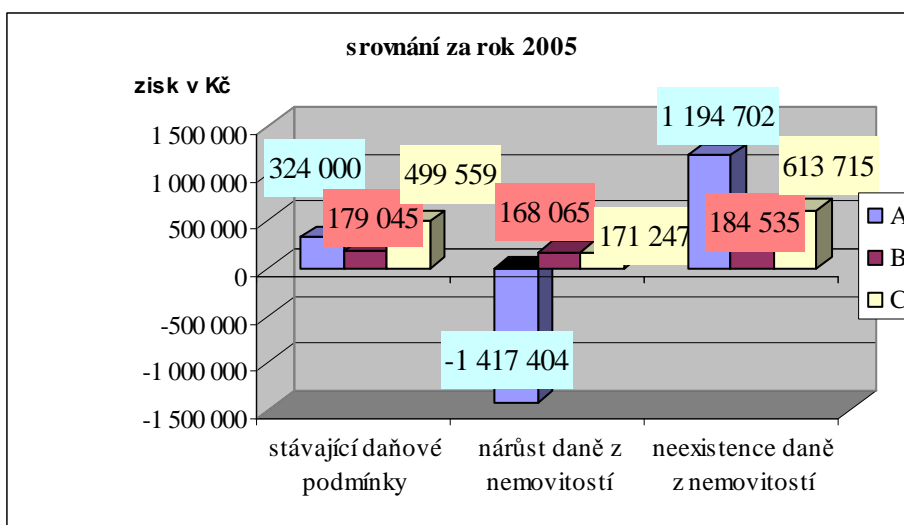
Graf 51: Srovnání let 2005 a 2006 při nárůstu daně z nemovitostí, v Kč



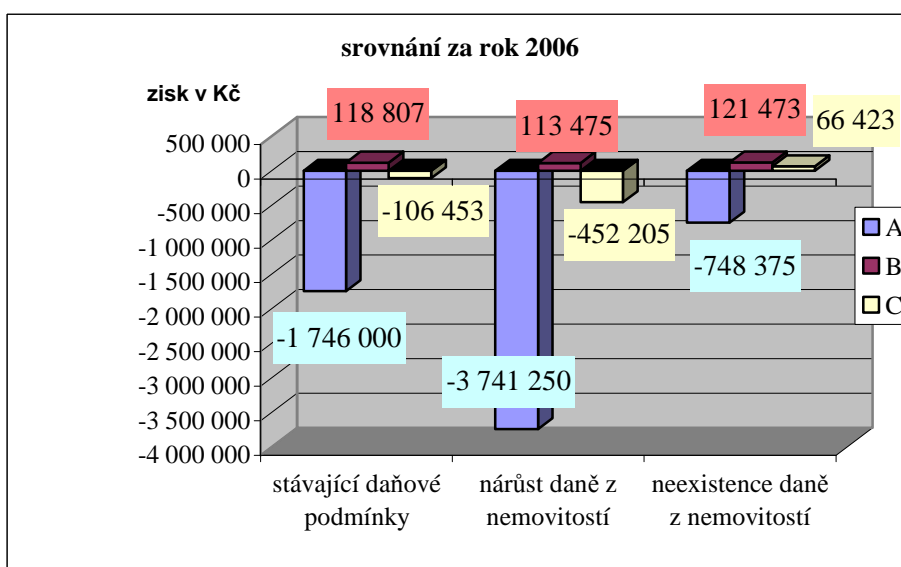
Graf 52: Srovnání výsledku hospodaření v letech 2005 a 2006 při změnách daně z nemovitostí, v Kč



