

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH**  
**ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA**

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

Diplomová práce

**DAŇOVÉ ZATÍŽENÍ NEMOVITOSTÍ ČR**

Vedoucí diplomové práce: Ing. Denisa Pěkná Ph.D.

Autor diplomové práce: Bc. Radka Kopelentová

České Budějovice, 2018

Prohlašuji, že jsem svoji diplomovou práci vypracovala samostatně s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury. Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 10. dubna 2018

.....  
Bc. Radka Kopelentová

Tímto bych chtěla poděkovat své vedoucí práce paní Ing. Denise Pěkné Ph.D., za profesionální a vstřícný postoj při odborném vedení práce, cenné rady a připomínky ke kvalifikační práci. Dále bych také poděkovala své rodině a přátelům za pochopení a podporu během celé doby mého studia.

## **ABSTRAKT**

**KOPELTOVÁ, R. (2018): Daňové zatížení nemovitostí ČR. Diplomová práce. Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Zemědělská fakulta, Katedra krajinného managementu, 108 s.**

Diplomová práce hodnotí daňové zatížení nemovitostí ČR. V teoretické části práce jsou obecně představeny daně, vývoj daní na území ČR, základní pojmy a zákony týkající se nemovitostí ČR. Analytická část porovnává situaci v ČR se zahraničím, uvádí rozbor jednotlivých daní souvisejících s nemovitostmi a popisuje způsoby výpočtu placení daní s časovou náročností na podklady. Nastihuje i některé situace v ČR, které vyvolají potřebu daně platit. Na základě autorčina výběru nemovitosti je provedeno ocenění rodinného domu pro daňové účely. Hodnota daně zvolené nemovitosti je následně porovnána se Slovenskou republikou, Rakouskem, Německem a Polskem. Je realizován a poté i popsán výpočet daně z nemovitých věcí a daně z nabytí nemovitých věcí. V závěru jsou shrnuty veškeré poznatky současného stavu a také je nastíněna úvaha nad budoucností zdaňování nemovitostí v ČR.

**Klíčová slova:** daň, daň z nemovitostí, daň z nabytí nemovitostí, nemovitosti, oceňování, Česká republika, Evropská unie

## **ABSTRACT**

**KOPELENTOVÁ, R. (2018): The tax burden of real estate in the Czech Republic. Diploma thesis. University of South Bohemia in České Budějovice, Faculty of Agriculture, Department of Landscape Management, 108 p.**

This thesis appraises the tax burden of real estate in the Czech Republic and is divided into two parts – theoretical and analytical. The first part introduces the taxes in general – development of taxes in the Czech Republic and basic terms and laws related to real estate in the Czech Republic. The second part compares the situation in the Czech Republic with foreign countries. It includes an analysis of individual real estate taxes and describes the ways of paying taxes in terms of length and difficulty of the process. Examples of situations in the Czech Republic where there is a need to pay taxes are also outlined in this analytical part. An assessment of a family house for tax purposes is executed on the basis of the author's choice of real estate. The tax value of the chosen real estate in the Czech Republic is subsequently compared with taxes in Slovakia, Austria, Germany and Poland. The tax calculation of immovable assets and real estate taxes are implemented and described. All knowledge of the present day situation and a reflection concerning the future of real estate taxes in the Czech Republic are summarised at the end of this thesis.

**Keywords:** tax, real estate tax, tax on the acquisition of real estate, real estates, valuation, Czech Republic, European Union

## OBSAH

ÚVOD.....	10
1 LITERÁRNÍ REŠERŠE.....	12
1.1 Obecná charakteristika daní .....	12
1.1.1 Pojem a funkce daní .....	12
1.1.2 Daňové principy .....	14
1.1.3 Daňová soustava České republiky .....	14
1.1.4 Základní prvky právní konstrukce daní .....	15
1.2 Základní pojmy .....	16
1.2.1 Nemovitá věc (nemovitost) .....	17
1.2.2 Stavba.....	17
1.2.3 Příslušenství .....	18
1.2.4 Součást stavby .....	18
1.2.5 Pozemek .....	18
1.2.6 Parcela .....	18
1.3 Vývoj zdanění nemovitostí na území České republiky .....	19
1.4 Porovnání právní úpravy s jinými státy EU .....	22
2 ANALÝZA ZÁKONŮ VZTAHUJÍCÍCH SE K OBCHODOVÁNÍ S NEMOVITOSTMI.....	26
2.1 Daň z příjmu.....	26
2.1.1 Daň z příjmů fyzických osob.....	26
2.1.2 Daň z příjmů právnických osob.....	27
2.2 Daň z přidané hodnoty .....	28
2.3 Daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí (zrušeno k 31.12.2013).....	30
2.4 Daň z nemovitých věcí.....	30
2.4.1 Daň z pozemků.....	32
2.4.2 Daň ze staveb .....	34
2.5 Daň z nabytí nemovitých věcí .....	37
3 CÍLE PRÁCE.....	40
4 METODIKA PRÁCE A POUŽITÉ METODY .....	41
4.1 Postup zpracování diplomové práce .....	41
4.2 Použité metody.....	42
5 MODELOVÉ SITUACE DAŇOVÉHO ZATÍŽENÍ NEMOVITOSTÍ V ČR.....	45
6 SROVNÁVACÍ STUDIE VYBRANÝCH STÁTŮ EU.....	49
6.1 Slovenská republika .....	49
6.2 Rakouská republika .....	53
6.3 Německo .....	56
6.4 Polsko.....	58
7 MODELOVÉ SITUACE VÝPOČTU DANĚ Z NEMOVITOSTI VE VYBRANÝCH STÁTECH EU .....	63

7.1	Česká republika .....	63
7.2	Slovenská republika .....	64
7.3	Rakouská republika .....	65
7.4	Německo .....	66
7.5	Polsko.....	67
7.6	Vzájemné porovnání výsledných daní z nemovitostí ve vybraných státech EU ....	68
ZÁVĚR.....		69
POUŽITÁ LITERATURA A DALŠÍ INFORMAČNÍ ZDROJE.....		72
SEZNAM ZKRATEK A PŘÍLOH.....		76
PŘÍLOHY .....		79

# ÚVOD

Daně jsou podstatnou a důležitou složkou dobrého fungování jakéhokoli státu. Tvoří součást zdrojů jeho příjmů, a to od dob vzniku prvních samostatných státních útvarů, jakožto politicky či teritoriálně uspořádaných území. Obecně jsou daně nedílnou součástí života každého jedince, jelikož jsou rozšířeny do mnoha oborů a oblastí lidské existence (Alm, McClelland, Schulze 1992). Mají podstatný ekonomický zásah do vlastnického práva všech členů společnosti.

Majetkové daně, jež jsou obsahem diplomové práce, patří mezi nejstarší typy daní vůbec. V historii se staly počátečními přímými daněmi uplatněnými v současném daňovém systému České republiky. Z hlediska výnosu přímých daní jsou v zastínění důchodových daní, i tak ale mají nezastupitelnou úlohu. I když majetková základna, ze které se vybírá předmět majetkových daní, je u pravidelných daní z nemovitých věcí nezávislá na konjunkturálním vývoji a stavu ekonomiky ve střednědobém horizontu, je jejich výtěžek do jisté míry stabilní. Výběr těchto daní je prostý. Daňovou povinnost mají všichni vlastníci, uživatelé a ti, kteří nabyli majetku bez ohledu na příjmy poplatníků (Vančurová, Láchová 2016). Vlastnictví a nakládání s nemovitostmi jsou důležitými aspekty lidského života, jelikož si lidé pořizují nemovitosti pro své potřeby v rámci vlastního bydlení či jako příjem do rodinného rozpočtu v případě pronájmu. I z podnikatelského hlediska představují zajímavou investici, ze které může plynout jistý zisk, ať už okamžitý nebo dlouhodobý. Souvisí s tím však mnoho povinností, mezi které lze zařadit i odvod daní. V jednotlivých právních předpisech, upravujících tuto oblast, dochází často ke změnám, a proto jsou zde často pokládány nejrůznější otázky. Například Radvan (2005, s. 7) se ve své knize ptá, zda: *„Je zdanění nemovitostí dalším zdaněním příjmů? Je pro stát důležité uvalovat daně na vlastníky nemovitostí? Je vhodnější používat při stanovení základu daně z nemovitostí její hodnotu (kvalitu) nebo výměru (kvantitu)? Je vyhovující stávající právní úprava daně problematiky? Reaguje český zákonodárce na evropskou legislativu a na zkušenosti ze zahraničí, z okolních států a dalších členských i nečlenských zemí Evropské unie?“* Tyto a další otázky týkající se daní z nemovitostí je v různých debatách víc než dost.

Diplomová práce se pokouší zhodnotit stávající právní předpisy týkající se daní v oblasti nemovitostí. V souvislosti s rozbořem jsou představeny modelové příklady.



Jsou rozebrány jednotlivé instituty se zaměřením na rozdílnou právní úpravu v Evropě, zejména v zemích Evropské unie, konkrétně v sousedních státech České republiky. Práci uzavírá nástin budoucího vývoje daňového zatížení nemovitostí.

# 1 LITERÁRNÍ REŠERŠE

Následující část práce se zabývá rozбором teoretických východisek k tématu daní.

## 1.1 Obecná charakteristika daní

V následujících podkapitolách se autorka snažila stručně vystihnout prvky, které jsou důležité pro přehled obecné problematiky daní.

### 1.1.1 Pojem a funkce daní

Počátek daní je úzce propojen se vznikem státu, se kterým se zároveň vyvíjely a přizpůsobovaly se jeho potřebám. Jejich historický vývoj se váže k daní jednorázového či naturálního charakteru. Nejstarší daň – daň z pozemků, měla dvě podoby. První existovala ve formě daně neutrální (1/10 – 1/3 úrody) a druhá jako výkon nucených prací. Až raný středověk sebou přinesl modernější podobu daní, která se rozvinula zejména na britských ostrovech. Daně nebyly výhradně nahodilé a měly již peněžitý charakter. Odtud se rozšířily do všech států Evropy jako povinná platba „státu“ (králi) za ochranu života a majetku obyvatel. Z historického hlediska jsou daně cenou za historické služby. Ve 20. století se také staly nástrojem redistribuce a stabilizace ekonomiky státu (Starý 2008).

Vymezení pojmu „daň“ v legislativních normách České republiky nalézt nelze. Od 1. 1. 2011 je tento pojem definován v zákoně č. 280/2009 Sb., daňový řád (dále jen „daňový řád“). Jedná se však pouze o definici pro účely tohoto zákona. Daní se v souladu s ustanovením § 2 daňového řádu rozumí:

- a) peněžité plnění, které zákon označuje jako daň, clo nebo poplatek,
- b) peněžité plnění, pokud zákon stanoví, že se při jeho správě postupuje podle tohoto zákona,
- c) peněžité plnění v rámci dělené správy.

Rovněž zahrnuje daňový odpočet, daňovou ztrátu, popř. jiný způsob zdanění a příslušenství daně (úroky, penále, pokuty a náklady řízení, jsou-li ukládány nebo vznikají-li podle daňového zákona. Úroky, penále a pokuty za opožděné tvrzení daně sledují osud daně (Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád).

Pro vymezení daně je nutné použít i jiné zdroje, obzvláště literaturu právní, ekonomickou a historickou. Dalo by se také říci, že i názory na pojem „daň“, její postavení a úlohu prošli určitým vývojem. Po syntéze těchto teorií a názorů lze dojít

k závěru, že daň je z formálně právního hlediska povinnou, nenávratnou a zákonem stanovenou platbou do veřejného rozpočtu (Kubátová 2015). V ekonomicko-finančním pojetí je daň podle Grúňa (2004, s. 95) definována jako „*finanční vztah mezi oprávněným a povinným daňovým subjektem upravený zákonem, který je jedním z realizačních nástrojů hospodářské a sociální politiky státu.*“

Charakteristickým elementem je neekvivalentnost daní, tj. že stát nedává možnost daňovým subjektům ekvivalentní protiplnění, a tím se liší od jiných druhů veřejných plateb (poplatků, cel). Výnos z daní se vrací jen ve formě opatření, které stát činí pro zintenzivnění blahobytu společnosti, tzn. poskytování určitého množství veřejných statků. Daň je platba neúčelová, což znamená, že v momentě, kdy se daň zaplatí, ještě není znám cíl využití těchto prostředků. Určitá daň v konkrétní výši nemá financovat konkrétní vládní projekt (Bakeš a kol. 2007).

Daně plní čtyři funkce (alokační, redistribuční, stabilizační, fiskální), které úzce souvisí s funkcemi státu a promítají se do oblasti veřejných financí (Jackson, Brown, 2003). Za základní a historicky důležitou je považována funkce fiskální – ta je obsažena ve všech třech následujících funkcích, protože daně jsou významným nástrojem fiskální politiky státu. Funkci alokační je možné považovat za funkci nejstarší. V minulosti se jednalo o zabezpečení mocenských struktur státu z hlediska jejich financování. V dnešní době je spojena s procesem zabezpečování veřejných statků. Uplatňuje se především v situacích, kdy tržní mechanismus na některých trzích selhává. V takovém případě mohou daně daný stav korigovat a poskytnout finanční prostředky do oblastí, kde by se jich při tržní alokaci nedostávalo. Stát má pravomoc do určitých oblastí alokovat finance i nepřímo, pomocí daňových úlev (Kubátová 2015).

Distribuce důchodů je ovlivněna státem pomocí transferových plateb a daní. U redistribuční funkce nelze při rozdělování důchodů vycházet z principů tržních mechanismů. Snížení rozdílů v důchodech individuálních subjektů umožní zejména postupné zdanění. Stát ve větší míře vybere daně od bohatších a pomocí transferů může zvýšit příjmy chudším, tím daně zajišťují solidaritnost členů společnosti (Široký 2008).

V souvislosti s hospodářskou krizí se začátkem 30. let 20. století začala uplatňovat stabilizační funkce, někdy také nazývaná jako funkce ekonomická. Přispívá ke snížení cyklických výkyvů v ekonomice (Marval 2006). Promítá se v zajišťování hlavních cílů hospodářské politiky státu – vysoká zaměstnanost, cenová stabilita apod.

### 1.1.2 Daňové principy

Už někteří filosofové a jejich učenci ve starověku a středověku formulovali požadavky na dobrý daňový systém. Mezi nejznámější lze zařadit Aristotela, Tomáše Akvinského nebo Tomáše Štítného. Do novější doby patří pak Adam Smith, který jako první navrhl ucelenou soustavu čtyř daňových principů tzv. kánonů – rovnost, přesnost, pohodlnost platby a nízké náklady výběru daně (Smith 2001).

Daňové principy neboli zásady, je možné vnímat jako určitá pravidla, podle kterých se řídí jednotlivé daně a daňový systém jako celek. Podstatou těchto principů je, že na jedné straně vycházejí ze zájmů národního hospodářství a na druhé straně ze zájmů fyzických a právnických osob (Grůň 2004).

V moderní daňové teorii jsou formulovány dva základní daňové principy – spravedlnost a efektivnost. Přičemž spravedlnost je spojena s redistribuční funkcí a její základ je postavený na prospěchu či principu platební schopnosti. Zatímco efektivnost značí zisk z daní, který má být vyšší než náklady na daňovou administrativu (Peková 1998).

### 1.1.3 Daňová soustava České republiky

Do daňové povinnosti lze zahrnout například peněžní a nepeněžní příjmy, transakce a vlastnictví s majetkem a konečnou spotřebu zboží, kterou spotřebitel zakoupí. Právě v daňových zákonech, které utvářejí daňovou soustavu, je ukotvena povinnost platit daně (Jánošíková a kol. 2000).

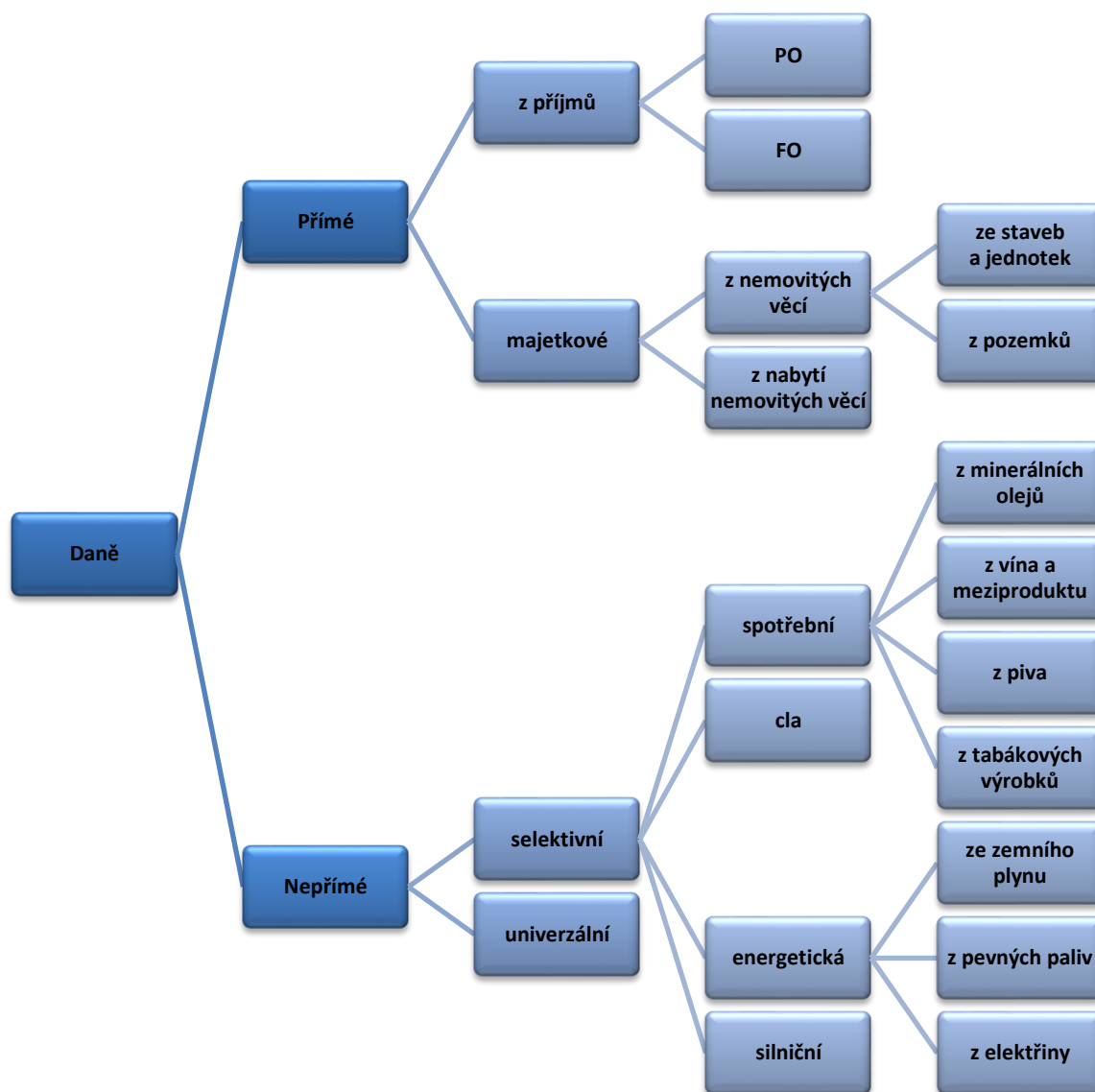
Po roce 1989 v průběhu ekonomických reforem, došlo k přestavbě daňové soustavy tak, aby byla vhodná pro potřeby tržního hospodářství a změny vlastnických vztahů. Od roku 1992 s platnou účinností od 1. 1. 1993 byly přijaty všechny daňové zákony a koncipována nová daňová soustava. Od té doby díky hospodářskému vývoji České republiky dochází k neustálému zdokonalování celého systému a novelizaci jednotlivých zákonů (Vítek 2001).

Od roku 1993 je cílem daňové soustavy vytvořit přehledný daňový systém, který sníží počet daňových zákonů a pro různé formy podnikání přijmout stejné daňové přístupy, oprostít se od jednorázového zdanění zboží a nahradit ho DPH. Hlavním cílem je přiblížit daňové právo ČR k daňovému právu EU (Široký 2008).

Daňová soustava České republiky vychází z dnes již neplatného zákona č. 212/1992 Sb., o soustavě daní a má následující strukturu (*Schéma 1*):

- a) *Přímé daně* – jde o daně, které se přímo vztahují na konkrétní fyzickou nebo právnickou osobu, která je i následně odvádí do rozpočtu.
- b) *Nepřímé daně* – jedná se o daně, které se vážou na jednotlivé druhy výrobků a služeb a zároveň jsou zahrnuty v jejich ceně. Poplatníkem nepřímých daní je spotřebitel, ale do státního rozpočtu je odvádí výrobce či obchodník.

Schéma 1: Přehled daňové soustavy v ČR



Zdroj: Vančurová, Láchová (2016), vlastní zpracování

#### 1.1.4 Základní prvky právní konstrukce daní

Daňově právní vztah je tvořen jistými konstrukčními prvky, které jsou formulovány v určitém zákoně upravující konkrétní daň. Mezi základní prvky daňového vztahu patří

subjekt, předmět, základ a sazba daně. Velmi často k nim bývá přiřazována splatnost daně nebo jiné fakultativní prvky (např. osvobození od daně) (Stibůrková 2010).

**Daňovým subjektem** je podle zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků – poplatník, plátcе daně a právní nástupce fyzické nebo právnické osoby, která je jako subjekt vymezena zákonem. Ve smyslu tohoto zákona je poplatníkem jednotlivec, jehož příjmy, majetek či úkony jsou přímo podrobeny dani. Plátcem daně je osoba, která pod vlastní majetkovou odpovědností odvádí správci daně daň vybranou od poplatníků nebo sraženou poplatníkům (Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků).

**Předmětem (objektem)** daně je skutečnost, kdy zákon ukládá daňovou povinnost. Může se jednat např. o příjem, důchod, majetek, výnos z majetku a obrat (Grossová 1995).

**Základ daně** je nutný pro výpočet výše daňové povinnosti. Určuje, z čeho se daň měří – může být stanovený pomocí peněžních jednotek (valorický základ) nebo v nepeněžních jednotkách, jako např. hmotnost, objem nebo kusy (specifický základ) (Kubátová 2015).

Následně se z daňového základu prostřednictvím číselného měřítka čili **daňové sazby** vypočítá konkrétní výše daně. V teorii a praxi se rozlišují různé druhy těchto měřítek, nejčastěji se však uvádějí sazby pevné nebo poměrné (Grossová 1995). Pevná sazba daně je určena pevnou částkou a typická je zvláště pro daň z nemovitostí, kde je např. sazba u obytných domů 2 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy nebo sazba u budovy pro rodinnou rekreaci a budovy rodinného domu užívané pro rodinnou rekreaci 6 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy a u budovy, která plní doplňkovou funkci k těmto budovám, s výjimkou garáže, 2 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí). Poměrná sazba je vyjádřena určitým podílem z daňového základu. Podle míry procentního zatížení se může dále dělit na lineární (stejně procento u různě vysokého základu), progresivní (sazba vzestupná – pokud se daňové zatížení s rostoucím základem zvyšuje) a degresivní (daňové zatížení s rostoucím základem klesá – u nás se nevyskytuje) (Grůň 2004).

## 1.2 Základní pojmy

V této práci je důležité seznámit čtenáře i se základními pojmy, které se vážou k tématu diplomové práce.

### 1.2.1 Nemovitá věc (nemovitost)

Pojem „nemovitost“ je v právních předpisech velice používaný. Nemovitosti jsou „věci“, obecně vymezené v § 119 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, jako „*pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem*“.

Podle dané definice je patrné, že pozemky jsou v každém případě nemovitostmi, a to bez ohledu na jejich výměru a určení. Stavby jsou však nemovitostmi jen tehdy, pokud jsou spojeny se zemí pevným základem (to je nutné posoudit dle konkrétního případu).

Vymezení tohoto pojmu není úplně jednoznačné. Pro přiblížení je uvedeno několik příkladů:

- a) Evidence ve veřejném a uceleném seznamu nemovitostí (katastr nemovitostí) je oslabena právní úpravou řady nemovitostí (staveb), které nejsou evidovány. Jedná se například o stožáry, zvonice, vysílací a retranslační stanice, plavební komory na vodních tocích, pomníky apod. V tomto případě používá zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí místo pojmu „stavba“, pojem „budova“.
- b) Stavba, která je evidována jako nemovitost a je zapsána v katastru nemovitostí, může být i stavba rozestavěná (ve fázi výstavby).
- c) Za samostatné nemovitosti se v rozsahu kompetence zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů pokládají i byty a nebytové prostory, pokud jsou předmětem vlastnictví. Tento příklad dokládá fakt, že se jedná o „nemovitost v nemovitosti“, jelikož lze na bytový dům nahlížet jak na samotnou nemovitost – budovu, tak i jako na „jednotky“ – soubor jednotek.

### 1.2.2 Stavba

Dle § 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu se „*stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání*“.

Pokud stavbu utváří několik budov (objektů), pak se rozlišují stavby hlavní, které většinou při jejich evidenci dostávají „číslo popisné“ a stavby vedlejší s doplňkovou či pomocnou funkcí ke stavbě hlavní. Venkovní úpravy a vedlejší stavby ve své podstatě vytváří příslušenství stavby hlavní, a proto se dále rozlišují pojmy součást a příslušenství (Janků 2007).

### **1.2.3 Příslušenství**

Příslušenství lze považovat za stavbu neboli nemovitost, jelikož se může vyskytovat samostatně. O tom, zda příslušenství je či není využíváno s věcí hlavní, rozhoduje vlastník. V případě příslušenství stavby jsou posuzovány venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící zásadně ke společnému využívání. Dalším důležitým pojmem, který se týká příslušenství jsou drobná hospodářská příslušenství, do něhož se řadí zejména drobné stavby sloužící k osobní potřebě – např. kolna na nářadí, dřevník na palivo apod., ale i zemědělské stavby – stáj, silo apod. (Janků 2007).

### **1.2.4 Součást stavby**

Součástí stavby jsou další stavby, které mají nějaké určité předchozí provozní propojení. Provozní propojení znamená, že jsou dvě části stavby propojeny komunikačně, a to např. společnou chodbou, dveřmi apod. Není to však stav, kdy části nejsou komunikačně propojeny a mají pouze společné instalace. Za specifický případ lze uvést garáž, která je buď součástí domu, nebo je samostatnou věcí hlavní. Nejedná se však o příslušenství (Bradáč 2016).

### **1.2.5 Pozemek**

Podle § 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí je pozemek definován jako část zemského povrchu, která je hranicí oddělená od sousedních částí územně správních jednotek, katastrálního území či hranicí evidenční, vlastnickou, kvalitativní nebo rozlišenou způsobem využití.

Rozdělování zemského povrchu na pozemky má více důvodů. Jedná se o vlastnické vztahy, o vztahy užívací (způsob využívání) a administrativní členění státu (obce, kraje). Pozemkem může být i zahrada, která je složená z několika jiných pozemků (parcel) tvořící plynulou plochu z hlediska vlastnictví jedné osoby (Janků 2007).

Velmi často jsou hranice pozemků v přírodě viditelné (lesy, vodní plochy) nebo nejsou téměř rozpoznatelné (hranice nájmu pozemku, hranice mezi neoplocenými a nezastavěnými parcelami).

### **1.2.6 Parcela**

Nejzřetelnější právním pojmem vymezení pozemku je parcela. Jde o pozemek, který je geometricky a polohově určen, je zobrazený v katastrální mapě a má přiřazené



parcelní číslo. Parcela je velice spolehlivým a přesným vymezeným pozemkem, jelikož její hranice jsou dány geometrickým zaměřením a údaje jsou zapsány v KN. Do systému parcelace je začleněno celé území státu a souhrn výměry všech parcel by měl souhlasit s celkovou rozlohou republiky. Pomocí parcelace státního území lze převádět vlastnické právo, zřídit věcné břemeno nebo zástavní právo (Bradáč 2016).

### **1.3 Vývoj zdanění nemovitostí na území České republiky**

Majetkové daně se řadí mezi první a nejstarší přímé daně, které se uplatňovaly. Už ve starověku se zachycují první zmínky o těchto daních, kdy se danila držba majetku nebo vlastnictví, zejména půdy. Daně, které se vybíraly byly nepravidelné a šly na účely pokrytí válečných výdajů (Široký 2008).

Poprvé se na našem území vybíraly daně ve 12. století, a to z městských domů a z obdělávaných pozemků. Těmto daním se zcela vyhnula šlechta a církve. Rok 1517 sebou přinesl vydání berního předpisu, který je považován za 1. ucelený náznak daňové soustavy, v rámci které byla stanovena všeobecná daň z majetku a výnosu kapitálu. Okruh poplatníků se sice rozšířil, ale základ daně se u poddaných a vrchnosti značně odlišoval. Poddaní museli zdanit všechny movitý i nemovitý majetek, nýbrž vrchnost podrobovala dani jen některý majetek. Přelom 16. – 17. století sebou přinesl domovní daň, která byla určena vrchnosti i měšťanům, a to i za své poddané. Daň se týkala staveb venkovských usedlostí a královských měst (Radvan 2005).

V době tereziánské reformy vznikly první seznamy katastrů. Nejvýznamnější byl tzv. revisitační katastr z r. 1748, který zahrnoval půdu poddanskou a rozdělil ji podle rozlohy a jakosti. Pozemkové dani byla podrobena i tzv. adminicula (plavení dřeva, chmelařství a chov dobytka). Významná reforma proběhla v r. 1785 v době vlády Josefa II., kdy se daňovou jednotkou stal pozemek. Až do pádu Rakouska – Uherska se nevyskytovaly žádné výrazné změny, jež by zasahovali do nemovitostí (Široký 2008).

Na celém území se začalo od počátku ČSR usilovat o unifikaci daňového systému. Až v r. 1927 byla konečně vydána daňová reforma v podobě zákona č. 76/1927 Sb., o přímých daních. Na nemovitosti se vztahovaly daně domovní a pozemková. Všechny pozemky, které jsou zapsány do pozemkového katastru, jsou předmětem pozemkové daně, vyjma rybníků, neúrodných ploch, železničních cest a nevyužitých močálů apod. Pro výpočet základu daně sloužil u lesů dvacetinásobek a u ostatní půdy sedmnáctinásobek katastrálního výtěžku, s nimž byl každý pozemek

zapsán do pozemkového katastru. Sazba daně činila 2 % a v některých zvláštních případech byla vyšší o 1,5 % ze základu vyměřené pozemkové daně (Starý 2009).

Za předmět daně se považovaly všechny stavby spojené se zemí, nebo v zemi umístěné se stálým charakterem. Domovní daň se dělila na daň třídní a činžovní. Předmětem daně činžovní byly pronajaté budovy ve městech a větších obcích. Daň platil vlastník či trvalý uživatel budovy a pro výpočet základu daně se použil výnos z budovy přidělený podle výše nájemného, nájemní hodnoty anebo podle počtu obytných místností. Sazba daně se pohybovala v rozmezí 8-12 % podle velikosti obce. Všechny nepronajaté budovy, které měly obytné místnosti, se podrobovaly třídění daní a daně se vzájemně nepřekrývaly. Sazba třídění daně byla tarifně odstupňovaná dle počtu obytných místností (Široký 2008).

Radvan (2007) ve své knize říká, že za převod vlastnictví k nemovitosti se platil poplatek nemovitostní, a ten patřil do daně obchodové. Byl vybírán za jakékoliv situace při převodu vlastnictví. Za základ daně byla považována hrubá hodnota nemovitosti a určení sazby daně bylo značně komplikované. Další daní spadající do obchodové daně byla daň z obohacení zahrnující daň dědickou a darovací. Základ daně určovala čistá hodnota z nabytí. Sazba daně obsahovala čistou hodnotu nabytí ve vztahu nabyvatele k dárci a poplatníkem byl v tomto případě nabyvatel.

Po skončení druhé světové války v r. 1946 vychází zákon č. 134/1946 Sb., o dávce z majetkového přírůstku a o dávce z majetku, kdy byla zavedena milionářská dávka k odstranění válečných škod. V rámci daňové reformy koncem února 1948 byla zavedena zemědělská daň, která se týkala zejména organizací a fyzických osob působících v oblasti zemědělské výroby a služeb. Daň zahrnovala tři samostatné daně – daň z pozemků (významná daň z hlediska nemovitostí), daň z příjmů občanů ze zemědělské výroby a zemědělská daň ze zisku. Bez ohledu na způsob využívání půdy byly předmětem této daně všechny pozemky uvedené v katastru jako zemědělská půda. Subjektem daně byl každý uživatel půdy a sazba daně byla pevně určena na jeden hektar pozemku (Radvan 2007). I nadále zůstala platná daň domovní, kde subjektem byly zejména fyzické osoby. Za předmět daně se považovaly obytné budovy a budovy mající rekreační, provozní a jiný charakter sloužící pro podobné účely. Výše domovní daně se odvíjela podle charakteru a využívání nemovitosti. V roce 1957 se začal vybírat místní poplatek z bytů s obytnou plochou větší, než byla tzv. osvobozená výměra a z bytů nevyužívaných k bydlení. Poválečné období s sebou přineslo i zavedení speciálních notářských poplatků, které byly před zavedením transferových

daní, což znamenalo výběr poplatku z převodu nemovitostí, z dědictví a z darování (Kalous, Kohoutková 1996).

Definice těchto daní zůstala platná až do počátku 90. let. Velký dopad na celou ekonomiku měl r. 1993, kdy nastala nová daňová reforma dopadající na všechny daně. Autorka diplomové práce níže zachycuje (*Tabulka 1*) změny majetkových daní.

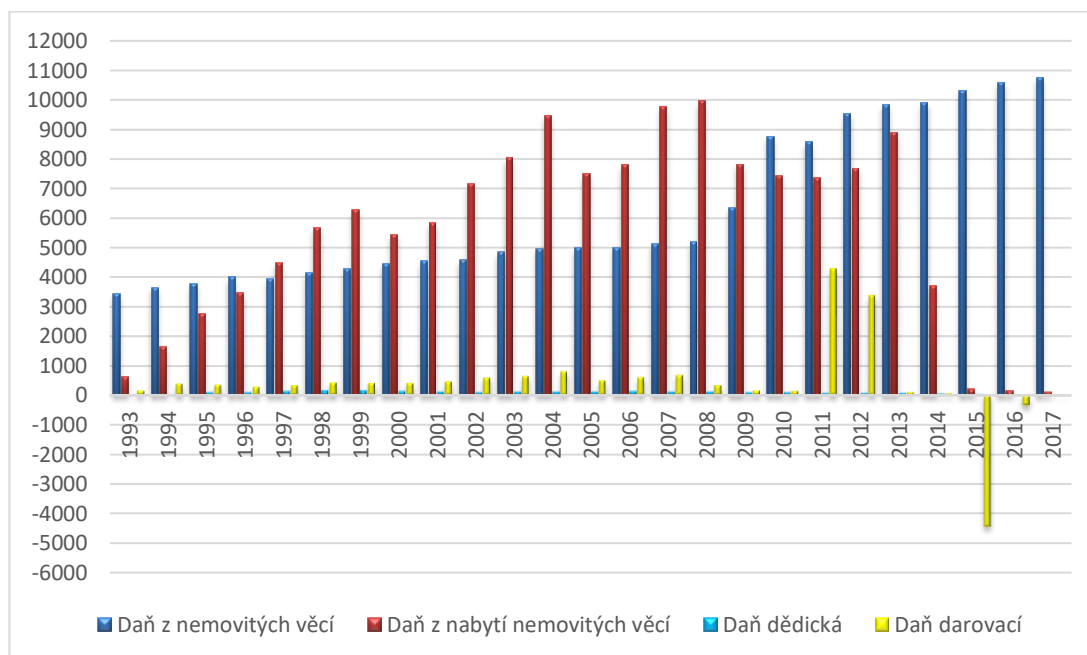
Tabulka 1: Majetkové daně před reformou a po reformě v r. 1993

Před reformou		Po reformě
Domovní daň	→	Daň z nemovitostí (z pozemků a staveb)
Zemědělská daň z pozemku		
Notářský poplatek za dědictví	→	Daň dědická
Notářský poplatek z darování	→	Daň darovací
Notářský poplatek z převodu nemovitostí	→	Daň z převodu nemovitostí

*Zdroj: Vlastní zpracování*

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí ve znění pozdějších předpisů dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“ upravuje daň z nemovitých věcí, a to v návaznosti na změny v soukromém právu v zákoně č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí pojednává o tom, jak je již patrné z názvu – o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí. I tento zákon byl několikrát novelizován, ale ve finále byl z důvodu minimálních výnosů z daně dědické a darovací k datu 31. 12. 2013 zrušen (*Graf 1*).

Graf 1: Přehled vývoje inkasa majetkových daní v České republice od roku 1993 do roku 2017 (mil. Kč)



Zdroj: Vývoj inkasa vybraných daní v ČR v letech 1993–2014, vlastní zpracování

Od 1. 1. 2014 nastaly zásadní změny v oblasti soukromého práva a současně vstoupilo v platnost zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „zákonné opatření Senátu“) namísto zákona č. 357/1992 Sb. Daň dědická a darovací je nově upravena v dani z příjmů v zákoně č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále „zákon o dani z příjmů“). Dědická daň byla kompletně zrušena a dědictví je pojato jako bezúplatné nabytí, které je osvobozené od daně z příjmů § 4a a § 19 zákona o daních z příjmů. Bezúplatné příjmy neboli „dary“ jsou dle zákona o daních z příjmů vedené jako ostatní příjmy. Pro daňové povinnosti týkající se daně dědické, darovací a z převodu nemovitostí a s nimi související práva a povinnosti, které vznikly přede dnem nabytí účinnosti zákonného opatření Senátu, se ještě aplikuje zákon č. 357/1992 Sb., ve znění účinném před dnem nabytí účinnosti tohoto zákonného opatření Senátu.

#### 1.4 Porovnání právní úpravy s jinými státy EU

Mezi příjmy obcí patří výnosy z daní spojené s daným místem. Daně, které jsou spjaté s určitým místem doplňují obecní rozpočet, jsou prostředkem bezúčelového určení, s nimiž mohou zastupitelstva obcí svévolně nakládat a jednou z nich je i daň z nemovitostí (Radvan 2012).

Otázkou je, zda aktuální podoba daně z nemovitost odpovídá našim podmínkám. V rámci zemí Evropské unie není jednotná směrnice, který by upravovala daň z nemovitosti, proto je tato daň v jednotlivých zemích značně odlišná. I přesto je považována za základní prvek soběstačnosti místních rozpočtů ve vztahu ke stabilitě jejího výnosu. Platí, že výměra daně vychází z hodnoty nemovitosti v určité lokalitě a výnosy z daně plynou do místních rozpočtů.

Tabulka 2: Porovnání výběru daně z nemovitých věcí ve vybraných státech za rok 2016 (%)

Země	Podíl daně z nemovitostí na hrubém domácím produktu	Podíl daně z nemovitostí na příjmech místní samosprávy z celkového zdanění
Velká Británie	3,11	99,6
Nizozemí	0,94	52,5
Španělsko	1,20	35,2
Itálie	0,89	16,2
Německo	0,43	13,6
Francie	2,65	43,5
Dánsko	1,40	11,0
Lucembursko	0,07	4,7
Rakousko	0,22	15,3
Slovensko	0,43	66,9
Polsko	1,23	28,5
Česká republika	0,22	57,3

Zdroj: OECD (2016), vlastní zpracování

Z této přehledné *Tabulky 2* je patrné, že daň z nemovitosti má na národní úrovni poněkud okrajovou úlohu a její účinnost se přesouvá na nižší samosprávné celky. V této úrovni je však zásadním prvkem soběstačnost místních rozpočtů jako zdroj příjmů. Daň z nemovitosti posiluje nezávislost municipalit a fiskální decentralizaci. Důvodem místního zdanění je také o něco jednodušší kontrola na úrovni obcí, kde se dá zabránit daňovým únikům. Neznamena to však, že se obce budou moci rozhodnout podle vlastního uvážení. Je důležité, aby existovala propojenost s centrální úrovní se zřetelem na delegaci souvisejících oprávnění.

Téměř každá evropská země může dát obci pravomoc zasahovat do konstrukce daně z nemovitosti (Radvan 2005). Regulace daně z nemovitosti obcemi mají různé varianty dispozic se sazbami.

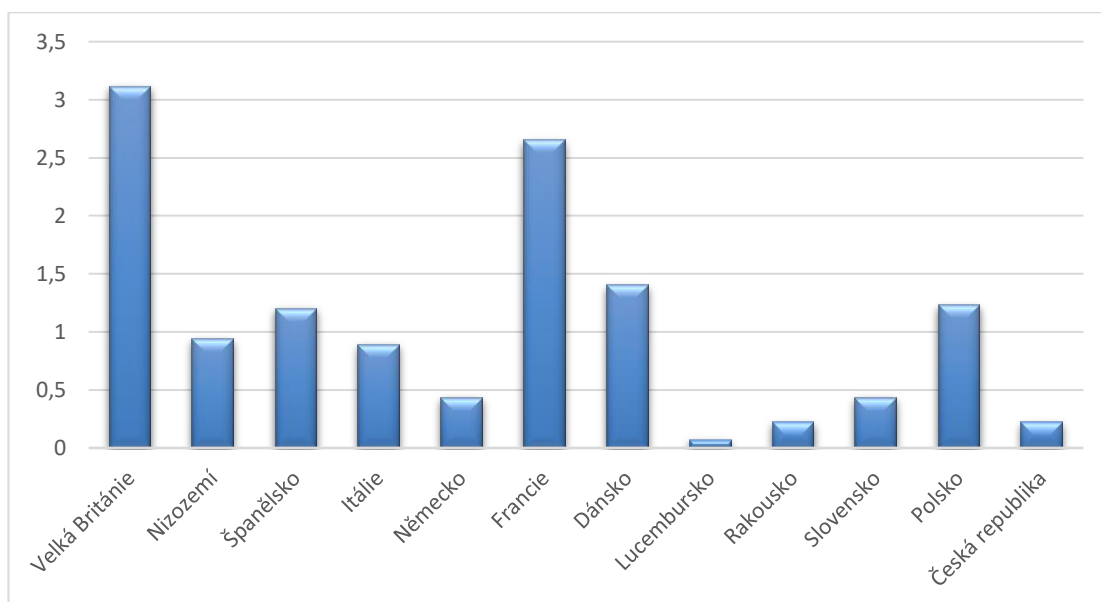
Tabulka 3: Rozpočtové určení daní z nemovitostí v zemích EU a v ČR

Stát	Rozpočtové určení daní z nemovitosti
Belgie	státní rozpočet
Dánsko	místní rozpočty
Finsko	místní rozpočty
Francie	státní rozpočet, místní rozpočty
Irsko	státní rozpočet, místní rozpočty
Itálie	místní rozpočty
Lucembursko	místní rozpočty
Maďarsko	místní rozpočty
Německo	místní rozpočty
Nizozemí	místní rozpočty
Polsko	místní rozpočty
Portugalsko	místní rozpočty
Rakousko	místní rozpočty, federální rozpočet, zemské rozpočty
Řecko	státní rozpočet
Slovensko	místní rozpočty
Slovinsko	místní rozpočty
Španělsko	místní rozpočty
Švédsko	státní rozpočet
Velká Británie	státní rozpočet, místní rozpočty
Česká republika	místní rozpočty

Zdroj: Radvan (2005), vlastní zpracování

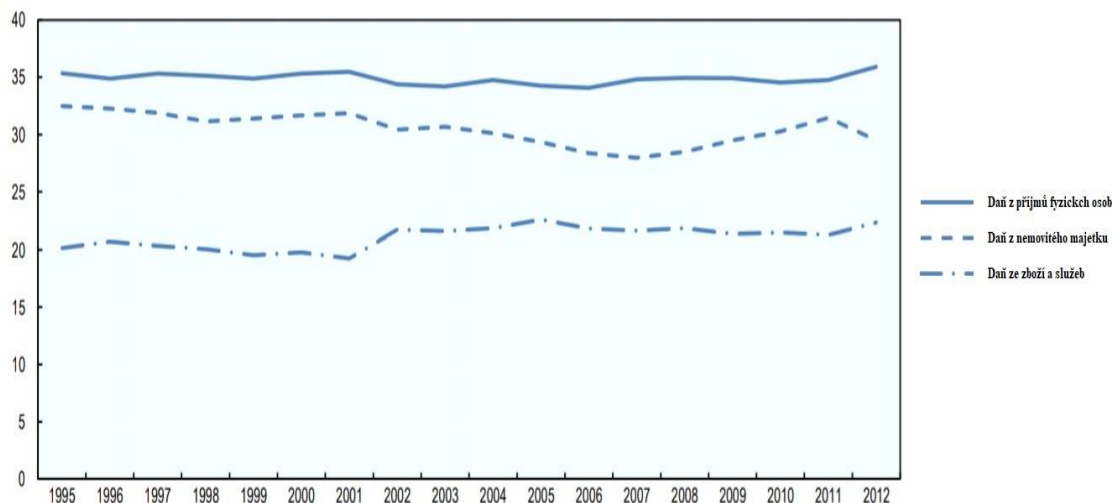
Graf 2 poukazuje na procentuální podíl daně z nemovitosti na HDP zemí EU v r. 2016. Je patrné, že nejvyšší podíl má Velká Británie (3,11 %) a Francie (2,65 %), další větší podíl (více než 1 %) z uvedených dosahuje Španělsko, Dánsko a Polsko. Na druhé straně ke státům s nejnižším procentním podílem na HDP má z vyjmenovaných zemí Lucembursko, Rakousko, Česká republika, Slovensko, Německo a Itálie, kde se dá mluvit o procentech v desetinných číslech.