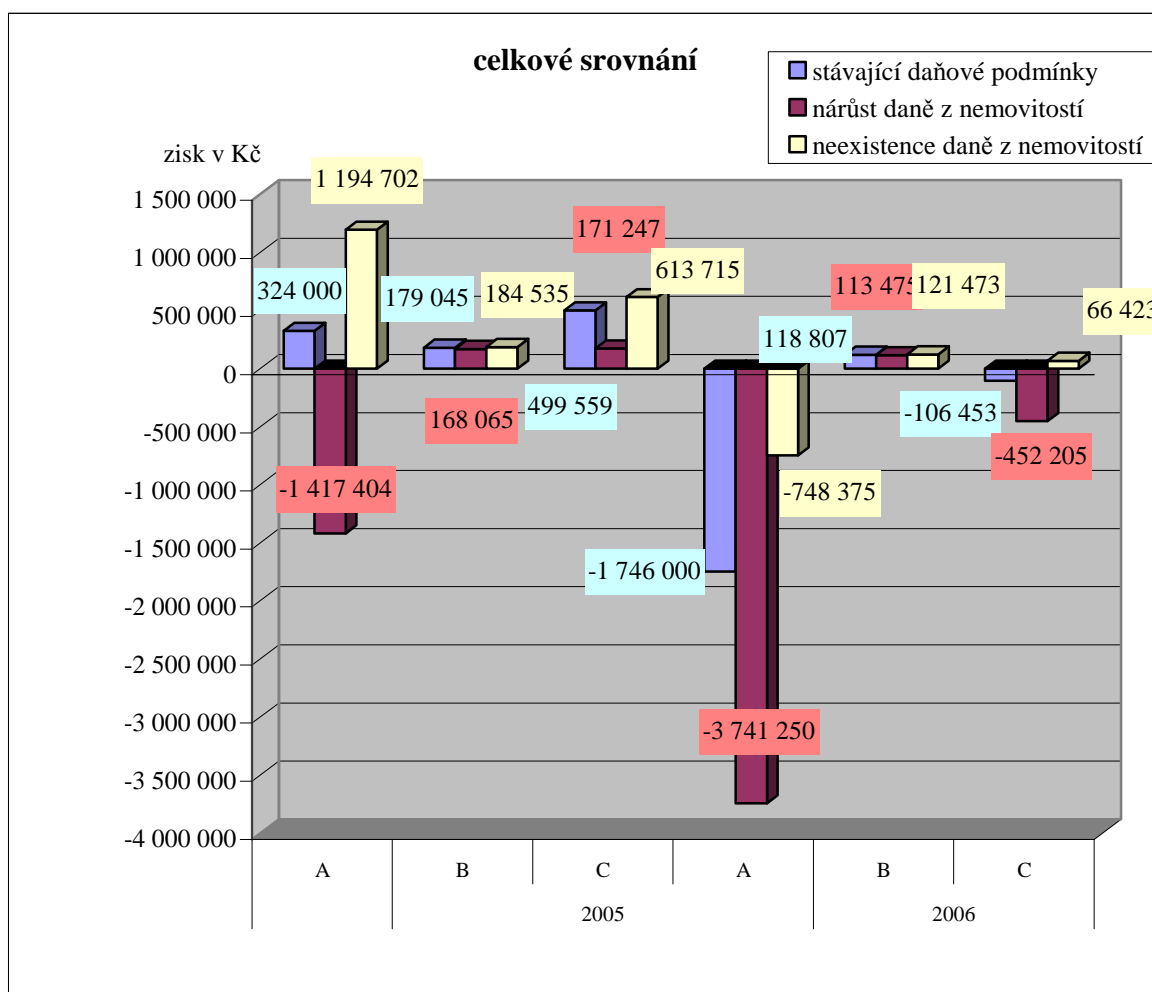
Graf 53: Srovnání všech subjektů za rok 2005, v Kč



Graf 54: Srovnání všech subjektů za rok 2006



Graf 55: Celkové srovnání



Z grafu vidíme, že subjekt B změna daně z nemovitostí téměř neovlivní. U subjektu C by zvýšení daně z nemovitostí znamenalo pokles zisku a v dalších letech dokonce ztrátu. Naopak zrušení daně by vedlo ke zvýšení zisku. A nejvíce by se změny daně z nemovitostí dotkly subjektu A. Zde vidíme, že při zvýšení daně z nemovitostí by nedošlo k dosažení zisku, ale ztráty ve vysoké hodnotě. V dalších letech pak vidíme, že ztráta v současných podmínkách by se značně prohloubila při nárůstu daně na „evropskou“ úroveň. A naopak při zrušení daně by došlo k růstu zisku, popř. poklesu ztráty.