Graf 2: Podíl daně z nemovitostí na HDP vybraných zemí v roce 2016 (%)



Zdroj: OECD (2016), vlastní zpracování

Graf 3: Obecný klesající podíl daně z nemovitosti v porovnání s daní z příjmů FO a s daní ze zboží a služeb v letech 1995–2012 (%)



Zdroj: OECD (2014), Revenue Statistics 2014, OECD Publishing

Podle Blöchliger (2015) zůstal podíl z daně z nemovitosti na celosvětovém HDP v posledních desetiletích převážně stabilní a pohyboval se kolem 1 %. Podíl značně vzrostl mezi roky 2008 a 2010, a to díky tomu, že daň z nemovitosti odolala velké recesi lépe než jiné daně, ale následně došlo opět k poklesu. Podíl daně z nemovitosti na celkovém sub-centrálním zdanění postupně klesal. V současné době daň z příjmů z majetku představuje méně než 30 % daňových příjmů ve srovnání s daněmi z příjmů fyzických osob (37 %), spotřebních daní (23 %) a zbývajících 10 % tvoří ostatní daně.

## 2 ANALÝZA ZÁKONŮ VZTAHUJÍCÍCH SE K OBCHODOVÁNÍ S NEMOVITOSTMI

### 2.1 Daň z příjmu

Jedná se o daň důchodového typu, která je upravena zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Je nutné rozlišovat, zda je poplatníkem fyzická či právnická osoba. Dani z příjmu podléhají všechny příjmy, krom příjmů, jež nejsou předmětem daně nebo jsou od daně osvobozené. Může se jednat i o příjmy nabyté právě převodem nemovitostí.

#### 2.1.1 Daň z příjmů fyzických osob

U dani z příjmu FO je nutné rozlišovat, zda se jedná o nemovitost, která je nebo není zahrnuta v obchodním majetku poplatníka. Pokud je zahrnuta, příjmy plynoucí z jejího odcizení jsou součástí základu daně z příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti FO podle § 7. U příjmů ostatních podle § 10, bude předmětem daně z příjmu fyzických osob příjem dosažený převodem nemovitostí jen v případě, že nebude zahrnut v obchodním majetku poplatníka.

Při převodu nemovitosti je poplatníkem fyzická osoba – převodce neboli prodávající, který je povinen zahrnout příjem z prodeje do ročního daňového přiznání k dani z příjmu. Daň se vztahuje jak na daňové rezidenty (tj. fyzické osoby, jenž mají na území ČR trvalý pobyt či se zde obvykle zdržují – min. 183 dní v daném kalendářním roce), tak na poplatníky, kteří nemají daňový domicil v ČR, avšak jejich zdroj příjmu se v území nachází. Pak je zapotřebí vycházet z informací, zda ČR uzavřela s daným státem dohodu o zamezení dvojího zdanění. Pokud smlouva nabude platnosti a účinnosti, řídí se tento vztah jejími ustanoveními (Bučková, Oehm 2002).

Od daně z příjmu fyzických osob jsou podle § 4 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů osvobozeny:

- a) příjmy z prodeje RD, bytu i s podíly na společných částech domu, nebo spoluvlastnického podílu, včetně souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající měl trvalé bydliště nejméně po dobu dvou let bezprostředně před prodejem, nebo po dobu kratší dvou let, použije-li získané prostředky na uspokojení bytové potřeby (nevztahuje se na prodej domu nebo bytu, pokud je zahrnut v obchodním majetku)



- b) příjmy z prodeje ostatních nemovitostí, přesáhne-li doba mezi nabytím a prodejem dobu pěti let.

Základ daně tvoří částka, o kterou příjmy plynoucí poplatníkovi ve zdaňovacím období přesahují výdaje prokazatelně vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení (§ 5 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů). Příjem, který je snížený o výdaje vynaložené na jeho dosažení, je dílčím základem daně u ostatních příjmů. Výdaj je v tomto případě cena, za kterou poplatník nemovitost nabyt, včetně částky, která byla použita na technické zhodnocení, opravu a údržbu věci, včetně dalších výdajů souvisejících s uskutečněním prodeje krom výdajů pro osobní potřeby poplatníka (znalecké posudky, zaplacená daň z převodu nemovitostí, platby notáři a další).

Sazba k lednu 2018 podle § 16 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, činí daň ze základu (sníženého o nezdanitelnou část základu daně a o odčitatelné položky od základu daně zaokrouhleného na celá sta Kč dolů) 15 %.

### **2.1.2 Daň z příjmů právnických osob**

Předmětem daně jsou veškeré příjmy z činnosti a z nakládání s majetkem, pokud zákon nestanoví jinak. Po novelizaci zákona vzrostl počet výjimek udávající souhrn příjmů, které nejsou předmětem daně. Může se jednat např. o příjmy získané nabytím akcií, příjmy zdravotní pojišťovny nebo příjmy společenství vlastníků jednotek z dotací, příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a nebytových prostor a další.

Poplatníkem daně jsou osoby, které nejsou fyzickými osobami a mají na území ČR své sídlo nebo místo svého vedení. Daňová povinnost se týká příjmů plynoucí ze zdrojů na území České republiky a z příjmů plynoucí ze zdrojů v zahraničí. Poplatníci se sídlem mimo ČR odvádí daně pouze z příjmů ze zdrojů na území ČR (Pohoda 2018).

Osvobozeny od daně z příjmů PO jsou podle § 19 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů:

- a) členské příspěvky podle stanov, statutu, zřizovacích nebo zakladatelských listin, které jsou přijaté zájmovými sdruženími PO, profesními komorami s nepovinným členstvím, občanskými sdruženími včetně odborových organizací, politickými stranami a politickými hnutími,
- b) výnosy kostelních sbírek, příjmy za církevní úkony a příspěvky členů u registrovaných církví a náboženských společností,

- c) příjmy z nájemného družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a z úhrady za plnění poskytované s užíváním tohoto bytu nebo nebytového prostoru plynoucí na základě nájemní smlouvy mezi bytovým družstvem a jeho členem, příjmy z fondu, z nichž je daň vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně, jež plynou z fondu penzijní společnosti a další (více viz. § 19).

Základ daně tvoří rozdíl, o který příjmy (vyjma příjmů, které nejsou předmětem daně a příjmů osvobozených od daně) převyšují výdaje (náklady), a to pouze za předpokladu respektování jejich věcné a časové souvislosti v daném zdaňovacím období.

Pro zjištění základu daně se vychází:

- ✓ z výsledku hospodaření (zisk nebo ztráta) u poplatníků, kteří vedou účetnictví
- ✓ z rozdílu mezi příjmy a výdaji u poplatníků, kteří nevedou účetnictví

Sazba daně z příjmu právnických osob je podle zákona ustanovena na 19 %. Daň se následně vypočítá jako součin základu daně snížený o položky snižující základ daně a o odčitatelné položky od základu daně zaokrouhleného na celé tisícikoruny dolů a sazby daně. Výjimkou jsou např. základní investiční fondy (sazba 5 %), fondy penzijní společnosti (sazba 0 %).

## **2.2 Daň z přidané hodnoty**

Daň z přidané hodnoty (DPH) je v daňové soustavě České republiky společně se spotřebními daněmi zařazena do kategorie nepřímých daní. Řídí se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Co se týče Evropské unie, tak je DPH značně harmonizováno. Základním a aktuálním předpisem pro oblast DPH je Směrnice Rady 2006/112/ES ze dne 28. 11. 2006, která nabyla účinnosti 1. 1. 2007 a obměnila především Směrnici 77/388/EHS (tzv. Šestou směrnici). Krom výjimky osvobození od této daně, mají daňovou povinnost všechny aktivity, které se stanou předmětem podnikatelské činnosti, a to bez ohledu na to, o jakou formu podnikání se jedná. Daň je vybírána na každém stupni ekonomického řetězce.

Předmětem daně je podle § 2 zákona o DPH:

- a) dodání zboží za úplatu osobou povinnou k dani v rámci uskutečňování ekonomické činnosti s místem plnění v tuzemsku,
- b) poskytnutí služby za úplatu osobou povinnou k dani v rámci uskutečňování ekonomické činnosti s místem plnění v tuzemsku,
- c) pořízení

1. zboží z jiného členského státu za úplatu uskutečněné v tuzemsku osobou povinnou k dani v rámci uskutečňování ekonomické činnosti nebo právnickou osobou nepovinnou k dani,

2. nového dopravního prostředku z jiného členského státu za úplatu osobou nepovinnou k dani,

d) dovoz zboží s místem plnění v tuzemsku.

Zdanitelné plnění je takové plnění, které je předmětem daně a není osvobozené od daně. Podle autorů Drábová, Holubová a Tomíček (2015, s. 4) má § 2 klíčové ustanovení tohoto zákona. U vymezení předmětu daně by měl mít plátce daně ponětí o základních ustanovení, které plynou z judikatury Soudního dvora EU. Do předmětu daně mohou být zahrnuty i obchody, které se přímo netýkají ostatních zákonů členských států.

Osvobozeny od DPH jsou osoby prodávající stavbu, byt a nebytové prostory a k převodu dojde po uplynutí tří let od 1. kolaudace.

V případě zboží a jeho vývozu se daň z přidané hodnoty nevybírá vůbec, kvůli podpoře vývozu zboží. V takovém případě má plátce daně nárok na osvobození v den, kdy zboží opustí oblast EU a je potvrzen celním orgánem (Vančurová, Láchová 2016). V případě dovozu (§ 71) je od daně osvobozen import zboží v osobních zavazadlech cestujícího, které je určeno pro jeho spotřebu, dále zboží do limitu 22 EUR celkové hodnoty a pokud je dodání tohoto zboží v tuzemsku v jakémkoliv případě osvobozeným plněním bez oprávnění na odpočet (Galočík, Paikert 2015).

Určení základu daně o DPH řeší § 36 zákona. Vančurová, Láchová (2016, s. 301) tvrdí, že základ daně tvoří jakékoliv obdržení úplaty plátcem za uskutečněné zdanitelné plnění od osoby, pro niž je zdanitelné plnění uskutečněno, anebo od třetí osoby bez daně za toto zdanitelné plnění. Do základu daně se také zahrnuje spotřební daň, dotace k ceně, daň z energií, vedlejší související výdaje (cena za přepravu a balné) a materiál, který je poskytnutý v ceně služby. Určení základu daně DPH je složitější.

Sazbu daně z DPH lze označit za diferencovanou a lineární. Podle § 47 se u zdanitelného plnění nebo přijaté úplaty využívá základní sazba daně, která je ve výši 21 % (zboží, služby), první snížená sazba daně ve výši 15 % (př. rostliny a semena, knihy, topografické plány, globusy) nebo druhá snížená sazba daně ve výši 10 % (př. mlýnské výrobky, léky). V příloze zákona o dani z přidané hodnoty se nachází podrobnější výčet toho, kde se uplatňují snížené sazby daně.

Podle zákona se s odvodem DPH musí počítat i v případě, že se jedná o novou výstavbu nebo o poskytování stavebních a montážních prací, které jsou spojené se změnou již dokončené stavby, popř. v souvislosti s opravou těchto staveb. Snížená sazba daně se určí v takové situaci, kdy se stavební práce od plátce DPH uskutečňují pro byt či dům vyhrazený pro bydlení. V rámci nové výstavby je nutné, aby se jednalo o sociální výstavbu. Při stavebních a montážních pracích spojených s přeměnou již dokončené stavby bytového domu, rodinného domu či bytu, včetně jejich příslušenství, nebo v souvislosti s opravou těchto staveb se již nemusí kontrolovat metry, nýbrž se snížená sazba DPH uplatní vždy, pokud jsou práce uskutečněny v prostorách vyhrazených pro bydlení.

### **2.3 Daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí (zrušeno k 31.12.2013)**

Za zmínku však stojí i dřívější zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Jednalo se o přímé majetkové daně, které se platili při dědění, darování a převodu nemovitostí. Zákon byl zrušen dne 31. 12. 2013 a k 1. 1. 2014 byl nahrazen zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, respektive opatřením č. 344/2013 Sb. (Businessinfo 2018).

V takové situaci si lze položit otázku – jaká je situace u těchto daní od 1. 1. 2014? U daně dědické se původní osvobození týkalo jen poplatníků v I. a II. skupině podle příbuzenského vztahu (příbuzní v přímé a pobočné řadě), ale nyní se rozšířilo i na poplatníky III. skupiny (všichni ostatní). Zákon byl úplně zrušen a dědictví je v současné době vnímáno jako bezúplatné nabytí podle § 4a zákona o daních z příjmu. Bezúplatné příjmy (dříve „dary“), jsou v zákoně o daních z příjmu ukotveny v § 10 v kategorii „*ostatní příjmy*“ a daň z převodu nemovitostí byla zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb. přetransformována na daň z nabytí nemovitých věcí.

### **2.4 Daň z nemovitých věcí**

Daň z nemovitých věcí (nemovitostí) je hlavní daň majetkového typu, u které se váže daňová povinnost k vlastnictví nemovitého majetku. Obsah daně je rozdělen na daň z nemovitosti a daň ze staveb. Poplatník daně z pozemků se nemusí vždy shodovat s poplatníkem daně ze staveb a může se lišit ve způsobech jejich stanovení, proto je tento způsob dělení považován za vhodný (Bakeš 2007).

Podle Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD 2018) není výnos z majetkových daní v převážné většině zemí vyšší než 4 % HDP. V ČR se majetkové daně na HDP podílejí 0,5 % a daň z nemovitosti činí 0,2 %. V porovnání s celkovými daňovými výnosy jsou nejmenší ze všech skupin třídění OECD. Celkově nejvyšší podíl daně z nemovitosti a majetkových daní má v evropských zemích Velká Británie a z celosvětového hlediska Kanada a USA.

Předmětem pro daň z nemovitosti je půda (zemědělská a ostatní) a budovy (komerční a nekomerční). Někdy jsou spravovány na vyšší úrovni např. ve Velké Británii, ale ve většině případů tvoří příjem do místních rozpočtů. Částka na místních příjmech je různá a touto daní zároveň poplatníci poskytují obci náhradu za místní služby. I když daň není příliš vysoká a poplatníci vidí její využití, radí se mezi daně neoblíbené (Kubátová 2015).

Daně z nemovitosti se ukládají dvěma způsoby – jednotkově nebo ad valorem. Pokud základ pro výpočet daně z nemovitosti tvoří rozloha pozemku, počet podlaží, zastavěné plochy, jedná se o daň jednotkovou. V případě, kdy sazby nejsou valorizovány v kontinuitě na inflaci, začíná příjem obce klesat (Grůň 2004). V důsledku inflace se zvyšují výdaje rozpočtů, a tak je možné, že dojde k nesouladu a zadlužení. Ve druhém případě (ad valorem) když je základem daně cena staveb či pozemků, jsou výnosy vyšší a rostou s inflací. Oceňovací předpisy pro potřeby daní z nemovitosti však setrvávají delší dobu beze změny, a proto i tady může vzniknout ohrožení nižšími příjmy. Základ daně, kterou je cena nemovitého majetku může být zjištěna buď pomocí roční rentní hodnoty vyplývající ze skutečné či odhadnuté běžné roční renty nemovitosti nebo kapitálovou hodnotou, kterou je tržní cena, popř. její odhad. V České republice tvoří cena majetku základ daně pouze u zemědělské půdy, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním chovem ryb (Kubátová 2015).

### **Daň z nemovitých věcí v ČR**

Daň z nemovitostí České republiky je od 1. 1. 1993 upravena zákonem o dani z nemovitostí č. 338/1992 Sb. Tvoří ji daň z pozemků a daň ze staveb. Stanoví se součtem daně všech druhů pozemků a staveb podléhajících zdanění (Vybíhal 1997).

Podle § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti může obec obecně závaznou vyhláškou na území obce stanovit pro všechny nemovitosti jeden místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Tímto koeficientem se vynásobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek, popřípadě

jejich souhrny, s výjimkou pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů.

#### **2.4.1 Daň z pozemků**

Zákon (§ 2) říká, že: „*předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí.*“

1) Předmětem daně z pozemků jsou:

- a) zemědělské půdy – chmelnice, orná půda, vinice, sady, louky, pastviny, zahrady,
- b) vodní plochy – rybníky s průmyslovým chovem ryb a ptactva,
- c) lesní pozemky – hospodářské lesy, které jsou určeny k podnikání,
- d) stavební pozemky – pozemky schválené územním plánem k zastavění,
- e) zastavěné plochy a nádvoří – nezdaněné daní ze staveb (př. kůlny),
- f) ostatní plochy – koupaliště, sportoviště, uliční zeleň.

2) Předmětem daně z pozemků nejsou:

- a) pozemky zastavěné stavbami,
- b) ochranné lesy a lesy zvláštního určení,
- c) vodní plochy vyjma rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému, chovu ryb
- d) pozemky určené pro obranu státu.

Poplatníkem daně je vlastník pozemku, nájemce nebo uživatel. U pozemků ve vlastnictví státu je poplatníkem organizační složka státu, státní organizace a popř. právnická osoba mající právo trvalého užívání.

§ 4 zákona uvádí, že od daně z pozemků jsou osvobozeny např. pozemky ve vlastnictví státu, krajů a obcí, vysokých škol a státem uznaných církví.

Zdaňovací období je vyměřené na jeden kalendářní rok, podle stavu k 1. lednu. Ke změnám skutečnosti v průběhu zdaňovacího období se již nepřihlíží. Daňové přiznání je nutné podat do 31. ledna zdaňovaného období. V případě, že roční daň nepřesáhne 5 000,- je splatná do 31. května. Pokud je daň vyšší, lze platbu rozložit do dvou stejných částek, potom je splatnost 31. května a 30. listopadu. U majitelů provozujících zemědělskou výrobu a chov ryb je termín splatnosti 31. srpna a 30. listopadu. Celá daň z nemovitosti se odvádí místně příslušnému finančnímu úřadu a daň náleží obecnímu rozpočtu podle místa umístění nemovitosti, nikoliv podle bydliště vlastníka.

Základem daně u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů je skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> vynásobená průměrnou cenou půdy v Kč/m<sup>2</sup> (§ 5 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti). Cena je uvedena na příslušném katastrálním úřadě. Průměrná základní cena se v ČR pohybuje v pásmu 1–19 Kč/m<sup>2</sup> (vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků). U hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb je cena pozemku zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období či skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> vynásobená pevnou sazbou 3,80 Kč. U ostatních pozemků je základ daně určený reálnou výměrou v m<sup>2</sup> k 1. lednu zdaňovacího období (§ 5 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti).

K výpočtu základní sazby daně z pozemků je zapotřebí znát druh pozemku vyjádřený procentní částkou nebo hodnotou v Kč/m<sup>2</sup>. V *Tabulce 4* je uveden přehledný výčet základů daně a sazby daně podle určitých druhů pozemků.

Tabulka 4: Daň z pozemků – předmět daně, základ daně, základní sazba daně

Předmět daně	Základ daně	Základní sazba daně
Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady	cena/m <sup>2</sup> x výměra v m <sup>2</sup>	0,75 %
Trvalé travní porosty	cena/m <sup>2</sup> x výměra v m <sup>2</sup>	0,25 %
Hospodářské lesy a rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb	cena pozemku podle platných cenových předpisů nebo výměra v m <sup>2</sup> x 3,80 Kč	0,25 %
Zpevněné plochy pozemků pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství	skutečná výměra v m <sup>2</sup>	1,00 Kč
Zpevněné plochy pozemků pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku	skutečná výměra v m <sup>2</sup>	5,00 Kč
Stavební pozemky	skutečná výměra v m <sup>2</sup>	2,00 Kč
Zastavěné plochy a nádvoří	skutečná výměra v m <sup>2</sup>	0,20 Kč
Ostatní plochy	skutečná výměra v m <sup>2</sup>	0,20 Kč

*Zdroj: Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, vlastní zpracování*

U stavebních pozemků se základní sazba vynásobí koeficientem příslušné obce. Hlavním kritériem pro přiřazení k určité skupině je počet obyvatel k poslednímu sčítání lidu.

Tabulka 5: Koeficient z pozemků pro dané obce

Počet obyvatel v obci	Výše koeficientu
do 1 000	1,0
1 001 - 6 000	1,4
6 001 - 10 000	1,6
10 001 - 25 000	2,0
25 001 - 50 000	2,5
nad 50 000, statutární obce, Františkovy Lázně, Mariánské Lázně, Poděbrady, Luhačovice	3,5
Praha	4,5

Zdroj: Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, vlastní zpracování

Výsledná daň z pozemků se určí pomocí vzorce:

- a) Daň z pozemku = základ daně \* sazba daně
- b) Daň ze stavebních pozemků = základ daně \* (základní sazba daně \* koeficient obce)

Daň z pozemků se musí zaokrouhlit za jednotlivé druhy pozemků na celé Kč nahoru.

#### 2.4.2 Daň ze staveb

- 1) Předmětem pro daně ze staveb jsou takové stavby, které se vyskytují na území ČR:
  - a) stavby, pro které se vydalo kolaudační rozhodnutí,
  - b) stavby, pro které se vydal kolaudační souhlas,
  - c) stavby, které jsou způsobilé k užívání,
  - d) byty evidované v katastru nemovitostí,
  - e) nebytové prostory evidované v katastru nemovitostí.
- 2) Předmětem pro daně ze staveb nejsou:
  - a) stavby přehrad,
  - b) stavby, kterými se upravují vodní toky,
  - c) stavby vodovodních řádů a vodárenských objektů, a to i s úpravami vod,
  - d) stavby kanalizačních stok a objektů s čistírnami odpadních vod,
  - e) stavby k odvodňování a zavlažování pozemků,
  - f) stavby rozvodů energií,
  - g) stavby pro veřejnou dopravu – silnice, dálnice, místní komunikace, letecké stavby, stavby drah a vodních cest, přístavů, a to, pokud užívání stavby k veřejné dopravě vychází z rozhodnutí příslušného stavebního úřadu (Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu),



h) stavby zpevněných ploch pozemků (Peková 1997).

Ze zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti v § 8 je uveden poplatníkem daně vlastník stavby, bytu a nebytových prostor. V případě stavby ve vlastnictví státu je poplatníkem organizační složka státu či státní organizace.

Osvobození od daně ze staveb jsou podle § 9 např. stavby ve vlastnictví státu, státem uznaných církví a obcí. Podle Vybíhala (1997) lze rozlišovat osvobození trvalé, dočasné (stavby čekající na přechod z pevných paliv na obnovitelný zdroj energie) anebo stavby, které splní určité podmínky (muzea, galerie, archivy, knihovny, zdravotnická zařízení, občanské sdružení zdravotně postižených občanů, zařízení sociální péče a nadace).

Základem daně ze staveb a jednotek u zdanitelné stavby je podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti § 10 a stavu k 1. lednu zdaňovacího období výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha pozemku je pro účel daní z nemovitých věcí určena podle součtu všech zastavěných ploch jednotlivých staveb (Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) odpovídající nadzemní části zdanitelné stavby. Základ daně u staveb a jednotek u jednotky je upravená podlahová plocha, která se vypočítá pomocí výměry podlahové plochy jednotky v m<sup>2</sup> vynásobená koeficientem 1,22, pokud je součástí jednotky pozemek, který přesahuje zastavěnou plochu nebo je s jednotkou využíván i pozemek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě. U ostatních případů se použije koeficient 1,20. Pro účely daně z nemovitých věcí plocha podlahové jednotky nezahrnuje podlahovou plochu společných částí domu v rozsahu podílu na nich, který je zahrnut v jednotce (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti).