#### **14. Jak ovlivňuje daň trh s nemovitostmi**

Představíme-li si, že se daň z nemovitostí zvýší např. na „evropskou“ úroveň, což představuje nárůst daně 3x oproti stávajícím podmínkám v ČR, znamenalo by to zvýšení nabídky nemovitostí na trhu s nemovitostmi a tudíž snížení jejich cen, tím by došlo k nárůstu poptávky po nemovitostech a k následnému nárůstu cen. Naopak pokud bychom daň zcela zrušili, potom lze předpokládat, že se subjekty přestanou zbavovat nepotřebných nemovitostí, protože by jim odpadlo placení daně z těchto nemovitostí a tím by došlo ke snížení nabídky na trhu a tudíž k nárůstu cen nemovitostí, dojde k poklesu poptávky po nemovitostech. Aby na trhu vznikla rovnováha, dojde k poklesu cen nemovitostí. V ČR by ale dopad do cen nemovitostí nebyl tak veliký, protože zdanění nemovitostí v ČR je dnes extrémně nízké. V současné době se podíl výnosu majetkových daní podílí na celkovém daňovém výnosu zhruba 1,4%, daň z nemovitostí pak představuje pouhých 0,48%.

## **15. Jak ovlivňuje daň ekonomické rozhodování podnikatelských subjektů**

Zde si opět představme, že by daň z nemovitostí vzrostla, poté by se subjekt, který by nebyl schopen daň platit snažil nemovitosti prodat a raději si je pronajmout, což by ho vyšlo levněji. A naopak pokud by daň z nemovitostí byla zrušena, měl by subjekt tendenci nechat pozemek ležet ladem a využít ho až v budoucnosti.

Vezměme si například subjekt A. Pokud by došlo k nárůstu daně z nemovitostí, tento subjekt by místo zisku dosáhl ztráty, v dalším roce dosáhl tento subjekt ztráty i při stávajících podmínkách, při nárůstu daně by došlo k nárůstu této ztráty, subjekt by začal přemýšlet, jak co nejvíce omezit své náklady a mohl by se proto rozhodnout, že prodá část svých nemovitostí s tím, že pokud bude v budoucnu tyto nemovitosti potřebovat, pouze si je pronajme. Musíme ale počítat s tím, že zvýšení daně z nemovitostí by se projevilo i v cenách nájemného, protože vlastník by samozřejmě do nájemného promítl zvýšení nákladů, které by přinesl právě nárůst daně. Naopak pokud by došlo ke zrušení daně z nemovitostí, mohlo by dojít k situaci, kdy subjekt nebude využívat veškeré nemovitosti, nechá je ladem a rozhodne se je využít až v situaci, kdy mu to přinese zvýšení ekonomického užítku.

## 16. Závěr

Ve své práci jsem se zabývala zjišťováním, jak daň z nemovitostí ovlivňuje náklady a hlavně výsledek hospodaření třech zemědělských subjektů. Vybrala jsem si dvě zemědělská družstva a jednoho soukromého zemědělce. Tyto propočty jsem prováděla za rok 2005 a 2006.

Dospěla jsem k závěru, že u všech třech subjektů se daň z nemovitostí sice podílela na celkových nákladech pouze okolo 1% resp. 1,5%. U subjektu B tento podíl činil dokonce pouhé 0,2%, ale u každého subjektu by změny daně z nemovitostí působily odlišně.

U subjektu A, který vlastní velké množství nemovitostí, by zvýšení, resp. zrušení daně z nemovitostí mělo největší dopad. V roce 2005 tento subjekt při stávajících daňových podmínkách dosáhl zisku ve výši 324 000 Kč, pokud by ale došlo k nárůstu daně, dosáhl by tento subjekt ztráty 1,4 mil. Kč. V dalším roce podnik dosáhl ztráty ve výši 1,7 mil. Kč a při nárůstu daně by se tato ztráta prohloubila až na 3,7 mil. Kč. Vidíme, že nárůst daně by měl značně negativní vliv na tento subjekt.

Pokud by daň z nemovitostí byla zrušena podnik by dosáhl v roce 2005 zisk ve výši 1,2 mil. Kč a v roce 2006 by došlo ke snížení ztráty na 748 tisíc Kč.