Základní sazby daně ze staveb obytných domů, individuálních rekreací s příslušenstvím, u samostatně stojících garáží a u ostatních staveb se zvyšují o 0,75 Kč za každé nadzemní podlaží i s podkrovím, jestliže je zastavěná plocha nadzemního podlaží přesažena o 2/3 zastavěné plochy. Stavby určené pro podnikatelskou činnost použijí zvýšenou hodnotu vždy. Pro stavby individuální rekreace a doplňkových staveb, u vystavěných garáží, které jsou oddělené a u staveb pro podnikatelské činnosti či samostatných nebytových prostorů využívaných pro podnikání může obec vymezit koeficient pro výpočet 1,5. Obec by měla brát v potaz atraktivitu té či oné lokality (Peková 1997). Pro stavby k individuální rekreaci a pro stavby s doplňkovou funkcí je zákonem stanoven koeficient 2,0 v případě, že se nachází v národních parcích (NP) nebo v I. zónách chráněných krajinných oblastí

(CHKO). Zvýšení má především plně podporovat ochranu životního prostředí (Vybíhal 1997). Daňové zvýšení o 2,00 Kč/m<sup>2</sup> se dále aplikuje v obytném domě za kterýkoliv m<sup>2</sup> nebytového prostoru sloužící k podnikatelské činnosti vyjma zemědělské prvovýroby. Základní nebo zvýšená sazba daně platí pro stavby domů a jejich příslušenství, bytů a nebytových prostor, který je vynásoben koeficientem určeným k individuálním obcím dle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu. Obec může pomocí své obecně závazné vyhlášky stanovit koeficient, který lze v rámci jednotlivých částí zvýšit o jednu nebo snížit o jednu až tři kategorie v členění koeficientů – koeficient 4,5 lze zvýšit na hodnotu 5 (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti).

Tabulka 6: Koeficient ze staveb pro dané obce

Počet obyvatel v obci	Výše koeficientu
do 1 000	1,0
1 001 - 6 000	1,4
6 001 - 10 000	1,6
10 001 - 25 000	2,0
25 001 - 50 000	2,5
nad 50 000, statutární obce, Františkovy Lázně, Mariánské Lázně, Poděbrady, Luhačovice	3,5
Praha	4,5

Zdroj: Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, vlastní zpracování

Následující *Tabulka 7* shrnuje sazbu daně, sazbové zvýšení a násobící koeficienty jednotlivých druhů staveb.

Tabulka 7: Daň ze staveb – předmět daně, základ daně, základní sazby daně, sazbové zvýšení a násobící koeficienty

Druh stavby	Základ daně	Základní sazba daně (Kč/m <sup>2</sup> )	Sazbové zvýšení za další patro (Kč/m <sup>2</sup> )	Násobící koeficient		
				podle počtu obyvatel	obecní	při umístění stavby v NP a I. zóně CHKO
Obytné domy	m <sup>2</sup>	2	0,75	1,0 – 5,0	-	-
Příslušenství k obytným domům (nad 16 m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>	2	0,75	1,0 – 5,0	-	-
Rekreační stavby a domy k rekreaci	m <sup>2</sup>	6	0,75	-	žádný/1,5	2,0
Příslušenství ke stavbám pro individuální rekreaci	m <sup>2</sup>	2	0,75	-	žádný/1,5	2,0

Garáže oddělené a samostatné nebytové prostory užívané jako garáže	m <sup>2</sup>	8	0,75	-	žádný/1,5	-
Stavby a NP pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství	m <sup>2</sup>	2	0,75*	-	žádný/1,5	-
Stavby a NP pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku	m <sup>2</sup>	10	0,75*	-	žádný/1,5	-
Stavby a NP pro ostatní podnikatelskou činnost	m <sup>2</sup>	10	0,75*	-	žádný/1,5	-
Ostatní stavby	m <sup>2</sup>	6	0,75	-	-	-
Byty a samostatné nebytové prostory	m <sup>2</sup> x 1,20	2		-	-	-

*Poznámka: \*vždy za každé podlaží, nemusí být splněna podmínka 2/3 zastavěné plochy*

*Zdroj: Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, vlastní zpracování*

## 2.5 Daň z nabytí nemovitých věcí

V kapitole výše je uvedeno, že od roku 2014 vešla v platnost „daň z nabytí nemovitých věcí“ a zcela nahradila zrušený zákon „o dani z převodu nemovitostí“. Jedná se o daň převodní, ve které není daňová povinnost vztažena k samotnému vlastnictví, ale ke stavu, kde dochází ke změně vlastníka dané nemovité věci neboli k nabytí vlastnického práva. Daň z nabytí nemovitých věcí je jedinou daní v českém daňovém systému, která je jednorázová a týká se jednoho konkrétního příjmu.

Zákon č. 340/2013 Sb. § 2 uvádí, že předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, jež je vedena jako pozemek, stavba nebo část inženýrské sítě či jednotka, která se nachází na území ČR, právem stavby, jímž zatížený pozemek se vyskytuje na území ČR nebo pokud se vyskytuje spoluvlastnický podíl na předešlé uvedené nemovité věci. Předmětem daně je také nabytí vlastnického práva k nemovité věci, na základě zajišťovacího převodu práva nebo úplatného postoupení pohledávky zajišťovacím převodem práva. Pro všechny tyto předměty platí úplatnost. Podle § 5 tohoto zákona není předmětem daně nabytí vlastnického práva k nemovité věci prováděním pozemkových úprav, transformacemi obchodních korporací či poskytnuté jako odškodnění při vyvlastnění (Marková 2018).

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je od listopadu 2016 podle § 1 vždy nabyvatel. Novela zákonného opatření sjednocuje osobu poplatníka daně z nabytí nemovitých věcí v osobě nabyvatele, změna současně odstraňuje institut ručení. V případě nabytí vlastnického práva k nemovité věci do podílového fondu, fondu obhospodařovaného penzijní společností nebo svěřenského fondu, se poukazuje na

tyto fondy jako na jediné nabyvatele vlastnického práva k nemovité věci (Zákon č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí).

Osvobození od daně je v zákoně rozděleno do čtyř paragrafů – věcná osvobození ve veřejnoprávní oblasti, věcná osvobození u nových staveb, věcná osvobození u jednotek a ostatní věcná osvobození.

V první případě se jedná o osvobození z nabytí vlastnického práva k nemovité věci členskými státy EU, popř. jiným státem, pokud je zajištěna vzájemnost a územním samosprávným celkem nebo dobrovolným svazkem obcí. Ve druhé části tohoto paragrafu jsou vyobrazeny situace, kdy se nemovitost nabývá od státu. Výhradně se jedná o nabytí právnické osoby (§ 6 zákona č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí).

Další věcné osvobození – osvobození od daně u nových staveb se uplatňuje u prvního úplatného nabytí vlastnického práva k pozemku nebo právu stavby, jejichž součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu (RD), dokončené nebo užívané stavbě RD nebo bytové jednotce nezahrnující nebytový prostor, který je jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané hromadně s bytem, vzniklé výstavbou, nástavbou, přístavbou nebo stavební modifikací tohoto domu, pokud se nebude jednat pouze o rozdělení nebo sloučení stávajících jednotek, nebo na základě stavební úpravy nebytového prostoru, nově nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem. Pokud dojde k osvobození od daně z nabytí vlastnického práva k nemovité věci, bude to jen v případě, že v době pěti let ode dne dokončení, popř. započetí užívání RD, jednotky v bytovém domě nebo jednotky v bytovém domě upravené stavební adjustací, a to ode dne dřívějšího (§ 7 zákona č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí).

Předposlední osvobození (§ 8) je zaměřené na věcné osvobození u jednotek. Dotýká se družstevního bytu nebo nebytového prostoru, který je garáží, sklepem či komorou a zároveň nezahrnuje další nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, pokud je nabyvatelem fyzická osoba, která je do momentu nabytí vlastnického práva k jednotce nájemcem této jednotky.

Závěrečné ustanovení popisuje ostatní věcná osvobození nezařazená do předchozích. Jde o tři osvobození, která spolu nikterak nesouvisí. První říká, že od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnických práv k nemovitým věcem při reorganizaci v rámci insolvenčního řízení. Další situace popisuje osvobození při vložení nemovité věci do sociálního družstva nebo evropského fondu

sociálního podnikání. Třetí a poslední osvobození řeší nabytí vlastnického práva uživatelem na základě finančního leasingu (§ 9 zákona č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí).

Základ daně z nabytí nemovitých věcí je určen z nabývací hodnoty snížené o uznatelný výdaj. Nabývací hodnota platí ke dni, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně. Rozlišují se základní instituty platné pro nabývací hodnotu:

- a) sjednaná cena – obě strany se při nabývání vlastnického práva k nabývání nemovité věci dohodnou,
- b) směrná hodnota – určená z ceny nemovité věci v místě, lokalitě a době zohledňující druh, polohu, účel, stáří, vybavení, stavebně technické parametry nemovité věci a umožňuje poplatníkům ušetřit za znalecký posudek,
- c) zjištěná cena – stanovená dle zákona upravující oceňování majetku,
- d) zvláštní cena – cena vzniklá pomocí vydražení nebo předražku (Vančurová, Láchová 2016).

Nabývací hodnota je sjednaná cena určena za předpokladu, že je rovna nebo vyšší než srovnávací daňová částka. Velikost srovnávací daňové hodnoty je hodnota příslušná 75 % směrné hodnoty určená správcem daně či zjištěné ceny podle znaleckého posudku. Poplatník si sám určí, zda ke srovnávací hodnotě využije směrnou nebo zjištěnou hodnotu. Pokud poplatník neposkytne údaje o nemovité věci potřebné k určení směrné hodnoty, nebo ji nelze určit, využije se pokaždé cena zjištěná. Jestliže jde určit zvláštní cenu, pak je nabývací hodnotou výlučně cena zvláštní (Zákon č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí).

Podle § 26 činí sazba daně z nabytí nemovitých věcí 4 %. Jedná se o sazbu jednotnou, lineární a vypočte se jako součin základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru a sazby daně.

### 3 CÍLE PRÁCE

Předkládaná diplomová práce *Daňové zatížení nemovitostí ČR* komplexně rozebírá a zhodnocuje daně týkající se vlastnictví a převodů nemovitostí. Zaměření DP bylo podmíněno osobním zájmem autorky k této problematice.

Práce zhodnocuje vývoj daňové politiky v této oblasti a porovnává situaci v ČR se zahraničím. Uvádí rozbor jednotlivých daní, které souvisejí s nemovitostmi a popisuje i způsoby výpočtu a procesu placení, včetně časové náročnosti na podklady.

Na základě vlastního výběru nemovitosti je provedeno ocenění rodinného domu pro daňové účely. Dále je realizován výpočet daní a tento proces je přehledně popsán. Dalším cílem DP je nastínit určité situace, které vyvolají potřebu platit daně.

## **4 METODIKA PRÁCE A POUŽITÉ METODY**

V kapitole metodika práce a použité metody je detailně popsáno, jak se postupovalo při tvorbě jednotlivých částí práce. Zahrnuje líčení postupu tvorby jednotlivých kapitol, zpracování ocenění nemovitosti a následný výpočet daní. Poukazuje také na použité metody, ve kterých se snaží o problémový přístup. Samotnému počátku práce předcházelo pečlivé nastudování literatury a zákonů týkajících se zejména problematiky daní v oblasti nemovitostí. Následně byla sepsána v kontextu s odbornou literaturou deskriptivní část práce a zhodnoceno daňové zatížení jak v ČR, tak i ve vybraných státech EU.

### **4.1 Postup zpracování diplomové práce**

Po nastudování odborné literatury, zabývající se v teoretické rovině daněmi v oblasti nemovitostí, započala samotná práce. Autoři různých knih vymezovali podobné, a přesto trochu odlišné definice. Ve finále byli zvoleni ti, jejichž názory a vymezení jsou podle autorky diplomové práce důvěryhodné a relevantní.

Nejprve byli v úvodní části stanoveny cíle, kde hlavním cílem diplomové práce bylo komplexně zhodnotit daňovou zátěž nemovitostí v ČR. Z tohoto důvodu se muselo začít od kapitoly literární rešerše, kde je zpracována daňová problematika. Pojednává se zde o pojmu „daň“ a jeho funkci, jsou objasněny daňové principy a opomenutá není ani daňová soustava ČR. Dále jsou blíže popsány základní prvky konstrukce daní, a to pojmy typu subjekt a objekt zdanění, nebo základ a sazba daně. Druhá kapitola nastiňuje základní pojmy jako je nemovitá věc, stavba, příslušenství, součást stavby, pozemek a parcela. K tomu je ve třetí kapitole přičleněn stručný historický vývoj daní, na jehož základě získá čtenář snadný a rychlý vhled do dané problematiky. Zatímco čtvrtý bod porovnává právní úpravu s jinými státy EU, v páté kapitole se již autorka zabývá konkrétními zákony vztahujícími se k nemovitostem.

Pro objektivní zhodnocení současného stavu daní byly v analytické části sepsány ukázkové situace, ke kterým dochází při odvodu daní. V další kapitole si autorka zvolila stát Evropské unie (Slovensko, Rakousko, Německo a Polsko), který byl stručně představen a následně zanalyzován z pohledu problematiky týkající se majetkových daní. Následně byly popsány jejich základní konstrukční prvky. Jde o podrobný, nikoliv však naprosto vyčerpávající popis současné legislativní úpravy majetkových daní, kvůli limitu rozsahu práce. Na základě těchto kapitol je

možné nalézt nejen přehled jednotlivých majetkových daní, které souvisejí s nemovitostmi vybraných států, ale i údaje o zákonných ustanoveních základních principů příslušných daňových zákonů, kde je jejich přesné označení, definování předmětu daně či výjimek osvobozených od daně. Pro názornější představu a reálnější přiblížení výsledků se sedmá kapitola zabývá modelovými situacemi, které řeší danou problematiku u konkrétního typu nemovitosti v určité lokalitě.

## 4.2 Použité metody

První krokem před začátkem celé analytické části byla volba rodinného domu. Byl zvolen RD, ve kterém autorka diplomové práce vyrůstala. Jedná se o pozemek, se stavební parcelou o výměře 389 m<sup>2</sup>. Jednu část tvoří dvůr a druhou zastavěná plocha. Hlavní stavbou je 108 let starý RD s 1.PP, 1.NP a 2.NP. K hlavní stavbě patří stavby vedlejší – kolna, stodola, stáj a chlívky (*Příloha 1*). Informace byly získány od majitele nemovitosti a z příslušné dokumentace k objektu. Analýza okolí nemovitosti proběhla na základě vlastních zkušeností.

Při zpracování této práce bylo nutné využít program Delta-NEM. Při oceňování RD se jednalo o cenu zjištěnou a postupovalo se dle vyhlášky č. 457/2017 Sb. Tento program autorka získala na základě školní licence, díky p. Ing. Denise Pěkné, Ph.D. Nejprve se zvolila „*Obecná metodika*“, kde bylo nutné vyplnit vlastnické a evidenční údaje. Jednalo se o katastrální území Svojsice u Sušice, obec Petrovice u Sušice. Následně se vyplnili údaje o obci, pomocí kterých se stanovila základní cena pozemků (ta činila v dané obci 244 Kč/m<sup>2</sup>). Podle výpisu z katastru nemovitostí se zjistilo číslo vlastnického listu, vyplnil se index trhu (It) a index polohy (Ip). U indexu polohy bylo důležité zadat druh stavby (v této situaci „*rezidenční stavby*“). V položce „*objekty*“ se vyplnil druh stavby, podlaží a program spočítal obestavěný prostor. Pod tyto položky se zaznamenal rok výstavby objektu. U vedlejších staveb (kolna, stodola, stáj a chlívky) byl zadán druh, zatřídění, podlaží a následně stejně jako u stavby hlavní byl spočítán obestavěný prostor. V dalším kroku se zhodnotilo vybavení dané stavby, stáří a předpokládaná další životnost. Bližší informace o vedlejších stavbách jsou uvedeny v *Příloze 1*, v posudku ocenění podle vyhlášky č. 457/2017 Sb. Nakonec byla na základě LV č. 17 a již zmíněné vyhlášky dle § 4 odst. 1 – stavební pozemky, oceněna zastavěná plocha a nádvoří.

Pro účely praktické části byl dále zvolen modelový příklad vyplnění daně z nemovitých věcí a daně z nabytí nemovitých věcí. Daň z nemovitých věcí lze podat



pomocí tiskopisu, který je dostupný na všech územních pracovištích finančních úřadů. V elektronické podobě PDF je k dispozici na internetových stránkách Finanční správy v nabídce „*Daňové tiskopisy*“. Autorka diplomové práce nejprve zvolila konzultaci s pracovníci na finančním úřadě. Následně se rozhodla, že při vyplňování daňového formuláře využije elektronickou podobu. U daně z nemovitých věcí se postupovalo následovně. Nejprve se do bílých kolonek v záhlaví vyplnilo sídlo FÚ, územní pracoviště, počet listů, daňové identifikační číslo, označila se fyzická osoba, její rodné číslo a také to, že se jedná o řádné daňové přiznání. V prvním oddílu se vypsali údaje o poplatníkovi (příjmení, jméno, adresa místa pobytu FO a kontaktní údaje). Druhý oddíl se zabýval daty, které se týkaly pozemků. V řádku s názvem „*Předmět daně z pozemků*“ se určilo písmeno příslušného druhu pozemku (v tomto případě písmeno „*E*“), dále název obce a katastrálního území, včetně kódu. V údajích o parcele bylo nutné vyplnit parcelní číslo, výměru parcely v m<sup>2</sup>, právní vztah (v tomto případě „*V*“ – vlastník) a výměru zastavěnou zdanitelnými stavbami v m<sup>2</sup>. U daně nemovitosti se neobjevil žádný právní důvod k nároku na osvobození. Po všech těchto údajích se vypočetla výše daně z pozemků. Třetí oddíl se vztahuje k informacím o stavbách a jednotkách. Pro případ DP byla nejprve předmětem daně budova obytného domu s označením písmene „*H*“ (list č. 1). Základní sazba daně činila 2 Kč/m<sup>2</sup> a musela být i zvýšena o 0,75 Kč za další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2 zákona. Druhým předmětem daně byla ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu značená písmenem „*I*“ (list č. 2). Ve čtvrtém oddílu se daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek sečetla a vyšla celková daň z nemovitých věcí. Výsledná hodnota se pak použila pro porovnání daní s okolními státy EU, konkrétně se Slovenskem, Rakouskem, Německem a Polskem. Autorka v sousedních zemích vyhledala katastrální území podobných velikostí a vzdáleností od hlavních měst, jako tomu bylo i v primárně zvolených Svojsčicích u Sušice. Daň z nemovitosti pro každou zemi vypočítala a následně zhodnotila.

Autorka pro svou DP vyplnila i formulář k dani z nabytí nemovitých věcí, kde byli použity fiktivní údaje (*Příloha 3*). Blanket je dostupný na pracovištích finančních úřadů a v interaktivní podobě na internetovém portálu Finanční správy v nabídce „*Daňové tiskopisy*“. Záhlaví dokumentu tvoří oficiální název místně příslušného FÚ a územního pracoviště. Pod ním je uvedeno, zda je osoba odvádějící daň fyzického či právnického charakteru (v tomto případě FO). Pro účely diplomové práce bylo také nutné zadat daňové identifikační číslo, rodné číslo a určit, zda se jedná se o řádné,

dodatečné nebo opravné daňové přiznání (v tomto případě „*řádné*“). Nesmělo se opomenout ani na datum posledního dne podání daňového přiznání. První oddíl opět znamenal vyplnění osobních údajů o plátcí (stejně jako u daně z nemovitých věcí). Důležitým bodem byl na str. 3 daňového přiznání „*Údaj o změně vlastnictví*“, tzn. název katastrální úřadu a pracoviště, číslo rozhodnutí k.ú., forma nabytí vlastnictví (v tomto případě na základě „*kupní smlouvy*“) a datum změny vlastnictví. V neposlední řadě byla vyplněna „*příloha č. 1*“ k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí typu „*N*“, kde autorka označila pouze kolonku, že chce pro účely srovnávací daňové hodnoty použít „*zjištěnou cenu*“. Na další straně daňového přiznání byla vyplněna „*tabulka č. 2*“, kde byla zapsána sjednaná cena (v tomto případě 1 014 385 Kč) a zjištěná cena, která podle znaleckého posudku (*Příloha 1*) čítala částku 929 850 Kč. Na základě zjištěných údajů byla vypočítána srovnávací daňová hodnota. Z vyšší částky byla určena „*Nabývací hodnota*“, ze které byl stanoven základ daně a z něho následně vypočítána daň ve výši 4 %. Výsledná daň byla zapsána do třetího oddílu, ke kterému se přešlo po vypočtení příslušného typu „*přílohy č. 1*“ (v tomto případě „*N*“) k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí.

### **Shrnutí použitých metod**

V této diplomové práci se pracovalo s programem Delta-NEM, s vyplňováním daňových přiznání k dani z nemovitých věcí a k dani z nabytí nemovitých věcí. Kromě toho autorka využívala i metody kartografické a grafické. Jednalo se zejména o tvorbu tematických tabulek a diagramů. V názornosti práce jsou vytvořeny také některé grafy umožňující zjednodušeně pochopit některé souvislosti komplikovaného problému.

Kapitoly s modelovými situacemi daňového zatížení nemovitostí patří společně se závěrem práce ke stěžejním oddílům celé DP. Zde se integrují a na základě provedených analýz vyhodnocují získané informace a údaje. V závěru samotné práce se zhodnocuje celková přínosnost a úspěšnost DP a nastiňuje se budoucí vývoj v daňové politice, která se týká nemovitostí. Samotná kapitola metodika práce a použité metody byla vytvořena až na samotný závěr.

## 5 MODELOVÉ SITUACE DAŇOVÉHO ZATÍŽENÍ NEMOVITOSTÍ V ČR

Tato kapitola diplomové práce nastíní sedm konkrétních situací, kdy dochází k odvodu daně. Všechny se odlišují podle určité situace. V případě prodeje, dědictví či darování nemovitosti se platí daň z nemovitých věcí, daň z nabytí nemovitých věcí a daň z příjmu fyzických osob. Daně byly blíže rozebrány v kapitole – Zákony vztahující se k obchodování s nemovitostmi.

Stručně lze připomenout, že se jednalo o:

- a) *Daň z nemovitých věcí* – plátcem je každý vlastník nemovitosti, platí se každý rok.
- b) *Daň z nabytí nemovitých věcí* – plátcem je kupující nemovitosti, platí se jednorázově a sazba je 4 %,
- c) *Daň z příjmu FO* – platí se každoročně, v některých případech se do příjmů zahrnují i příjmy z prodeje nemovitosti.

### 1. situace – Koupě nemovitosti

#### a) Daň z nemovitých věcí

V případě koupi nemovitosti v průběhu roku je zapotřebí do konce ledna následujícího roku podat přiznání k dani z nemovitosti a daň uhradit do konce května. Daňové přiznání se předkládá jen jednou. V průběhu dalších let zasílá vypočtenou daň z nemovitých věcí konkrétní finanční úřad ve formě poštovní poukázky (Peníze 2018).

#### b) Daň z nabytí nemovitých věcí

Je důležité opět upozornit na velkou změnu z r. 2016. Dříve byl plátcem daně z nabytí nemovitých věcí prodávající a nyní je plátcem kupující. Daň je placena z úplatných převodů nemovitostí. Daňové přiznání je zapotřebí podat do konce 3. kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byl učiněn vklad do katastru nemovitostí. Termín splatnosti daně je stejný. Sazba daně z nabytí je určena na 4 % z ceny, nebo ze 75 % znaleckého posudku (Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí).

Autorka diplomové práce uvedla příklad (*Příloha 3*) nabytí nemovité věci. Jedná se o případ, kdy paní Ozimová v r. 2018 koupila rodinný dům za 1 014 385 Kč, forma nabytí vlastnictví proběhla na základě kupní smlouvy. Znalecký odhad na dům

je ve výši 929 850 Kč. Srovnávací daňová hodnota ve výši 75 % z odhadní ceny je 697 387,50 Kč. Jelikož je částka nižší než kupní cena, základem daně bude hodnota 1 014 385 Kč.

***Výpočet daně z nabytí nemovitých věcí:***

Základ daně: 1 014 385 Kč

Sazba daně: 4 %

Daň z nabytí nemovitých věcí:  $1\,014\,385 \cdot 0,04 = 40\,575,40$  Kč

**2. situace – Prodej nemovitosti**

*a) Daň z nemovitých věcí*

V tomto případě platí daň z nemovitých věcí ten, kdo nemovitost vlastní k 1. lednu daného roku. Prodávající ji zaplatí pouze za rok, kdy se nemovitost prodává. Další rok po prodeji je plátcem kupující.

*b) Daň z nabytí nemovitých věcí*

Od 1. listopadu 2016 ji platí kupující (Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí).

*c) Daň z příjmu FO*

Daň se odvede v případě, že nemovitost byla při prodeji vlastněna po dobu kratší 5 let. Jestliže měl majitel v nemovitosti trvalý pobyt postačí na osvobození od daně 2 roky. V případě nutnosti odvádět daň z příjmu FO se bude jednat o příjem podle § 10 zákona o daních z příjmů a je zapotřebí vyplnit přílohu č. 2 daňového přiznání. Termín daňového přiznání je do 1. dubna následujícího roku. Pokud je daňové přiznání zpracováno daňovým poradcem je termín prodloužen o 3 měsíce. Daňové přiznání z příjmu FO se následně odnese na příslušný finanční úřad dle trvalého bydliště poplatníka (zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů).

V případě prodeje nemovitosti neexistuje, aby za zaměstnance vyřídil roční daňovou povinnost zaměstnavatel formou ročního zúčtování daně. Zaměstnanec si sám podá daňové přiznání. Základ daně tvoří prodejní cena snížená o pořizovací cenu. Samotná daň činí 15 %. Dále je nutné finančnímu úřadu oznámit uskutečněný prodej, aby bylo v registru FÚ vše v pořádku s ohledem na placení daně z nemovitostí, a to i v případě, že dotyčný nebude platit daň z příjmů.

### **3. situace – Obdržení nemovitosti**

#### *a) Daň z nemovitých věcí*

Daňové přiznání se podává do konce ledna v 1. roce po získání nemovitosti. Daň se platí každý rok do konce května.

#### *b) Daň z nabytí nemovitých věcí*

Daň z nabytí nemovitých věcí je pouze u úplatného pořízení nemovitosti, což v rámci darování není.

#### *c) Daň z příjmu FO*

V přímé příbuzenské linii (rodiče, prarodiče, děti a vnuci) a v linii vedlejší (strýcové, tety, sourozenci, neteře, synovci, manžel, manžel dítěte, dítě manžela, manžel rodiče nebo rodiče manžela) se daň v případě darování neplatí. V případě obdržení domu či bytu od osoby, která není příbuzná, je nutné do daňového přiznání k dani z příjmu FO zahrnout hodnotu nemovitosti stanovenou na základě znaleckého posudku. Příjem z darované nemovitosti je příjmem podle § 10 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Osvobození od daně pro osoby v nepříbuzenském vztahu platí jen v případě, že poplatník žil s daným člověkem ve společné domácnosti po dobu jednoho roku.

### **4. situace – Rozvod a získání nemovitosti vyrovnáním**

#### *a) Daň z nemovitých věcí*

Plátcem je nový vlastník nemovitosti. Následně je nutné podniknout určité kroky na FÚ i na KÚ.

#### *b) Daň z nabytí nemovitých věcí*

Daň z nabytí nemovitých věcí se v tomto případě neplatí.

#### *c) Daň z příjmu FO*

Daň není odváděna ani u daně z příjmu FO.

### **5. situace – Zdědění nemovitosti**

#### *a) Daň z nemovitých věcí*

Daňové přiznání je potřeba podat do konce ledna následujícího roku a splatit jí do konce května následujícího roku.

b) Daň z nabytí nemovitých věcí

Neplatí se v případě bezúplatného nabytí nemovitosti.

c) Daň z příjmu FO

Od daně z příjmu je osvobozeno dědictví v příbuzenském vztahu, ale i nepříbuzenského vztahu na bázi odkazu v závěti (Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů).

Dědictví nemovitosti má za následek vyšší náklady, než by tomu bylo v případě darování. Notář si bere částku za vyřízení pozůstalosti dle hodnoty dědictví, proto je lepší nemovitost příbuzným darovat ještě za doby života.

## **6. situace – Převedení družstevního podílu nemovitosti**

V rámci prodeje družstevního bytu dochází jen k převodu členských práv, na rozdíl od bytu v osobním vlastnictví.

a) Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitosti platí družstevníci v rámci nájemného. Daňové přiznání pak podává a platí finančnímu úřadu družstvo.

b) Daň z nabytí nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitých věcí se neplatí, jelikož u družstevního bytu se převádějí členská práva.

c) Daň z příjmu FO

Daň z příjmu se neplatí, pokud je doba mezi nabytím členských práv a jejich převodem delší než 5 let (Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů).

## **7. situace – Darování nemovitosti**

Dárce má pouze oznamovací povinnost spojenou s daní z nemovitých věcí finančnímu úřadu, další povinnosti nemá.

## 6 SROVNÁVACÍ STUDIE VYBRANÝCH STÁTŮ EU

Pro porovnání výše daně v rámci zdaňování nemovitostí jsou v práci zvoleny sousedící státy ČR, a to: Slovenská republika, Rakousko, Německo a Polsko. Zvolené státy jsou prozkoumány z hlavního hlediska daně z nemovitosti, následně i ze strany transferových daní, jako je daň z převodu nemovitostí, daň darovací a daň dědická. Dále je v praktické části uveden autorčin modelový příklad rodinného domu v obci Petrovice u Sušice, konkrétně v k.ú. Svojsice u Sušice a jeho vypočítaná daň je porovnávána s okolními státy ČR.

### 6.1 Slovenská republika

Slovensko je parlamentní republikou, kde výkonnou moc představuje vláda v čele s premiérem (od r. 2012 – Robert Fico). Zákonodárnou moc vykonává jednokomorový parlament (150 poslanců) s názvem Národní rada Slovenské republiky. Hlavou státu je prezident (od r. 2014 – Andrej Kiska). Země je rozdělena na 8 samosprávných krajů (Smetanková 2014).

#### Základní ukazatele země:

Počet obyvatel: 5 441 899 (k r. 2017)

Rozloha: 49 036 km<sup>2</sup>

Měna: Euro

HDP: 89,55 mld. USD

Inflace: 1,3 %

Vstup do EU: 2004

#### **Daň z nemovitosti**

Daň z nemovitostí na Slovensku je upravena zákonem č. 582/2004 Zb. o miestnych daniach, a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Zákon člení nemovitosti podléhající dani na tři základní kategorie – pozemky, stavby a byty. Slovensko má jako jediná země v EU upravenou daň z bytů samostatně v dani z nemovitosti. Poplatník se tak snáze orientuje v zákoně. Správa daně je prováděna obcí v místě výskytu nemovitosti a vyměřuje se každý rok správcem daně podle stavu k 1. lednu. Daňové přiznání je odevzdáno správci daně do 31. ledna. V dalších

zdaňovacích obdobích pouze v případě, že nastaly změny mající vliv na výši vyměřené daně. Splatnost daně je do 15 dní od nabytí právní moci platebního výměru. Ve většině obcí je vyhláškou stanovený datum splatnosti daně.

Osvobození od daně platí pro pozemky, stavby, byty, nebytové prostory ve vlastnictví obce, dále objekty určené pro vzdělávání, vědeckovýzkumné účely, majetky veřejných škol, státu, církví registrovaných státem, pozemky a stavby pro střední školy, učiliště, střediska praktického vyučování a pro pozemky, stavby a nebytové prostory, které jsou ve vlastnictví Slovenského Červeného kříže (Slovensko 2017).

Podle § 17 může správce daně všeobecně závazným nařízením dle místních podmínek v obci nařídit snížení daně nebo úplné vynechání daně z pozemků, staveb a bytů uvedených v zákoně č. 582/2004 Zb. o miestnych daniach, druhá část – daň z nehnuteľností.

### **Daň z pozemků**

Předmětem daně z pozemků na území Slovenské republiky jsou níže vyjmenované pozemky:

- a) orná půda, vinice, chmelnice, trvalé travní porosty, ovocné sady,
- b) zahrady,
- c) lesní pozemky, na kterých se vyskytují hospodářské lesy, rybníky s chovem ryb a ostatní hospodářsky využívané vodní plochy,
- d) zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy,
- e) stavební pozemky.

Předmětem daně nejsou jednotlivé části zastavěných ploch a nádvoří zastavěné stavbami, jež jsou předmětem daně ze staveb či daně z bytů nebo pozemky, kde se vyskytují pozemní komunikace, celostátní i regionální železniční dráhy. Pro přidělení pozemku do příslušné skupiny je určující zařazení podle katastru.

Poplatníkem daně je vlastník pozemku nebo v ojedinělých případech jeho nájemce či uživatel (Ingeduld 2008).

Pro výpočet základu daně pro všechny pozemky, které jsou předmětem daně, je přiřazena hodnota pozemku za 1 m<sup>2</sup> získaná vynásobením výměry pozemků v m<sup>2</sup> s hodnotou půdy za 1 m<sup>2</sup>. Hodnota pro ornou půdu, chmelnice, vinice, ovocné sady a trvale travní porosty je uvedena v příloze č. 1 zákona č. 582/2004 Zb. o miestnych daniach, a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.



Zahrady, zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy a stavební pozemky vycházejí z přílohy č. 2 zákona. Pro sazbu daně platí základní varianta, která je odvozená od velikosti obce podle počtu obyvatel. Cena u lesních pozemků s hospodářskými lesy, vodními plochami a rybníky s hospodářským využitím je dána předpisy, které jsou stanovené pomocí všeobecných hodnot majetku.

Následující *Tabulka 8* ukazuje hodnotu pozemků uvedených v příloze č. 2 zákona č. 582/2004 Z. z.

Tabulka 8: Hodnota pozemků (€/m<sup>2</sup>)

Počet obyvatel k 1. 1. příslušného zdaňovacího období	Zahrady, zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy	Stavební pozemky
do 1 000	1,32	13,27
1 001 - 6 000	1,85	18,58
6 001 - 10 000	2,12	21,24
10 001 - 25 000	2,65	26,55
nad 25 000	3,31	33,19
okresní města	4,64	46,47
krajská města	5,31	53,11
Bratislava	5,97	59,74

*Zdroj: Zákon č. 582/2004 Zb., o miestnych daniach, a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, vlastní zpracování*

Správce daně (obec) může za pomoci závazného nařízení určit, že se místo hodnoty stavebního pozemku uvedené v příloze č. 2 stanoví hodnoty stavebního pozemku uvedené v obecně závazném nařízení.

Sazba daně z pozemků je pak 0,25 % a správce daně může obecně závazným nařízením dle místních podmínek v obci či jednotlivé části určit zvýšení nebo snížení sazby daně z pozemků. Roční sazba nemůže být vyšší než pětinasobek nejnižší roční sazby, která je stanovená ve všeobecně závazném nařízení, poté se uplatňuje sazba daně z pozemků dle § 8 odst. 1 zákona. Celá daň je součinem základu daně a roční sazby daně z pozemků (Zákon č. 582/2004 Z. z., o miestnych daniach, druhá část, daň z nehnuteľností).

### **Daň ze staveb**

Předmětem daně ze staveb jsou stavby s jedním a více nadzemním či podzemním podlažím, které jsou spojené se zemí pevným základem. Jedná se o:

- a) stavby na bydlení a drobné stavby s doplňkovou funkcí pro stavbu hlavní,

- b) stavby pro zemědělskou produkci – skleníky, stavby pro skladování vlastní zemědělské produkce a pro stavby vodního hospodářství,
- c) stavby určené k rekreaci, zahrádkaření a domů k individuální rekreaci,
- d) samostatně stojící garáže, stavby hromadných garáží nebo stavby vhodné pro tyto účely, vybudované mimo bytové domy,
- e) průmyslové stavby pro stavebnictví a energetiku,
- f) stavby pro ostatní podnikání a výdělečnou činnost,
- g) ostatní stavby.

Poplatníkem daně ze staveb je podle zákona vlastník stavby, správce (jedná-li se o stavbu ve vlastnictví státu) nebo nájemce ve stavbách, které jsou majetkem Pozemkového fondu, popřípadě uživatel.

Základ daně tvoří výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha je půdorys stavby na úrovni nejrozsáhlejší nadzemní části stavby. Část přecházející ze střešní konstrukce stavby se do zastavěné plochy nezapočítává.

Sazba daně ze staveb činí 0,033 €/m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Správce daně může opět obecně závazným nařízením podle místních podmínek v obci sazbu zvýšit nebo snížit pro každý druh stavby. Tato sazba určená správcem daně v obecně závazném nařízení nesmí přesáhnout desetinásobek nejnižší roční sazby daně ze staveb. Daň je vypočítána jako součin základu daně a roční sazby daně ze staveb. Pro vícepodlažní stavby platí, že se může určit příplatek za podlaží v částce max. 0,33 € za další podlaží mimo 1. nadzemní podlaží. Pokud je stavba určená k různým účelům a jeli dána rozdílná sazba daně a příplatek za podlaží, pak se poměrná část základu daně zjistí jako poměr podlahové plochy části stavby využívané na jednotlivý účel využití k celkové podlahové ploše části stavby (Zákon č. 582/2004 Z. z., o miestnych daniach, druhá časť, daň z nehnuteľností).

### **Daň z bytů**

Předmětem daně je byt či nebytový prostor vyskytující se v bytovém domě, který vlastní fyzická nebo právnická osoba.

Daň z bytů platí vlastník bytu nebo nebytového prostoru, správce bytu nebo nebytového prostoru ve vlastnictví státu, obce či vyššího územního celku. Pokud se byty a nebytové prostory nachází v podílovém spoluvlastnictví většího množství poplatníků, tak poplatníkem je každý spoluvlastník a výše se určí podle spoluvlastnického podílu.

Daňový základ tvoří výměra podlahové plochy bytu a nebytového prostoru v m<sup>2</sup>. Sazba daně je 0,033 € za každý m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu a nebytového prostoru. Sazbu daně může správce za pomoci obecně závazného nařízení podle místních podmínek v obci, popř. její jednotlivé části či katastrálním území zvýšit nebo snížit k datu 1. ledna. Nesmí však přesáhnou desetinásobek nejnižší roční sazby daně z bytů určené v obecně závazném nařízení. Daň je výsledkem součinu základu daně a roční sazby daně z bytů (Vlasák 2010).

Výsledná daň z nemovitosti se vypočítá jako součet všech druhů pozemků, staveb a bytů. Finanční ředitelství SR rozhodlo, že jednotlivé daně zaokrouhleny nebudou. Zaokrouhlovat se bude až u výsledné výše daně za všechny druhy nemovitostí na eurocenty dolů.

### **Daň z převodu nemovitostí**

Mnoho transferových daní ze slovenského daňového systému zmizelo, a to i daň z převodu nemovitostí platná do 1. 1. 2004 s názvem Daň z převodu a prechodu nehnuteľností. Úprava tohoto zákona se velice blížila té české. Předmětem daně byl zpoplatněný převod a přechod nemovitostí (byty a nebytové prostory), stejně jako u vkladů nemovitého majetku do obchodních společností a družstev. Základ daně tvořila dohodnutá cena, ale jen v případě, pokud byla vyšší než všeobecná hodnota nemovitosti stanovená dle vyhlášky Ministerstva spravedlnosti o stanovení všeobecné hodnoty majetku. V ČR i na Slovensku byla fixní daňová sazba 3 %. Zákon o dani z převodu a prechodu nehnuteľností je platný nadále, ale od r. 2005 až do dneška se de facto (v žádném případě de iure) daň z převodu nemovitého majetku nevybírání (Finančná správa SK 2018).

### **Daň dědická a darovací**

Slovensko tyto daně nevybírání. Zákon č. 318/1992 Zb. o dani z dedičstva, dani z darovania a dani z převodu a prechodu nehnuteľností v znění pozdějších předpisů byl k 1. 1. 2004 zrušen (Finančná správa SK 2018).

## **6.2 Rakouská republika**

Rakousko je vnitrozemská federativní republika složená z devíti spolkových zemí. Tvoří ji dvoukomorový parlament složený z Národní a Spolkové rady. Mezi nejvyšší spolkové výkonné orgány patří spolkový prezident (od r. 2017 – Alexander Van der

Bellen) a členové spolkové vlády v čele se spolkovým kancléřem (od r. 2017 – Sebastian Kurz) (Wikipedia 2018a).

#### Základní ukazatele země:

Počet obyvatel: 8 754 413 (k r. 2017)

Rozloha: 83 878,99 km<sup>2</sup>

Měna: Euro

HDP: 386,4 mld. USD

Inflace: 1,7 %

Vstup do EU: 1995

#### **Daň z nemovitosti**

Rakousko má velice podobnou daňovou soustavu té české, ale objevují se v ní daně, které v českém daňovém systému nalézt nelze – např. pojišťovací a protipožární. Daň z nemovitostí je zařazena mezi přímé majetkové daně, kterou upravuje zákon o dani z nemovitosti (Grundsteuergesetz 1955). Daň z nemovitosti (Grundsteuer) neboli pozemková daň je dvojího typu (Radvan 2007):

- typ A – daň ze zemědělských a lesních pozemků,
- typ B – daň ze staveb, pronajatých budov, které slouží k podnikání a budovy vyskytující se v cizině.

Daň je vypočítána z hodnoty, kterou má nemovitost stanovenou na základě oceňovacích předpisů nazývaných jako jednotkové hodnoty. Poslední nárůst daně byl zaznamenán v r. 1973 a v současné době činí 10-25 % tržní hodnoty. Výše základní federální sazby (Steuermaßzahl), která činí 0,2 % hodnoty nemovitosti, se vynásobí koeficientem stanoveným obcí. Obce mají oprávnění k tomu, aby použili místní koeficient (Hebesatz), který je až 500 % základní sazby. Konečná daňová sazba se pohybuje kolem 0,8 %. Pokud celková výše daně bude vyšší než 75 €/rok, pak je placena ve čtyřech splátkách, vždy k 15. dni v měsíci – únor, květen, srpen, listopad (BMF 2018).

Základ daně se stanoví pomocí standardní hodnoty nemovitosti podle oceňovacích předpisů. V procesu zdaňování se udělá rozklad standardní hodnoty tak (Tabulka 9), že se prvních 3 650 € standardní hodnoty zdaní sazbou 0,5 ‰ a následných 7 300 € je zdaněno 1 ‰, zbylá výše standardní hodnoty 2 ‰ (BFM 2018).

Tabulka 9: Pozemková sazba daně (%)

Ukazatel	Sazba do částky 3 650 €	Sazba za dalších 7 300 €	Zbylá částka nad 10 950 €
Zemědělské a lesnické pozemky	0,16	-	0,20
Domy a byty v osobním vlastnictví	0,05	0,10	0,20
Pronajímané domy a domy s různým užitím	0,10	0,15	0,20
Ostatní pozemky	0,10	-	0,20

Zdroj: BMF (2018) – Bundesministerium für Finanzen Österreich, vlastní zpracování

Od daně jsou osvobozeni veřejné pozemky, dopravní plochy, majetek škol, nemocnic, charitativních organizací, církví, sportovních klubů (§ 2 Bodenwertabgabegesetz 1960, BGBl. Nr. 285/1960).

Municipalitní koeficient se liší podle jednotlivých územních samospráv. Jak již bylo zmíněno, výsledná sazba se pohybuje kolem 0,8 %. Zajímavostí je, že určité pozemky v Rakousku mohou být předmětem i jiné majetkové daně např. neobdělávané pozemky, kdy jejich hodnota bude větší než 14 600 € podlehnou poplatku z ceny pozemku ve výši 1 %. Část příjmu (96 %) jde do místní samosprávy a další část do federální vlády (4 %). Z pozemků určených pro podnikání v zemědělství a lesnictví se odvádí poplatek ze zemědělské a lesnické podnikatelské činnosti. Všechny výnosy jdou do federální pokladny. Veškeré majetkové daně v Rakousku jsou výdajem pro účely stanovení základů důchodových daní (Gillissen 2011).

### **Daň z převodu nemovitostí**

Zákon o dani z převodu nemovitostí upravuje Grundwerbsteuergesetz z roku 1987 (Jusline Österreich 2018). V Rakousku se při převodu nemovitosti často uplatňuje nezdánitelné minimum 1 100 €. Základní sazba daně je 3,5 % a v případě převodu nemovitosti v blízkém rodinném vztahu klesne sazba na 2 %. Výnos daně jde z 96 % do územní samosprávy a ze 4 % do státního rozpočtu (European Commission 2017).

### **Daň dědická a darovací**

Na základě verdiktu Ústavního soudu, byly obě tyto daně k datu 1. 8. 2008 zrušeny. Ústavní soud tvrdil, že tato konkrétní podoba v porovnání s ostatními zákony činila nerovnoprávnost mezi občany, což lze nyní považovat za protiústavní. Nerovnost je vysvětlena jako určovací hodnota děděné nemovitosti a stanovena na základě

daňového předpisu tzv. jednotné hodnoty (úředně stanovená hodnota nemovitosti) určené o mnoho let nazpátek. Došlo se k závěru, že hodnoty jsou zastaralé a v současné době nikterak neodráží skutečné ceny. Proto i daně, postaveny na těchto základech, neodpovídají realitě a jedná se o „náhodné“ částky a potencionální dědicové a obdarovaní odvádějí daně nespravedlivým způsobem. I když byla dědická daň zrušena, přesto nabývání nemovitosti děděním podléhá zdanění, a to dani z převodu nemovitosti (Grunderwerbssteuer 1955). Sazba daně z převodu nemovitosti je 3,5 % ze základu daně. Pokud nemovitost nabývá rodič, dítě, manžel/ka, vnouče, nemanželské či adoptované dítě, pak se sazba sníží na 2 % (CNUE 2018).

### **6.3 Německo**

Spolková republika Německo je pluralitní federativní republika, která má dvoukomorový parlament. Člení se na 16 spolkových zemí a hlavou státu je prezident (od r. 2017 – Frank-Walter Steinmeier). Německo se stalo jednou ze zakládajících zemí Evropského společenství (Wikipedia 2018b).