Na subjekt B by nárůst daně z nemovitostí neměl téměř žádný vliv. Výsledek hospodaření v roce 2005 činil 179 tisíc Kč, a pokud by došlo k nárůstu daně, snížil by se zisk na 168 tisíc Kč, což znamená pokles o pouhých 11 tisíc Kč. V roce 2006 by pokles činil pouhých 5 tisíc Kč. Tento subjekt totiž vlastní pouze malou část jím využívaných pozemků a staveb, větší část si pronajímá a daň z nemovitostí platí jejich vlastník.

U subjektu C by situace byla následující. Tento subjekt dosáhl v roce 2005 zisk ve výši 499,5 tisíce Kč, a pokud by došlo k nárůstu daně z nemovitostí, klesl by zisk na 171 tisíc Kč. V dalším roce pak subjekt dosáhl ztráty ve výši 106 tisíc Kč, která by se nárůstem daně prohloubila. Tento nárůst ztráty by činil 346 tisíc Kč. Pokud by byla daň zrušena, podnik by v tomto roce místo ztráty dosáhl zisku ve výši 66 tisíc Kč.

Jak je vidět, daň z nemovitostí nepředstavuje pro dané subjekty velkou zátěž. Změny daně by se projevily pouze u těch subjektů, kteří vlastní velké množství nemovitostí a kteří nedosahují velkých zisků, aby byly schopni tuto zvýšenou daň uhradit.

Pro dané subjekty by bylo v takové situaci nejlepší, najít nepotřebné nemovitosti a prodat je.



Změna daně z nemovitostí by se samozřejmě projevila i na trhu s nemovitostmi. Pokud by došlo k nárůstu daně, došlo by ke zvýšení nabídky nemovitostí na trhu s nemovitostmi a tudíž ke snížení jejich cen. Naopak pokud by byla daň zrušena, lze předpokládat, že dojde ke snížení nabídky na trhu a k nárůstu jejich cen. V ČR by ale dopad do cen nemovitostí nebyl tak veliký, protože zdanění nemovitostí v ČR je dnes extrémně nízké.

## **17. Summary**

In my thesis about the topic “Real estate tax as an economic feature“ I looked into the way how real estate tax affects expenses and mainly the results of business. I investigated how real estate tax shares expenses and the results of business in the current tax terms. Furthermore I was interested in these effects if the tax grew to the “European” level, i.e. grew three aims. The final point was an effect in case of abolishing the tax on the subjects observed. I did the research for three chosen subjects (two cooperative farms and one private farmer).

In conclusion I dealt with how real estate tax influences economic behaviour of business and the whole real estate trade.

## **18. Přehled použité literatury**

1. Kubátová, K. Daňová teorie. Praha: Aspi, 2005
2. Kubátová, K. Daňová teorie a politika. Praha: Eurolex Bohemia, 2000
3. Radvan, M. Zdanění nemovitostí v Evropě. Praha: LexisNexis CZ, 2005
4. Široký, J. Daňová teorie. Praha: C.H.Beck, 2003
5. Vančurová, A., Láchová, L. Daňový systém ČR 2006 aneb učebnice daňového práva. Praha: VOX, 2006
6. [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz)
7. [www.sting.cz](http://www.sting.cz)
8. zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí

## **19. Keyword**

Real estate tax = daň z nemovitostí

Feu duty = daň z pozemku

Real estate register = katastr nemovitostí

Property market = trh s nemovitostmi

Rate-payer = poplatník

Taxable person = plátce daně

## 19. Přílohy

### Příloha 1: Subjekt A (zemědělské družstvo) – přehled nákladů a výnosů

náklady (v Kč)	2005	2006
Náklady vynaložené na prodané zboží	129 000	0
Výkonová spotřeba	49 617 000	46 746 000
- spotřeba materiálu a energie	39 823 000	39 272 000
- služby	9 794 000	7 474 000
Osobní náklady	20 088 000	20 531 000
- mzdové náklady	14 649 000	14 983 000
- odměny členům orgánů společnosti a družstva	0	0
- náklady na sociální zabezpečení a zdrav. pojištění	5 124 000	5 244 000
- sociální náklady	315 000	304 000
Daně a poplatky	1 112 000	1 214 000
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	7 776 000	9 270 000
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého materiálu	1 304 000	1 277 000
- zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	750 000	451 000
- prodaný materiál	554 000	826 000
Změna stavu rezerv, provozních opravných položek a komplexních nákladů příštích období	257 000	- 250 000
Ostatní provozní náklady	2 928 000	1 883 000
Nákladové úroky	476 000	872 000
Ostatní finanční náklady	153 000	119 000
Mimořádné náklady	53 000	18 000
Náklady celkem	83 893 000	81 680 000