#### Základní ukazatele země:

Počet obyvatel: 80 671 683 (k r. 2018)

Rozloha: 357 023 km<sup>2</sup>

Měna: Euro

HDP: 3,467 bilionů USD

Inflace: 1,4 %

Vstup do EU: 1958

#### **Daň z nemovitosti**

V Německu platí daň z nemovitého majetku každý. Nerozlišuje se, zda se jedná o majetek určený k podnikání či soukromým účelům. Daň platí zemědělské i lesnické provozy a pozemky včetně budov. Daň se dále stanoví ze standardní hodnoty nemovitosti, kterou určí stát. Následně se vynásobí koeficientem v rozmezí 2,6-10 ‰ (dle § 15 Grundsteuergesetz (BGBl. I S. 965), zákon o dani z nemovitosti, dále GrStG). Výsledek se ještě násobí tzv. municipálním koeficientem pohybující se v hodnotách 208-810 ‰ a vydělí se 100. Efektivní daňová sazba je ve výši 0,98-2,84 ‰ daňové hodnoty. Průměrná sazba činí cca. 1,9 ‰ (Široký 2012).

Ing. Oldřich Vlasák (2010) na svém webovém portálu tvrdí, že je konstrukce daně z nemovitostí v Německu celkem zastaralá. Dokazuje to základ německého systému, kterým je tzv. standardní hodnota nemovitosti (Einheitswert) nezměněná od r. 1964. Například v bývalých zemích NDR se využívají ceny z r. 1935, proto je velmi zřejmé, že hodnoty nemovitostí jsou značně poznamenány inflací a nereflektují jiný stav ani vývoj. Standardní hodnota nemovitostí je v nových spolkových zemích značně vyšší než v zemích starších. Daň ze staveb má v Německu odlišené sazby v rámci „jednogenečního“ domu (2,6 % do tzv. standardní hodnoty nemovitosti cca. 38 347 €, pro ostatní pak 3,5 %) a „dvougenečního“ domu (3,1 % bez ohledu na standardní hodnotu nemovitosti). Některé obce mají zavedenou daň z druhého bydlení, kde základ daně tvoří roční nájemní hodnota a sazby daně jsou procentně progresivní (5-20 %) nebo pevné (153-2 454 €).

Podle § 3 GrStG je od daně z nemovitosti osvobozený:

- a) nemovitý majetek – pozemky a budovy využívány tuzemskými PO veřejného práva k veřejné službě či využití pro veřejnost,
- b) nemovitý majetek – německé dráhy (Bundeseisenbahn) používané pro administrativní účely,
- c) nemovitý majetek – ve vlastnictví PO, jež je využíván k obecně prospěšným a dobročinným účelům,
- d) nemovitý majetek – církevní, včetně židovských obcí, služební byty kostelníků a duchovních.

### **Daň z převodu nemovitostí**

Daň z převodu z nemovitostí vybírají v Německu zemské vlády. Předmětem daně je úplatný převod majetku a výše daně závisí na kupní ceně nemovitosti, popř. na dané hodnotě nemovitosti. Pokud se převádí nemovitost mezi rodinnými příslušníky daně se neodvádí, a to ani v případě, kdy hodnota převáděné nemovitosti je nižší než 2 500 €. Fixní sazba je 3,5 % kromě města Berlín a Hamburk, kde je sazba ve výši 4 % (Široký 2012).

### **Daň dědická a darovací**

Daň se týká majetku, který je získán děděním nebo darováním a jednou za 30 let i majetku rodinné nadace. Základem daně je tržní hodnota majetku, jež dědic zdědil (včetně příbuzenského vztahu k zůstaviteli) nebo obdarovaný obdržel. V případě

dluhů zesnulého, nákladů na pohřeb či administrativních výdajů se mohou dědické daně stát odečitatelnou položkou. Obchodní majetek situovaný na území Německa a získaný darem nebo dědictvím má prvních 255 000 € osvobozených od daně a 65 % z částky nad danou hodnotu je předmětem daně (Široký 2012).

Tabulka 10: Nezdánitelné části základu daně pro dědickou a darovací daň

Kategorie dědice/obdarovaného	Nezdánitelná část základu daně (Euro)
Manželé a partneři	500 000
Děti a nevlastní děti	400 000
Vnuci	200 000
Ostatní příjemci v kategorii I.	100 000
Příjemci v kategorii II.	20 000
Příjemci v kategorii III.	20 000

Zdroj: Široký (2012), vlastní zpracování

Značně vysoké úlevy lze využít v situaci, kdy se dědí po manželích, registrovaných partnerech stejného pohlaví, vnucích či dětech. I v situaci partnerů žijících v neregistrovaném partnerství je možné uplatnit slevu na dani ve výši 20 000 €. Dědická daň a její sazby jsou v rozmezí 7-50 % dle toho v jaké třídě se dědic nebo obdarovaný pohybuje (Tabulka 11).

Tabulka 11: Kategorie dědiců a obdarovaných

Třída	Osoby	Sazba
I.	Manžel a manželka, děti a nevlastní děti, vnuci, rodiče a prarodiče (pro účely dědictví)	7-30 %
II.	Rodiče a prarodiče, rozvedení manželé, sourozenci, nevlastní rodiče či děti, neteře a synovci	15-43 %
III.	Ostatní	30-50 %

Zdroj: *Erbschaftsteuer – und Schenkungsteuergesetz §15*, vlastní zpracování

#### 6.4 Polsko

Polsko je parlamentní republikou s dvoukomorovým parlamentem. Dělí se na 16 vojvodství odpovídající polským historickým regionům, v čele s prezidentem (od r. 2015 – Andrzej Duda), který jmenuje předsedu vlády (od r. 2017 – Mateusz Morawiecki) (Wikipedia 2018c).



### Základní ukazatele země:

Počet obyvatel: 38 150 515 (k r. 2017)

Rozloha: 312 679 km<sup>2</sup>

Měna: zloty

HDP: 469,5 mld. USD

Inflace: 2,1 %

Vstup do EU: 2004

### **Daň z nemovitostí**

Předmětem daně z nemovitostí jsou pozemky, budovy, ale i stavby a jejich části sloužící k bydlení a k výkonu hospodářské činnosti (podnikání), popř. jiným účelům. Zemědělská půda, lesnické pozemky, pozemky se stromy a keři nacházející se na zemědělské či lesnické půdě, vyjma pozemků využívaných při hospodářské činnosti, která se však netýká zemědělské nebo lesnické činnosti, nejsou předmětem daně z nemovitostí, jelikož jsou obsaženy v jiných druzích daní a jsou zdaněny odděleně. Poplatníkem daně je vlastník, nájemce nebo uživatel nemovitosti (Článek 2 odst. 1 Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 1991 Nr 9 poz. 31) ze dne 12. 1. 1991, ve znění pozdějších předpisů).

Osvobození od daně z nemovitosti připadá podle článku 7 Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 1991 Nr 9 poz. 31) ze dne 12. 1. 1991, například na:

- a) budovy, které patří k železniční infrastruktuře,
- b) hospodářské budovy, popř. jejich části sloužící k zemědělské, lesnické či rybářské činnosti,
- c) nemovitosti určené pro vzdělávání, sport a vědy,
- d) národní parky a přírodní rezervace,
- e) nemovitosti a jejich části využívané neziskovými a veřejně prospěšnými organizacemi,
- f) pozemky a budovy v držení registrovaných muzeí.

Základem daně z nemovitosti je:

- a) výměra – u pozemků,
- b) užitná plocha – u budov a jejich částí,
- c) pořizovací cena nemovitosti, která je snížena o amortizaci – u staveb a jejich částí spojených s podnikáním.

Základ daně u lesního pozemku je výměra, která je uvedena v evidenci nemovitostí od 0,1 ha (European Commission 2017).

Sazby daně jsou různé podle toho, o jaký druh nemovitého majetku se jedná a jaký má účel využívání. Výši roční daňové sazby stanoví podle usnesení příslušná obecní a městská zastupitelstva (jinak nazývaná „*rada gminy*“), a to pro všechny nemovitosti, které se vyskytují na jednotlivých správních územích. Daňové sazby určené místními úřady nemohou být vyšší než horní hranice sazeb místních daní limitované ministrem financí v příslušném zdaňovacím období. Pozemky, budovy a jejich části patří mezi nejvyšší daňové sazby vyjádřeny v ročních částkách v PLN/m<sup>2</sup> (popř. za ha). U pozemků mohou obce i města určovat jejich výši pro každý objekt s ohledem na druh podnikání, umístění, způsob a účel užívání půdy. Pro budovy a jejich části mohou místní úřady určovat sazby daně podle typu budovy, umístění, technickému stavu, stáří a využití. Pokud budova nebo stavba slouží k podnikání je sazba daně nejvýše 2 % z daňového základu v závislosti na rozhodnutí místního úřadu po přihlednutí k povaze podnikání (Článek 5 Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 1991 Nr 9 poz. 31) ze dne 12. 1. 1991, ve znění pozdějších předpisů). Nejvyšší přípustné sazby pro daň z nemovitostí ve zdaňovacím období 2018 uvádí *Tabulka 12*.

Tabulka 12: Nejvyšší přípustné sazby daně z nemovitostí v roce 2018

Druh nemovitosti	Sazba daně
<b>Pozemky:</b>	
sloužící k výkonu hospodářské činnosti	0,91 PLN/m <sup>2</sup>
jezera a vodní nádrže	4,63 PLN/m <sup>2</sup>
ostatní	0,48 PLN/m <sup>2</sup>
<b>Budovy a jejich části:</b>	
obytné	0,77 PLN/m <sup>2</sup>
sloužící k výkonu hospodářské činnosti	23,10 PLN/m <sup>2</sup>
sloužící k výkonu hospodářské činnosti v oblasti osiv	10,80 PLN/m <sup>2</sup>
sloužící k výkonu hospodářské činnosti v oblasti poskytování zdravotnických služeb	4,70 PLN/m <sup>2</sup>
ostatní	7,77 PLN/m <sup>2</sup>

Zdroj: Článek 5 Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 1991 Nr 9 poz. 31) ze dne 12. ledna 1991, vlastní zpracování

### Daň z převodu nemovitostí

Podle zákona o dani z působení občanskoprávních přísluší k dani z převodu nemovitostí úplatný převod nemovitostí, práva k družstevnímu bytu a úplatný převod tzv. doživotního práva k užívání pozemku. Z daňové povinnosti jsou vyloučeni jednotky územní samosprávy, organizační jednotky státu, právnické osoby, které se

zabývají vědeckými výzkumy, sportem, kulturou, národní obranou, ochranou životního prostředí či veřejného zdraví. V případě zaručení vzájemnosti jsou od daně osvobozeny i ostatní státy, a to jak diplomatické a konzulární úřady, tak i cizí ozbrojené síly a mezinárodní organizace. Sazba daně je stanovena na 2 % a v případě prodejce i kupujícího se počítá s určitou solidárností (Mastalski 2004).

### **Daň dědická a darovací**

Zákon je obsažen v polském zákoně o dani dědické a darovací – Ustawa o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. 1983 Nr 45 poz. 207) ze dne 28. 7. 1983, ve znění pozdějších předpisů. Vybraná dědická a darovací daň je příjmem státního rozpočtu.

Předmětem daně je bezúplatné nabytí majetku či vlastnických práv k majetku na území státu z dědění nebo darování. Předmětem může být i bezúplatné nabytí vlastnictví zahraničního majetku, popř. majetkových práv k zahraničním aktivům v případě, že má nabyvatel ve chvíli získání polské občanství nebo trvalé bydliště na území Polska.

Od daně je osvobozené např. vybavení domácnosti (nábytek), lůžkoviny, oblečení, pracovní nástroje pro využití v domácnosti pro poplatníky I. a II. skupiny. Dále umělecká díla, rukopisy sloužící k vědeckým, uměleckým a literárním nebo žurnalistickým účelům. Osvobození se týká i movitých historických památek a sbírek zapsaných na seznamu národních památek nebo zemědělská vozidla, stroje a náhradní díly pro tyto vozidla a stroje v případě, že nebudou prodány či darovány třetím stranám do 3 let ode dne nabytí. Výše osvobození od daně dědické a darovací zákon uvádí samostatně pro každou skupinu poplatníků. Poplatníci v I. skupině jsou osvobozeni v případě nabytí majetku do hodnoty 9 637 PLN, ve II. skupině do 7 276 PLN a ve III. skupině ve výši 4 902 PLN (Článek 4 Ustawa o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. 1983 Nr 45 poz. 207) ze dne 28. 7. 1983).

Výše sazby daně jsou klouzavě progresivní a diferencované dle jednotlivých skupin poplatníků rozdělených podle příbuzenského vztahu mezi dědicem a zůstavitelem (obdarovaným a dárce). Sazba je tedy závislá na velikosti základu daně a zařazení poplatníka do příslušné skupiny I., II. nebo III.

Výpočet daně je součinem z přebytku základu daně pohybující se nad dolní hranicí příslušného daňového pásma a procentní sazbou daně s přičtením pevné částky stanovené pro určité pásmo. Daňové sazby pro každou skupinu poplatníků (*Tabulka 13*) s příslušným výpočtem (*Tabulka 14*). Daň se zaokrouhluje na nejbližší

zloté nahoru (Článek 17 Ustawa o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. 1983 Nr 45 poz. 207) ze dne 28. 7. 1983).

Tabulka 13: Jednotlivé daňové skupiny

<b>Třída</b>	<b>Osoby</b>
I.	manželka, potomci, sestry, nevlastní děti, zet', nevěsta, sourozenci, nevlastní otec, nevlastní matka
II.	potomci, sourozenci rodičů, potomci a manželé nevlastních dětí, manželé sourozenců a sourozenci manželů, manželé sourozenců manželek, manželé ostatních potomků
III.	ostatní

Zdroj: Článek 15 Ustawa o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. 1983 Nr 45 poz. 207) ze dne 28. července 1983, vlastní zpracování

Tabulka 14: Sazby daně dědické a darovací platné v roce 2018

<b>Základ daně (v PLN)</b>	<b>Sazba daně (v PLN/v %)</b>
<b>Poplatníci zařazení ve skupině I</b>	
Do 10 278	3 %
Od 10 278 do 20 556	308,30 PLN + 5 % z částky nad 10 278 PLN
Nad 20 556	822,20 PLN + 7 % z částky nad 20 556 PLN
<b>Poplatníci zařazení ve skupině II</b>	
Do 10 278	7 %
Od 10 278 do 20 556	719,50 PLN + 9 % z částky nad 10 278 PLN
Nad 20 556	1 644,50 PLN + 12 % z částky nad 20 556 PLN
<b>Poplatníci zařazení ve skupině III</b>	
Do 10 278	12 %
Od 10 278 do 20 556	1 233,40 PLN + 16 % z částky nad 10 278 PLN
Nad 20 556	2 877,90 PLN + 20 % z částky nad 20 556 PLN

Zdroj: Článek 15 Ustawa o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. 1983 Nr 45 poz. 207) ze dne 28. července 1983, vlastní zpracování

## 7 MODELOVÉ SITUACE VÝPOČTU DANĚ Z NEMOVITOSTI VE VYBRANÝCH STÁTECH EU

Předchozí kapitola poskytla výčet a shrnutí jednotlivých daní, které se vztahují k nemovitostem v rámci sousedních států ČR. Jedinou a pravidelnou daní uplatňující se ve všech státech je daň z nemovitosti. Výši daně si každý stát stanovuje podle sebe. Pro názornou představu jsou demonstrovány modelové příklady v odlišnosti daně z nemovitosti na vybraných státech. Jelikož se vybraný dům nachází cca. 160 km od hlavního města Prahy, tak jsou i katastrální území v sousedních státech záměrně vybírány tak, aby byli v podobné velikosti i vzdálenosti od hlavních měst.

Pro modelový příklad byla zvolena autorčina nemovitost – dvoupodlažní rodinný dům o výměře 165 m<sup>2</sup> s vedlejšími stavbami tvořící příslušenství k budově obytného domu o celkové výměře 168 m<sup>2</sup> nacházející se na pozemku o velikosti 389 m<sup>2</sup>. Dům se nachází v Plzeňském kraji – v obci Petrovice u Sušice, konkrétně v k.ú. Svojsice u Sušice.

### 7.1 Česká republika

#### Daň z pozemků

##### *Zastavěná plocha a nádvoří*

Jedná se o plochu, na které stojí dům a příslušenství domu, ale není přímo těmito stavbami zastavěna.

Základ daně: 56 m<sup>2</sup> (celková plocha 389 m<sup>2</sup> je snížena o plochu 165 m<sup>2</sup>, jelikož zde stojí dům a o výměru 168 m<sup>2</sup> tvořící příslušenství k domu)

Sazba daně: 0,20 Kč/m<sup>2</sup>

Daň z pozemků (zaokrouhлено na celé Kč nahoru):  $56 \times 0,20 = 11,2 \text{ Kč} = 12 \text{ Kč}$

#### Daň ze staveb

##### *Dům*

Základ daně: 165 m<sup>2</sup>

Sazba daně: 2 Kč/m<sup>2</sup>

Sazbové zvýšení za další nadzemní podlaží: + 0,75 Kč/m<sup>2</sup>

Koeficient podle počtu obyvatel: 1

Výsledná sazba daně (zaokrouhлено na 2 desetinná místa):  $(2 + 0,75) \times 1 = 2,75 \text{ Kč/m}^2$

Daň (zaokrouhлено na celé Kč nahoru):  $165 \times 2,75 = 453,75 = 454$  Kč

### ***Příslušenství k budově obytného domu***

Základ daně:  $168 \text{ m}^2$

Sazba daně:  $2 \text{ m}^2$

Koeficient podle počtu obyvatel: 1

Výsledná sazba daně (zaokrouhлено na 2 desetinná místa):  $2,00 \text{ Kč/m}^2$

Daň (zaokrouhлено na celé Kč nahoru):  $168 \times 2,00 = 336$  Kč

**Celková daň ze staveb:**  $454 + 336 = 790$  Kč

**Celková daňová povinnost** při součtu daně z pozemků a daně ze staveb je u poplatníka ve Svojsčicích u Sušice:  $12 + 790 = 802$  Kč (= 31,52 € dle kurzu ČNB stanoveného ke dni 26. 3. 2018).

## **7.2 Slovenská republika**

Pro modelovou situaci výpočtu slovenské daně z nemovitosti je typový rodinný dům umístěn u Levic, konkrétně v k.ú. Čankov. Podobně jako v ČR tvoří i ve Slovensku základ daně z nemovitosti podlahová plocha bytu a nebytového prostoru. Základní sazba je 0,033 € za každý započatý  $1 \text{ m}^2$ . Jak již bylo zmíněno výše, obec může na základě všeobecného nařízení sazbu zvýšit či snížit. Na základě toho je potřeba, aby se přihlédlo k umístění stavby. Město Levice vydalo všeobecne závazné nariadenie č. 144 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady platné od 1. 1. 2018, kde roční sazba ze staveb pro bydlení a drobné stavby s doplňkovou funkcí pro stavbu hlavní v katastrálním území Čankov tvoří částku 0,279 €.

### **Daň z pozemků**

#### ***Zastavěná plocha a nádvoří***

Jedná se o plochu, na které stojí dům a příslušenství domu, ale není přímo těmito stavbami zastavěna.

Základ daně:  $56 \text{ m}^2$  (celková plocha  $389 \text{ m}^2$  je snížena o plochu  $165 \text{ m}^2$ , jelikož zde stojí dům a o výměru  $168 \text{ m}^2$  tvořící příslušenství k domu)

Základ daně:  $56 \text{ m}^2 \times 1,32 \text{ €/m}^2 = 73,92$

Sazba daně: 0,56 %

Daň z pozemků:  $56 \times 0,56 = 31,36 \text{ €}$

Daň z jednotlivých druhů pozemků a staveb se dle FŘ SR nezaokrouhuje. Zaokrouhlí se až výsledná výše daně za všechny nemovitosti.

### **Daň ze staveb**

#### ***Dům***

Základ daně:  $165 \text{ m}^2$

Sazba daně:  $0,279 \text{ €/m}^2$

Sazbové zvýšení za další nadzemní podlaží:  $+ 0,10 \text{ €}$

Daň:  $165 \times (0,279 + 0,10) = 62,54 \text{ €}$

#### ***Příslušenství k budově obytného domu***

Základ daně:  $168 \text{ m}^2$

Sazba daně:  $0,279 \text{ €/m}^2$

Daň:  $168 \times 0,279 = 46,87 \text{ €}$

**Celková daň ze staveb:**  $62,54 + 46,87 = 109,41 \text{ €}$

**Celková daňová povinnost** při součtu daně z pozemků a daně ze staveb je u poplatníka v Čankově:  $31,36 + 62,54 + 46,87 = 140,77 \text{ €}$ .

### **7.3 Rakouská republika**

V případě Rakouska, je zvolena lokalita pro rodinný dům v k.ú. Krottendorf, který se nachází poblíž města Haag. U Rakouska je odlišný způsob stanovení daní, než je tomu např. v ČR nebo ve SK. Nezáleží ani tak na výměře pozemku či velikosti stavby, důležitá je tzv. jednotková hodnota stanovená oceňovacími předpisy. Jestliže se někde nachází nemovitost, která má stejnou jednotkovou hodnotu, daň zůstane stejná a výpočet se provede pomocí stejné techniky z totožného základu. Jediný a zásadní faktor, který ovlivní výslednou daň je výše koeficientu, který si stanoví daná obec. V modelovém případě je přibližná standardní hodnota (Einheitswert) ve výši  $36\,544 \text{ €}$  (*Příloha 1* – použita odhadovaná hodnota z oceňování RD převedená na eura). V obci platí místní koeficient ve výši 300 %.

Základ daně je rozdělen na tři části:  $3\,650 + 7\,300 + 25\,594 = 36\,544 \text{ €}$

Sazba daně: pro částku 3 650 € je 0,05 %  
pro částku 7 300 € je to 0,1%  
zbytek hodnoty je zdaňován sazbou 0,2 %

**Daň:**  $(3\,650 \times 0,0005) + (7\,300 \times 0,001) + (25\,594 \times 0,002) = 1,83 + 7,30 + 51,19$   
 $= 60,32 \text{ €}$

**Daň po započtení místního koeficientu:**  $60,32 \times 3 = 180,69 \text{ €}$

Daňová povinnost majitele nemovitosti v Krottendorfu je 180,69 €. Jelikož roční daňová povinnost přesáhla částku 75 €, je daň z nemovitosti splatná ve čtyřech splátkách, a to ve výši jedné čtvrtiny z roční daňové povinnosti k 15. dni měsíce února, května, srpna a listopadu.

#### 7.4 Německo

I v případě Německa (stejně jako u Rakouska) není pro účel daně z nemovitosti využita výměra, ale tzv. standardní hodnota (Einheitswert), která nemá nic společného s reálnou tržní hodnotou, protože k přecenění standardní hodnoty nedošlo na území Německa už několik desetiletí. Pro účely modelového příkladu je stanovena hodnota na 36 544 € (*Příloha 1* – použita odhadovaná hodnota z oceňování RD převedená na eura). Rodinný dům je umístěn do obce Weitgendorf poblíž města Putlitz. Standardní hodnota se následně vynásobí koeficientem, jež pro uvedený typ nemovitosti činí 2,6 ‰. Následně se částka upraví tzv. municipálním koeficientem, který je pro vybrané území 380 %. Výsledná daňová povinnost se zjistí tak, že se získaná hodnota vydělí 100.

Základ daně: 36 544 €

Základní sazba daně: 2,6 ‰ = 0,0026

Základní částka daně:  $36\,544 \text{ €} \times 0,0026 = 95,014$

Municipální koeficient: 380 %

**Výsledná daňová povinnost:**  $\frac{95,014 \times 380}{100} = 361,1 \text{ €}$

Daňová povinnost majitele nemovitosti ve Weitgendorfu je 361,1 €.



## **7.5 Polsko**

Daň z nemovitostí je v Polsku vztažena na pozemky, budovy a stavby, popř. jejich části využívané k bydlení nebo k vykonávání hospodářské činnosti či jiným záměrům, kromě lesnických a zemědělských pozemků. Daň platí i rodinný dům nacházející se v polské vesnici Andrzejki-Tyszki v Mazovském vojvodství. Základ daně tvoří RD a jeho užitná podlahová plocha v m<sup>2</sup>. Sazbu daně stanovuje místní úřad pro kterýkoliv druh nemovitosti vyskytující se na jejich správních území, kde musí dodržovat max. limity daňových sazeb každoročně vyhlášených ministerstvem financí. Daň z nemovitostí v dané oblasti ve zdaňovacím období 2017 jsou definovány usnesením rady města Ostrołęki č. 1101/XVI/2015, o stanovení výše sazeb daně z nemovitostí pro rok 2017, které udává sazbu daně pro obytné nemovitosti a jejich části ve výši 0,53 PLN/m<sup>2</sup> užitné podlahové plochy (BIP 2017).

### **Daň z pozemků**

#### ***Zastavěná plocha a nádvoří***

Základ daně: 56 m<sup>2</sup> (celková plocha 389 m<sup>2</sup> je snížena o plochu 165 m<sup>2</sup>, jelikož zde stojí dům a o výměru 168 m<sup>2</sup> tvořící příslušenství k domu)

Sazba daně: 0,69 PLN/m<sup>2</sup>

Daň z pozemků:  $56 \times 0,69 = 38,64$  PLN

### **Daň ze staveb**

#### ***Dům***

Základ daně: 165 m<sup>2</sup>

Sazba daně: 0,53 PLN/m<sup>2</sup>

Daň:  $165 \text{ m}^2 \times 0,53 \text{ PLN/m}^2 = 87,45$  PLN

#### ***Příslušenství k budově obytného domu***

Základ daně: 168 m<sup>2</sup>

Sazba daně: 0,53 PLN/m<sup>2</sup>

Daň:  $168 \times 0,53 = 89,04$  PLN

**Celková daň ze staveb:**  $87,45 + 89,04 = 176,49$  PLN

**Celková daňová povinnost** při součtu daně z pozemků a daně ze staveb je u poplatníka v Andrzejki-Tyszki:  $38,64 + 87,45 + 89,04 = 215,13$  PLN (= 51 € dle kurzu ČNB stanoveného ke dni 26. 3. 2018).

## **7.6 Vzájemné porovnání výsledných daní z nemovitostí ve vybraných státech EU**

Pro výpočet daně z nemovitosti, byl použit autorčin rodinný dům, ze kterého se vycházelo ve všech okolních státech ČR. Byli vybírány oblasti podobné počtem obyvatel, velikostí a vzdáleností od hlavních měst, jako tomu bylo i u Svojšic u Sušice. Následně se postupovalo podle současných platných právních předpisů. Pro každý stát platil odlišný způsob výpočtu daně z nemovitosti. Státy lze rozdělit do dvou základních směrů:

- 1) Česká republika, Slovenská republika a Polsko vychází shodně z výměry podlahové plochy nemovitosti.
- 2) Německo a Rakousko vychází shodně z ceny nemovitosti, ale v obou státech už několik desetiletí neproběhla aktualizace.

Podle kurzu ČNB platného ke dni 26. 3. 2018 a za předpokladu, že se dodrží předem stanovené podmínky zaplatí majitel uvedeného rodinného domu v České republice daň ve výši 802 Kč (tj. 31,52 €), ve Slovensku 140,77 €, v Rakousku 180,69 €, v Německu 361,1 € a v Polsku 215,13 PLN (tj. 51 €).

Podle výše zmíněných skutečností lze říci, že za shodnou nemovitost by nejnižší daň odvedl poplatník v České republice a o něco vyšší polský daňový poplatník. Třetí nejnižší daň by odvedl slovenský daňový poplatník a za ním by následovalo Rakousko. Nejvyšší daň z nemovitosti by odvedl plátce v Německu.

## ZÁVĚR

Diplomová práce se pokusila komplexně zhodnotit problémy daňové zátěže nemovitostí v ČR a následně ji nastínit a co nejlépe zhodnotit i v sousedních státech. Zaměřila se především na současný stav, kde vše uváděla v recipročních souvislostech.

Po shrnutí daňové teorie v oblasti zdaňování nemovitého majetku a po provedení analýzy právních úprav v ČR a zahraničí, je na místě na základě získaných informací provést zhodnocení současného stavu a zamyslet se i nad budoucností zdaňování nemovitostí v České republice.

Daně zaměřující se na nemovitosti mají v jednotlivých státech Evropské unie značně odlišnou legislativu, což je dáno tím, že neexistuje kompaktní právní předpis, který by upravoval harmonizaci majetkových daní v rámci států Evropské unie. Markantní rozdíl spatřuje autorka ve stanovení základu daně z nemovitostí. Ve většině evropských států je zcela běžné zdaňovat nemovitosti na základě jejich hodnoty. V České republice, Slovenské republice, Polsku a některých dalších státech Evropy je pravděpodobnější tzv. jednotkové zdanění, kdy je základem daně výměra nemovitosti v m<sup>2</sup>. V České republice není důležitá tržní hodnota nemovitosti. Pro porovnání je uveden příklad ad absurdum na dvou úplně rozdílných rodinných domech vyskytujících se ve stejné obci a mající identickou výměru. První dům je nově a moderně postaven, napojen na veškeré technické sítě a prakticky neopotřeben v atraktivní části obce. Druhý dům je zastaralý, bez jakéhokoliv napojení na technickou infrastrukturu, neudržovaný a se špatnou dostupností. I když je stav těchto budov značně rozdílný a druhý typ domu by byl téměř neprodejný, tak majitelé budou odvádět do místního rozpočtu naprosto totožnou daň podle podlahové plochy jejich nemovitosti, bez ohledu na reálnou hodnotu té či oné nemovitosti. Pokud by se nezdaňovalo na základě výměry, ale na základě hodnoty nemovitosti, tak by v zemi existovala vyšší hodnota daňové spravedlnosti.

Často diskutovaným tématem bývá změna způsobu stanovení základu daně neboli reformy daně z nemovitostí. Ministerstvo financí ČR už kdysi navrhovalo pár změn týkající se stanovení základu daně formou ad valorem. Autorka této práce se domnívá, že změna je v budoucnosti nevyhnutelným krokem, i když organizačně, časově i administrativně náročná. V nové reformě by však nesmělo chybět řešení spojené s průběžným přeceňováním nemovitostí. Negativním příkladem pro ČR by

mohlo být Rakousko a Německo, kde se už několik let nepodařilo aktualizovat staré hodnoty.

Odpůrci majetkových daní mají takový názor, že by se daň z nemovitostí měla zrušit, jelikož se v podstatě jedná o další zdanění důchodu, které již byly příslušně zdaněny na základě daně z příjmů FO či PO. Dle autorčina názoru je daň z nemovitostí potřebná a důležitá. Jedná se o klasickou obecní daň, ze které jsou dle Zákona č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení daní, financovány obecní výdaje. Daňovými poplatníkům se vynaložené prostředky na daň z nemovitosti vrátí v podobě kvalitnějšího životního prostředí dané obce. Obce sice na základě svého rozmyslu stanoví, do které oblasti vybrané prostředky investují a zároveň je normální, že poplatníci rozdílných nemovitostí zaplatí stejnou výši daně, ale každý z nich pak může využívat obecní majetek jinak velkou měrou na základě polohy jejich nemovitosti. Samotné obce by do jisté míry mohly mít tu schopnost, že by tuto „nespravedlnost“ ovlivnily podle § 12 Zákona o dani z nemovitosti, kdy by na základě obecně závazné vyhlášky určily místní koeficient ve výši 2, 3, 4 a 5, podle které se daň poplatníka násobí. Je však ustanoveno, že daný koeficient platí pro veškeré nemovitosti na území celé obce, není tedy možné určit hodnotu koeficientu pro její různé části. V realitě pak dochází k tomu, že vlastník téměř rozpadlé nemovitosti na kraji obce zaplatí daň ve stejné výši jako majitel zcela nové vily uprostřed náměstí, kde zároveň využívá všech výhod jdoucích z investic obce do veřejného prostranství.

Výnos z daně z nemovitostí je sice v ČR v porovnání s okolními státy EU poměrně nízký, avšak i přesto jde o výnos stálý, který téměř nereaguje na kolísání hospodářského cyklu, což hovoří ve prospěch zachování této daně. Autorka chápe důvody neoblíbenosti daně z nemovitostí, jelikož se jedná o opětovné zdanění jedné a té samé věci, proto se alespoň přiklání k systému zdanění ad valorem vycházející z hodnoty nemovitosti. Je spravedlivější, jelikož člověk, který má finanční prostředky na to, aby si pořídil nemovitost čítající vyšší tržní hodnotu bude mít i na to, aby platil vyšší daň a naopak.

Dalším návrhem do budoucna je i zvýšení autonomie obcí. V takovém případě by měly obce možnost samy regulovat výši místních daní a určovat si, jaké služby a z jakých daní by byly finance čerpány. Výsledek by zcela jistě posílil zájem veřejnosti o činnost místní správy. Stát by zároveň vymezoval dolní a horní hranice sazby daně a občané by měli právo na odvolání stanovené výše daně.

Pozitivním opatřením však bylo sloučení daně darovací a dědické s daní z příjmů, díky němuž se odstranila dlouhodobě nízká výnosnost těchto daní. Některé situace poukazují na to, že vybraná daň nepokryla ani výdaje na její výběr. Jelikož docházelo u darů a dědictví k opakovanému zdanění a původní daň dědická a darovací nebyla efektivní, tak jakékoliv změny ve zdanění bezúplatných příjmů nabytých děděním, darováním a znovuzavedením daně dědické a darovací se nedoporučují. Daň z nabytí nemovitých věcí sice nebyla sloučena s daní z příjmů, i když by to zjednodušilo a zefektivnilo daňový systém, ale poněvadž je daň specifická, tak se tato možnost nejeví jako příliš vhodná. Za velké plus je považována změna poplatníka, jímž je od r. 2016 kupující.

Hlavním přínosem diplomové práce je přehled o obchodování s nemovitostmi podléhající zdanění, jenž je pro veřejnost možná trochu složitější a náročnější, ale celkově jsou daně pro státní rozpočet velmi důležité. Daňový systém prochází neustálými změnami a jejich odvod se týká všech, bez ohledu na společenské postavení. Výběr daní je závislý na konkrétní vládě a jejich aktuálních volebních plánech a názorech. Každá další novela by měla vést k celkovému zjednodušení výběru daní. Pro přehled je nutné neustále sledovat daňovou problematiku a její probíhající změny. Autorka se v práci pokusila shrnout a poskytnout ucelené informace o daňové zátěži nemovitostí. V neposlední řadě byly nastíněny doporučené návrhy do budoucna.

## **POUŽITÁ LITERATURA A DALŠÍ INFORMAČNÍ ZDROJE**

ALM, J., MCCLELLAND, G. H., SCHULZE, W. D. (1992): Why do people pay taxes? *Journal of Public Economics*, 48, p. 21–38.

BAKEŠ, M. a kol. (2007): *Finanční právo – čtvrté vydání*. Praha, s. 96.

BLÖCHLIGER, H. (2015): “Reforming the Tax on Immovable Property: Taking Care of the Unloved”, *OECD Economics Department Working Papers*, No. 1205, OECD Publishing, Paris.

BRADÁČ, A. (2016): *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Cerm, Brno, 790 s.

BUČKOVÁ A., OEHM P. (2002): *Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim*, C. H. Beck, Praha, 213 s.

DRÁBOVÁ, M., HOLUBOVÁ, O. a TOMÍČEK, M. (2015): *Zákon o dani z přidané hodnoty: komentář*. ASPI, Wolters Kluwer ČR, Praha, 992 s.

GALOČÍK, S., PAIKERT, O. (2015): *DPH 2015: výklad s příklady*. Grada Publishing, a. s., Praha, 384 s.

GILLISSEN, P. (2011): *Wonen en Kopen in Oostenrijk. Voerendaal, Guide Lines*, 300 s.

GROSSOVÁ, M. (1995): *Finanční právo: nová daňová soustava*. Univerzita Palackého, Olomouc, 54 s.

INGEDULD, J (2008): *Daně na Slovensku*. *Ekonom. Economia*, a.s., Praha, č. 11, s. 70–72.

JACKSON, P. M., BROWN, C. V. (2003): *Ekonomie veřejného sektoru*. Eurolex Bohemia, Praha, 733 s.

JANKŮ, M (2007): *Nemovitosti*. Computer Press, a.s., Brno, 280 s.

JÁNOŠÍKOVÁ, P. a kol. (2000): *Finanční a daňové právo*. Nakladatelství Aleš Čeněk, Plzeň, 496 s.

KALOUS, S., KOHOUTKOVÁ, A. (1996): *Správa daní*. Pragoeduca, Praha, 194 s.

KUBÁTOVÁ, K. (2015): *Daňová teorie a politika*. Wolters Kluwer, Praha, 276 s.

GRŮŇ, L. (2004): *Finanční právo a jeho instituty*, Linde, Praha, str. 95.

PEKOVÁ, J. (1997): *Majetkové daně v daňové soustavě České republiky*. Codex Bohemia, Praha, 159 s.

- PEKOVÁ, J. (1998): Veřejná správa a finance. Codex Bohemia, Praha, 302 s.
- RADVAN, M. (2005): Zdanění majetku v Evropě. C. H. Beck, Praha, 101 s.
- RADVAN, M. (2007): Zdanění majetku v Evropě. C. H. Beck, Praha, 396 s.
- RADVAN, M. (2012): Místní daně. Wolters Kluwer, Praha, 244 s.
- MARKOVÁ, H. (2018). Daňové zákony 2018: úplná znění platná k 1. 1. 2018. Grada Publishing, a. s., Praha, 288 s.
- MARVAL, J. (2006): Daňová kvóta ČR. Centrum výzkumu konkurenční schopnosti české ekonomiky. Working paper, č. 3, 22 s.
- MASTALSKI, R. (2004): Prawo podatkowe. C. H. BECK, Warszawa, s. 532–540.
- SMITH, A. (2001): Pojednání o podstatě a původu bohatství národů. Liberální institut, Praha, 986 s.
- STARÝ, M. a kol. (2009): Dějiny daní a poplatků. Havlíček Brain Team, Praha, 208 s.
- STIBŮRKOVÁ, J. (2010): Daňová soustava. Evropský polytechnický institut, Kunovice, 128 s
- ŠIROKÝ, J. a kol. (2008): Daňové teorie s praktickou aplikací. C. H. Beck, Praha, 301 s.
- ŠIROKÝ, J. (2012): Daně v Evropské unii: daňové systémy všech 27 členských států EU a Chorvatska, legislativní základy daňové harmonizace včetně judikátu SD, odraz ekonomické krize v daňové politice EU. LINDE PRAHA, a.s., Praha, 354 s.
- VANČUROVÁ, A., LÁCHOVÁ, L. (2016): Daňový systém ČR. 1. VOX, Praha, 396 s.
- VÍTEK, L. (2001): Daňová politika české republiky. Historický vývoj, současnost a perspektivy zdanění na území ČR s ohledem na integraci českého hospodářství do světového ekonomického společenství. Národohospodářský ústav Josefa Hlávky, Praha, 81 s.
- VYBÍHAL, V. (1997): Zdanění majetku. Grada Publishing, a. s., Praha, 429 s.

### **Použité právní předpisy a normy**

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí

Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád

Zákon č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků

Zákon č. 582/2004 Zb., o miestnych daniach, druhá časť, daň z nehnuteľností

Všeobecne záväzné nariadenie MESTA LEVICE č. 144 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady platné od 1. 1. 2018

Bodenwertabgabegesetz 1960, BGBl. Nr. 285/1960

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 1991 Nr 9 poz. 31) ze dne 12. ledna 1991

### **Použité internetové zdroje**

Businessinfo (2018): Daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí,  
<http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/dan-dedicka-darovaci-prevodu-nemovitosti-7561.html> (3. 2. 2018)

OECD (2018): Statistiky příjmů zemí,  
<http://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=REV> (4. 2. 2018)

Pohoda (2018): Daň z příjmů právnických osob,  
<https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/dan-z-prijmu/dan-z-prijmu-fo-a-po/dan-z-prijmu-pravnickych-osob/#Osvobozen%C3%AD%20od%20dan%C4%9B>  
(20. 2. 2018)

Slovensko (2017): Ústredný portál verejnej správy,  
<https://www.slovensko.sk/sk/titulna-stranka> (22. 2. 2018)

Ing. Oldřich Vlasák (2010): Daň z nemovitosti,  
<http://www.vlasak.net/tp/texty-3/medium/1865> (22. 2. 2018)



Finančná správa SK (2018): Daňové riaditeľstvo Slovenskej republiky. Prehľad usmernení a pokynov – daň z prevodu a prechodu nehnuteľností, [http://www.drsr.sk/drsr/slovak/danovy\\_subjekt/pokyny\\_dr\\_sr/ddd\\_mainprev.html](http://www.drsr.sk/drsr/slovak/danovy_subjekt/pokyny_dr_sr/ddd_mainprev.html) (24. 2. 2018)

Grundsteuergesetz (1955): BGBl. Nr. 149/1955, <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=bundesnormen&Gesetzesnummer=10001597> (27. 2. 2018)

BMF (2018): Bundesministerium für Finanzen, <https://www.bmf.gv.at/steuern/immobilien-grundstuecke/immobilien-und-grundstuecke.html> (3. 3. 2018)

Jusline Österreich (2018): Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), <https://www.jusline.at/gesetz/grestg> (10. 3. 2018)

CNUE (2018): Successions in Europe – Austria, <http://www.successions-europe.eu/Questions.aspx?c=at&l=en> (4. 3. 2018)

European Commission (2017): Tax on real estate, [http://ec.europa.eu/taxation\\_customs/tedb/taxDetail.html?id=461/1357119906&taxType=Other+direct+tax](http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxDetail.html?id=461/1357119906&taxType=Other+direct+tax) (4. 3. 2018)

BIP (2017): Podatek od nieruchomości na 2017 rok, <http://bip.um.ostroleka.pl/artykul/158/2893/podatek-od-nieruchomosci-na-2017-rok> (7. 3. 2018)

Peníze (2018): Daň z nemovitosti za rok 2018, <https://www.penize.cz/dan-z-nemovitosti/328493-dan-z-nemovitosti-za-rok-2018-priznani-podejte-do-konce-ledna> (11. 3. 2018)

Smetanková, D. (2014): Prezidentské volby na Slovensku v roce 2014, <http://www.psp.cz/doc/00/09/99/00099934.pdf> (20. 3. 2018)

Wikipedia (2018a): Rakouské spolkové země, [https://cs.wikipedia.org/wiki/Rakousk%C3%A9\\_spolkov%C3%A9\\_zem%C4%9B](https://cs.wikipedia.org/wiki/Rakousk%C3%A9_spolkov%C3%A9_zem%C4%9B) (20. 3. 2018)

Wikipedia (2018b): Německé spolkové země, [https://cs.wikipedia.org/wiki/N%C4%9Bmeck%C3%A9\\_spolkov%C3%A9\\_zem%C4%9B](https://cs.wikipedia.org/wiki/N%C4%9Bmeck%C3%A9_spolkov%C3%A9_zem%C4%9B) (21. 3. 2018)

Wikipedia (2018c): Polsko, <https://cs.wikipedia.org/wiki/Polsko> (21. 3. 2018)

# SEZNAM ZKRATEK A PŘÍLOH

## Seznam zkratk

ČR	Česká republika
ČSR	Česko-Slovenská republika
DP	Diplomová práce
DPH	Daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
FO	Fyzická osoba
FÚ	Finanční úřad
GrStG	Grundsteuergesetz (daň z nemovitosti)
HDP	Hrubý domácí produkt
CHKO	Chráněná krajinná oblast
k.ú.	Katastrální území
NP	Národní park
PO	Právnícká osoba
RD	Rodinný dům

## Seznam tabulek

Tabulka 1: Majetkové daně před reformou a po reformě v r. 1993

Tabulka 2: Porovnání výběru daně z nemovitých věcí ve vybraných zemích za rok 2016 (%)

Tabulka 3: Rozpočtové určení daní z nemovitostí v zemích EU a v ČR

Tabulka 4: Daň z pozemků – předmět daně, základ daně, základní sazba daně

Tabulka 5: Koeficient z pozemků pro daně obce

Tabulka 6: Koeficient ze staveb pro daně obce

Tabulka 7: Daň ze staveb – předmět daně, základ daně, základní sazby daně, sazbové zvýšení a násobící koeficienty

Tabulka 8: Hodnota pozemků (€/m<sup>2</sup>)

Tabulka 9: Pozemková sazba daně (%)

Tabulka 10: Nezdanitelné části základu daně pro dědickou a darovací daň

Tabulka 11: Kategorie dědiců a obdarovaných

Tabulka 12: Nejvyšší přípustné sazby daně z nemovitostí v roce 2018

Tabulka 13: Jednotlivé daňové skupiny

Tabulka 14: Sazby daně dědické a darovací platné v roce 2018

## Seznam schémat

Schéma 1: Přehled daňové soustavy v ČR

## Seznam grafů

Graf 1: Přehled vývoje inkasa majetkových daní v České republice v letech 1993–2017 (mil. Kč)

Graf 2: Podíl daně z nemovitostí na HDP vybraných zemí v roce 2016 (%)

Graf 3: Obecný klesající podíl daně z nemovitosti v porovnání s daní z příjmů FO a s daní ze zboží a služeb v letech 1995–2012 (%)

### **Seznam příloh**

Příloha 1: Znalecký posudek rodinného domu v k.ú. Svojšice u Sušice

Příloha 2: Formulář k přiznání k dani z nemovitých věcí

Příloha 3: Formulář k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí

# PŘÍLOHY

Příloha 1: Znalecký posudek rodinného domu v k.ú. Svojšice u Sušice

## Znalecký posudek č. 1120/18

O ceně nemovitosti čp. 21 v katastrálním území Svojšice u Sušice, obec Petrovice u Sušice, okres Klatovy.

**Objednatel posudku:**

Bc. Radka Kopelentová  
Hartmanice 888  
342 01 Sušice  
ze dne: 14.2.2018  
vystavil: pan X

**Účel posudku:**

**Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 13. 3. 2018 posudek vypracoval:**

Jihočeská universita  
Studentská 13  
370 05 České Budějovice

Posudek obsahuje 20 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 13. 3. 2018

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

#### Určit cenu

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle platné vyhlášky o oceňování. Zjištěná cena je cena, kterou určíme podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku v souladu s jeho ustanovením § 1 a podle jeho prováděcí vyhlášky jiným způsobem než obvyklou cenu.