výnosy (v Kč)	2005	2006
Tržby za prodej zboží	129 000	0
Výkony	64 620 000	60 194 000
- tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	58 603 000	59 416 000
- změna stavu zásob vlastní činnosti	3 002 000	- 1 837 000
- aktivace	3 015 000	2 615 000
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	2 346 000	2 914 000
- tržby z prodeje dlouhodobého majetku	1 564 000	1 914 000
- tržby z prodeje materiálu	782 000	1 000 000
Ostatní provozní výnosy	16 612 000	16 508 000
Výnosové úroky	7 000	6 000
Ostatní finanční výnosy	432 000	286 000
Mimořádné výnosy	71 000	26 000
Výnosy celkem	84 217 000	79 934 000

**Příloha 2: Subjekt B (soukromý zemědělec) – přehled nákladů a výnosů**

náklady (v Kč)	2005	2006
Náklady vynaložené na prodané zboží	0	0
Výkonová spotřeba	1 204 559	1 197 738
- spotřeba materiálu a energie	988 873	1 082 343
- služby	215 686	115 395
Osobní náklady	41 540	45 837
- mzdové náklady	0	0
- odměny členům orgánů společnosti a družstva	0	0
- náklady na sociální zabezpečení a zdrav. pojištění	41 540	45 837
- sociální náklady	0	0
Daně a poplatky	10 790	5 318
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	709 755	499 274
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	12 222	0
Ostatní provozní náklady	39 593	85 513
Nákladové úroky	68 911	133 340
Ostatní finanční náklady	24 434	19 567
Mimořádné náklady	0	0
Náklady celkem	2 111 804	1 986 587

výnosy (v Kč)	2005	2006
Tržby za prodej zboží	0	0
Výkony	1 200 502	1 278 597
- tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	1 227 452	1 104 397
- změna stavu zásob vlastní činnosti	- 26 950	174 200
- aktivace	0	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	170 678	5 644
Ostatní provozní výnosy	688 427	803 974
Výnosové úroky	1 734	2 015
Ostatní finanční výnosy	0	0
Mimořádné výnosy	229 508	15 164
Výnosy celkem	2 290 849	2 105 394

**Příloha 3: Subjekt C (zemědělské družstvo) – přehled nákladů a výnosů**

náklady (v Kč)	2005	2006
Náklady vynaložené na prodané zboží	0	0
Výkonová spotřeba	6 959 927	7 130 137
- spotřeba materiálu a energie	4 968 109	5 039 905
- služby	1 991 818	2 090 232
Osobní náklady	3 297 144	3 284 720
- mzdové náklady	2 478 262	2 462 714
- odměny členům orgánů společnosti a družstva	0	0
- náklady na sociální zabezpečení a zdrav. pojištění	818 882	822 006
- sociální náklady	0	0
Daně a poplatky	188 536	193 806
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	314 878	320 718
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	426 431	229 000
Ostatní provozní náklady	121 735	282 233
Nákladové úroky	0	21 854
Ostatní finanční náklady	28 260	34 229
Mimořádné náklady	0	0
Náklady celkem	11 336 911	11 496 697



výnosy (v Kč)	2005	2006
Tržby za prodej zboží	0	0
Výkony	9 288 560	8 373 829
- tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	9 037 210	7 677 431
- změna stavu zásob vlastní činnosti	251 350	696 398
- aktivace	0	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	166 834	225 339
Ostatní provozní výnosy	2 363 282	2 780 157
Výnosové úroky	190	399
Ostatní finanční výnosy	0	0
Mimořádné výnosy	17 604	10 520
Výnosy celkem	11 836 470	11 390 244