Tržní hodnotou se rozumí odhad tržní ceny. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek.

Tržní hodnotu definují Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) 2005 takto:

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by majetek byl směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodávajícím v transakci nezávislých stran po řádném marketingu, kde strany jednaly informovaně, opatrně a bez nátlaku“. Při odhadu tržní hodnoty je nutným předpokladem nejlepší možné a přípustné využití (highest and best use).

*Poznámka – pokud nelze stanovit cenu obvyklou z důvodu nedostatku statisticky významného počtu prodejů obdobného majetku, je posudkem stanovena tržní hodnota. Na fungujícím trhu, který je dostatečně likvidní (s ohledem na druh aktiva) a neexistují-li žádné mimořádné okolnosti trhu, lze ztotožnit cenu obvyklou a tržní hodnotu.*

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 13. 3. 2018 za přítomnosti.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN kraj: Plzeňský, okres: Klatovy, obec: Petrovice u Sušice (556921), k.ú.: Svojsice u Sušice (761389), LV: 17, LV 17

- Údaje z místního šetření

- Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
- Údaje a skutečnosti poskytnuté objednatelem
- Konzultace se soudními znalci a realitními makléři
- Internetové portály: www.cuzk.cz, www.obce.cz, portály realitní inzerce, statistický úřad, MPSV

Použitá literatura:

BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Brno: CERM, 2016  
 IVSC. International valuation standards. 8th edition, London, 2007  
 KOKOŠKA, Jiří. Ceny nemovitostí podle cenových předpisů, Praha, 2012  
 KULIL, Vladimír. Zvláštní vlivy působící na cenu nemovitostí, Brno 2012  
 MFČR. Komentář k určování obvyklé ceny, Praha 2014  
 ORT, Petr. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy, Praha 2013  
 ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech, Praha 1996

Zákon 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku – v aktuálním znění

Zákon 526/1990 Sb. Zákon o cenách

Vyhláška 441/2013 Sb. oceňovací vyhláška – v aktuálním znění

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

**Kraj:** Plzeňský  
**Okres:** Klatovy  
**Obec:** Petrovice u Sušice  
**Katastrální území:** Svojsice u Sušice (761389)  
**List vlastnictví číslo:** 17  
**Vlastník:** Radka Kopelentová, Hartmanice 888, 342 01 Sušice

#### 5. Dokumentace a skutečnost

#### 6. Obsah posudku

- a) Rodinný dům
- b) Vedlejší stavby
  - 1) Kolna
  - 2) Stodola
  - 3) Stáj
  - 4) Chlívky
- c) Pozemky

#### 7. Celkový popis nemovitosti

##### 7.1. Údaje o obci

Počet obyvatel	633
Poloha obce	obec sousedí s obcí Dolní Staňkov – Sušice
Rozloha obce	26,59 km <sup>2</sup>

### **Technická infrastruktura**

vodovod	ano
kanalizace	ne
plyn	ne

### **Doprava**

MHD	ne
autobus	ano
vlak	ne

### **Občanská vybavenost**

pošta	ano
škola	ne
zdrav. zařízení	ne
policie	ne

Obec Petrovice u Sušice se nachází v krásné krajině šumavského předhůří v nadmořské výšce 600 m. Leží na okraji Přírodního parku Kochánov 8 km od Sušice. Obec je vhodným místem pro všechny, kteří obdivují šumavskou přírodu, jelikož se v blízkosti nachází Národní park Šumava. Přes léto je zde k dispozici koupaliště a tenisové kurty. Okolí je vhodné pro cykloturistiku a turistiku. Nachází se zde i čtyři naučné stezky.

### **7.2. Popis lokality**

Oceňovaná nemovitost čp. 21 je situovaná ve východní zastavěné části osady Svojšice, cca 3 km severovýchodně od obce Petrovice. Je zde evidováno 47 adres. První písemná zmínka pochází z r. 1366 a ve Svojšicích se nachází i několik pamětihodností. U návěsního rybníka stojí budova svojšické tvrze (14. století) ke které byl přistavěn malý zámek (18. století), dále kostel sv. Jana Křtitele, Kocíkův statek a několik památných stromů v obci a okolí.

Počet obyvatel	44
Rozloha obce	3,78 km <sup>2</sup>

### **7.3. Popis pozemku**

Do ceny pozemků je zahrnuta stavební parcela č. 15 vedená v KN jako zastavěná plocha objektem bydlení o výměře 389 m<sup>2</sup>. Tento pozemek je svažité jížním směrem, cca z 1/2 zastavěný a z 1/2 tvořený dvorem.

### **7.4. Popis staveb**

Přístup na stavební parcelu č. 15 je místní živičnou komunikací, ze severní strany. Nemovitost je napojena na veřejný vodovod a elektrický rozvod, bez možnosti napojení na kanalizaci. Splaškové vody jsou svedeny do žumpy. Jako stavba hlavní je oceněna samostatně situovaná stavba charakteru rodinného domu. Jako vedlejší stavby jsou oceněny objekty stavebně propojené, situované na jižní a východní straně dvora. Jedná se o zděnou kolnu, stodolu, stáj a chlívky přistavěné kolmo k objektu stáje. Bližší popis jednotlivých staveb je dále uveden v posudku.

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 457/2017 Sb. o oceňování majetku.

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00



5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,071$$

### a) Rodinný dům – § 35

Přízemní zděná stavba zastřešená sedlovou střechou, částečně podsklepená a s částečným využitím půdního prostoru pro podkroví. Jedná se o obytnou část bývalé zemědělské usedlosti, charakteru rodinného domu. Je zde byt velikosti 2+1, předsíň a dodatečně přistavěné zádveří s koupelnou a WC. V podkroví ve východní štítové zdi je jedna místnost, konstrukčním provedením určená pouze pro sezónní využití. Stáří původní části je 108 let (užíváno od r. 1910), přístavby 65 let (užíváno od r. 1953). Stavba je běžně udržovaná, se standartním vybavením.

1.PP (suterén) – je pouze pod východní části původní stavby, na celou šířku objektu. Jedná se o dvě sklepní místnosti, přístupná ze dvora na jižní straně. Svislé konstrukce jsou z kamenného zdiva tl. 60 cm bez izolace proti zemní vlhkosti, stropy klenuté, podlaha betonová, omítka vápenná hrubá, dveře dřevěné.

1.NP (zvýšené přízemí) – přístup je venkovními vyrovnávacími schody přes zádveří na jižní straně. V přístavbě zádveří je situován splachovací WC a koupelna. Ze zádveří je vstup do chodby, se schodištěm do podkroví. Proti vchodu je při severní straně situovaná obytná kuchyně, při východní štítové zdi komora a ložnice. Svislé konstrukce jsou zděné převážně tloušťka 60 cm, stropy dřevěné trámové s rovným podhledem a rákosovou omítkou, vnitřní omítky vápenné štukové. Podlahy obytných místností prkenné s povlakovou krytinou PVC, ostatní z keramické dlažby. V koupelně a na WC proveden keramický obklad stěn. Okna i dveře dřevěné. Proveden rozvod E. I. 220V a Z.I., ohřev TUV elektrickým boilerem. Schodiště do podkroví dřevěné schodnicové bez podstupnic. V kuchyni osazen uhelný sporák, vytápění etážové s kotlem na tuhá paliva.

2.NP (podkroví) – je zde jedna místnost, určená pro sezónní využití, situována při východní štítové zdi. Svislé konstrukce zděné a dřevěné sloupkové, strop tvořený konstrukcí krovu. Omítky vápenné štukové, podlaha prkenná, dveře hladké, okna špaletová. Proveden rozvod E.I. 220V.

Krov dřevěný sedlový tesařsky vázaný, krytina z dvoudrážkových pálených tašek, kompletní klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, bleskosvod. Venkovní omítky břizolitové škrábané, podezdívka z řezaného kamenného zdiva.

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha
1.NP	2,30 m	75,00 m <sup>2</sup>

Název	Výška	Zastavěná plocha
2.NP	2,20 m	75,00 m <sup>2</sup>
1.PP	1,80 m	15,00 m <sup>2</sup>
Součet:	6,30 m	165,00 m <sup>2</sup>

**Podlažnost:**  $165,00 / 75,00 = 2,20$

Obestavěný prostor (OP):

1.NP	2,30 × 75	=	172,50 m <sup>3</sup>
2.NP	2,20 × 75	=	165,00 m <sup>3</sup>
1.PP	1,80 × 15	=	27,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	364,50 m <sup>3</sup>

Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

**Kraj:** Plzeňský  
**Obec:** Petrovice u Sušice  
**Počet obyvatel:** 633  
**Základní cena (ZC):** 1 900 Kč/m<sup>3</sup>

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP – se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	III. více jak 45 cm	0,03
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné – standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	0,00
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace:	1910
Stáří stavby (y):	108
Koeficient pro úpravu (s):	0,600

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,630

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 1 197 Kč/m<sup>3</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 1,000

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 1,071

**Cena stavby určená porovnávacím způsobem:**

**CS<sub>P</sub> = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 364,50 × 1 197 × 1,000 × 1,071** **467 284,26 Kč**

**Rodinný dům – zjištěná cena:** **467 284,26 Kč**

## b) Vedlejší stavby

### b.1) Kolna – § 16

Zděná kolna nepravidelného půdorysu, situovaná na JZ straně dvora a navazující na západní stranu stodoly. Svislé konstrukce jsou zděné tl. 30-60 cm, strop dřevěný trémový s rovným podhledem, podlaha betonová, krov dřevěný sedlový, krytina z dvoudrážkových pálených tašek. Osazeny okapové žlaby a svody, E.I. 220V. Vnitřní omítka vápenná hrubá, venkovní hladká, dveře a vrata dřevěné náplňové. Stáří jako stavba hlavní tj. 108 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

**Vedlejší stavba:** typ I–B

**Svislá nosná konstrukce:** zděná tl. nad 15 cm

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podkroví:** nemá podkroví

**Krov:** neumožňující zřízení podkroví

**Koeficient vybavení stavby:** 1,000

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,142

Podlaží:

1.NP

Výška: 2,20 m

Zastavěná plocha: 25,00 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor OP:

1.NP 2,20 × 25 = 55,00 m<sup>3</sup>

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	7,10 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,80 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
3. Stropy	19,80 %	Standardní
4. Krov	7,30 %	Standardní
5. Krytina	8,10 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,70 %	Standardní
7. Úprava povrchů	6,10 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,00 %	Standardní
10. Okna	1,10 %	Standardní
11. Podlahy	8,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :

$$\begin{array}{l} \text{Základní koeficient } K_4: \\ \text{Hodnota koeficientu vybavení stavby } K_4: \end{array} \quad \begin{array}{r} 1,0000 \\ \hline = \mathbf{1,0000} \end{array}$$

Ocenění:

$$\begin{array}{l} \text{Základní jednotková cena} \quad 1\,250 \text{ Kč/m}^3 \\ \text{Koeficient vybavení stavby } K_4: \quad \times \quad 1,0000 \\ \text{Polohový koeficient } K_5: \quad \times \quad 0,8000 \\ \text{Koeficient změny cen staveb } K_i: \quad \times \quad 2,1420 \\ \text{Základní jednotková cena upravená:} \quad = \quad 2\,142 \text{ Kč/m}^3 \\ \text{Základní cena upravená: } 55,00 \text{ m}^3 \times 2\,142 \text{ Kč/m}^3 \quad = \quad \mathbf{117\,810 \text{ Kč}} \end{array}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 108 roků

**Předpokládaná další životnost:** 30 roků

$$\text{Opotřebení: } 100 \times 108 / (108 + 30) = 78,261 \%$$

$$\text{Odpočet opotřebení: } 117\,810 \text{ Kč} \times 78,261 \%$$

$$\text{Cena objektu po odečtení opotřebení:} \quad \begin{array}{r} - \quad 92\,199,28 \text{ Kč} \\ \hline = \quad \mathbf{25\,610,72 \text{ Kč}} \end{array}$$

Výpočet ceny stavby dle § 10:

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$

**Index polohy:**  $I_P = 1,071$

$$\text{Cena stavby určená nákladovým způsobem: } CS_N \quad = \quad 25\,610,72 \text{ Kč}$$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: ,

$$pp = I_T \times I_P$$

$$\text{Cena stavby: } CS = CS_N \times pp \quad \begin{array}{r} \times \quad 1,071 \\ \hline = \quad \mathbf{27\,429,08 \text{ Kč}} \end{array}$$

**Kolna – zjištěná cena:** **27 429,08 Kč**

## b.2) Stodola – § 16

Zděná stodola zastřešená sedlovou střechou, situovaná na jižní straně dvora mezi objektem kolny a stájí. Svislé konstrukce jsou zděné tl. převážně 20 cm vyztužené pilířky, strop dřevěný povalový, podlaha hliněná, krov dřevěný tesařsky vázaný, s pálenou taškovou krytinou. Vnitřní omítka i fasáda vápenná hrubá, vrata dřevěná svlaková, okno jednoduché. Stáří jako stavba hlavní tj. 108 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

**Vedlejší stavba:** typ I–B

**Svislá nosná konstrukce:** zděná tl. nad 15 cm

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podkroví:** nemá podkroví

**Krov:** neumožňující zřízení podkroví

**Koeficient vybavení stavby:** 0,942

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,142

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha
1.NP	4,50 m	54,00 m <sup>2</sup>
2.NP	3,20 m	34,00 m <sup>2</sup>
Součet:	7,70 m	88,00 m <sup>2</sup>

Obestavěný prostor OP:

1.NP	4,5 × 54	=	243,00 m <sup>3</sup>
2.NP	3,20 × 34	=	108,80 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	351,80 m <sup>3</sup>

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	7,10 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,80 %	Standardní
3. Stropy	19,80 %	Standardní
4. Krov	7,30 %	Standardní
5. Krytina	8,10 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,70 %	Standardní
7. Úprava povrchů	6,10 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,00 %	Standardní
10. Okna	1,10 %	Standardní
11. Podlahy	8,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace	5,80 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
12. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 5,80 %	- 0,0580

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:** = **0,9420**

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250 Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,9420	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1420	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	2 017,76 Kč/m <sup>3</sup>	
<b>Základní cena upravená:</b>	351,80 m <sup>3</sup> × 2 017,76 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>709 847,97 Kč</b>

Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 108 roků

**Předpokládaná další životnost:** 30 roků

Opotřebení:  $100 \times 108 / (108 + 30) = 78,261 \%$

Odpočet opotřebení: 709 847,97 Kč × 78,261 %

$$= \frac{555\,534,12 \text{ Kč}}{= 154\,313,85 \text{ Kč}}$$

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

**Index trhu:** I<sub>T</sub> = 1,000

**Index polohy:** I<sub>P</sub> = 1,071

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS<sub>N</sub> = 154 313,85 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:

pp = I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> × 1,071

**Cena stavby:** CS = CS<sub>N</sub> × pp = **165 270,13 Kč**

**Stodola – zjištěná cena: 165 270,13 Kč**

### b.3) Stáj – § 16

Zděná stáj zastřešená sedlovou střechou, situovaná na jižní straně dvora a navazující západní štítovou zdí na stodolu. Svislé konstrukce jsou z kamenného zdiva tl. 60 cm, strop tvrdý z vložek HUDRIS do ocelových nosníků, podlaha betonová, vnitřní i venkovní omítky vápenné hrubé. Krov dřevěný tesařsky vázaný, okna jednoduchá, E.I. 220V. Stáří jako stavba hlavní tj. 108 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

**Vedlejší stavba:** typ I–B

**Svislá nosná konstrukce:** zděná tl. nad 15 cm

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podkroví:** nemá podkroví

**Krov:** neumožňující zřízení podkroví

**Koeficient vybavení stavby:** 1,000

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,142

Podlaží:

1.NP

Výška: 6,50 m

Zastavěná plocha: 34,50 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor OP:

$$1.NP \quad 6,5 \times 34,5 \quad = \quad 224,25 \text{ m}^3$$

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	7,10 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,80 %	Standardní
3. Stropy	19,80 %	Standardní
4. Krov	7,30 %	Standardní
5. Krytina	8,10 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,70 %	Standardní
7. Úprava povrchů	6,10 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,00 %	Standardní
10. Okna	1,10 %	Standardní
11. Podlahy	8,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

$$\begin{array}{l} \text{Základní koeficient K}_4: \\ \text{Hodnota koeficientu vybavení stavby K}_4: \end{array} \quad \begin{array}{r} \frac{1,0000}{=} \\ \mathbf{1,0000} \end{array}$$

Ocenění:

$$\begin{array}{l} \text{Základní jednotková cena} \quad 1\,250 \text{ Kč/m}^3 \\ \text{Koeficient vybavení stavby K}_4: \quad \times \quad 1,0000 \\ \text{Polohový koeficient K}_5: \quad \times \quad 0,8000 \\ \text{Koeficient změny cen staveb K}_j: \quad \times \quad 2,1420 \\ \text{Základní jednotková cena upravená:} \quad = \quad 2\,142 \text{ Kč/m}^3 \\ \text{Základní cena upravená: } 224,25 \text{ m}^3 \times 2\,142 \text{ Kč/m}^3 \quad = \quad \mathbf{480\,343,50 \text{ Kč}} \end{array}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 108 roků

**Předpokládaná další životnost:** 30 roků

$$\text{Opotřebení: } 100 \times 108 / (108 + 30) = 78,261 \%$$

$$\text{Odpočet opotřebení: } 480\,343,50 \text{ Kč} \times 78,261 \%$$

$$\text{Cena objektu po odečtení opotřebení:} \quad = \quad \mathbf{104\,421,87 \text{ Kč}}$$

Výpočet ceny stavby dle § 10:

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$

**Index polohy:**  $I_P = 1,071$

$$\text{Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS}_N \quad = \quad 104\,421,87 \text{ Kč}$$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:

$$pp = I_T \times I_P$$

$$\text{Cena stavby: CS} = CS_N \times pp \quad = \quad \mathbf{111\,835,82 \text{ Kč}}$$

**Stáj – zjištěná cena:**

**111 835,82 Kč**

#### b.4) Chlívky – § 16

Zděné chlívky zastřešené pultovou střechou, situované na východní straně dvora, přistavěné kolmo k objektu stáje. Svislé konstrukce z kamenného zdiva tl. 60 cm., strop z vložek HURDIS do ocelových nosníků, podlaha betonová, omítky vápenné hrubé, dveře dřevěné svlakové. Zastřešení tesařsky vázaným pultovým krovem, krytina z pálených tašek, osazen okapový žlab a svod. Stáří jako stavba hlavní tj. 108 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

**Vedlejší stavba:** typ I–B

**Svislá nosná konstrukce:** zděná tl. nad 15 cm

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podkroví:** nemá podkroví

**Krov:** neumožňující zřízení podkroví

**Koeficient vybavení stavby:** 0,942

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,142

Podlaží:

1.NP

Výška:

6,00 m

Zastavěná plocha:

20,00 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor OP:

1.NP

6,00 × 20

=

120,00 m<sup>3</sup>

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	7,10 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,80 %	Standardní
3. Stropy	19,80 %	Standardní
4. Krov	7,30 %	Standardní
5. Krytina	8,10 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,70 %	Standardní
7. Úprava povrchů	6,10 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,00 %	Standardní
10. Okna	1,10 %	Standardní
11. Podlahy	8,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace	5,80 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

Základní koeficient K<sub>4</sub>:

1,0000

Úprava koeficientu K<sub>4</sub>:



12. Elektroinstalace  $-0,54 \times 1,852 \times 5,80 \%$  – 0,0580

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:** = **0,9420**

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250 Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,9420	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1420	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	2 017,76 Kč/m <sup>3</sup>	
<b>Základní cena upravená:</b>	$120,00 \text{ m}^3 \times 2 017,76 \text{ Kč/m}^3$	=	<b>242 131,20 Kč</b>

Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 108 roků

**Předpokládaná další životnost:** 30 roků

Opotřebení:  $100 \times 108 / (108 + 30) = 78,261 \%$

Odpočet opotřebení:  $242 131,20 \text{ Kč} \times 78,261 \%$  – 189 494,30 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **52 636,90 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$

**Index polohy:**  $I_P = 1,071$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 52 636,90 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:

$pp = I_T \times I_P$  × 1,071

**Cena stavby: CS =  $CS_N \times pp$**  = **56 374,12 Kč**

**Chlívky – zjištěná cena:** **56 374,12 Kč**

### c) Pozemky – § 4

Pozemky v katastrálním území Svojšice u Sušice, obec Petrovice u Sušice, vedené v KN na LV č. 17. Jedná se o stavební parcelu č. 15 vedenou v KN jako zastavěná plocha objektem bydlení.

### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Petrovice u Sušice

Název okresu: Klatovy

### Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	IV. 501–1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70

3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,000 \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 244 \text{ Kč/m}^2$**

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny)

**Index trhu:  $I_T = 1,000$**

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Index polohy:  $I_P = 1,071$**

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,071$**

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 261,3240 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [ $\text{m}^2$ ]	Cena [Kč]
st. 15	zastavěná plocha a nádvoří	389	101 655,04

**Pozemky – zjištěná cena:**

**101 655,04 Kč**

## C. Rekapitulace

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Rodinný dům	467 284,26 Kč
b) Vedlejší stavby	
1) Kolna	126 174,51 Kč
2) Stodola	760 247,18 Kč
3) Stáj	514 447,89 Kč
4) Chlívky	259 322,52 Kč
c) Pozemky	101 655,04 Kč

**Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem: 2 229 131,40 Kč**

**Cena po zaokrouhlení podle § 50: 2 229 130 Kč**

Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Rodinný dům	467 284,26 Kč
b) Vedlejší stavby	
1) Kolna	27 429,08 Kč
2) Stodola	165 270,13 Kč
3) Stáj	111 835,82 Kč
4) Chlívky	56 374,12 Kč
c) Pozemky	101 655,04 Kč

**Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem: 929 848,45 Kč**

**Cena po zaokrouhlení podle § 50: 929 850 Kč**

**Určená cena: 929 850 Kč**

Cena slovy: devětsetdvacetdevěttisícosmsetpadesát Kč

V Českých Budějovicích, 13. 3. 2018

Jihočeská universita  
Studentská 13  
370 05 České Budějovice

## D. Znalecká doložka

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1120/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. X podle připojené likvidace.

## E. Seznam příloh

Obrázek 1: Hlavní budova

Obrázek 2: Hlavní budova z příjezdové cesty

Obrázek 3: Hlavní budova ze dvora

Obrázek 4: Hlavní budova ze zadní části

Obrázek 5: Část dvora s kolnou, stodolou, stájí a chlívky

Obrázek 1: Hlavní budova



Obrázek 2: Hlavní budova z příjezdové cesty



Obrázek 3: Hlavní budova ze dvora



Obrázek 4: Hlavní budova ze zadní části





Obrázek 5: Část dvora s kolnou, stodolou, stájí a chlívkou



Příloha 2: Formulář k přiznání k dani z nemovitých věcí

**Vytisknuto aplikací EPO**

Než začnete vyplňovat tiskopis, přečtěte si, prosím, pokyny

Finančnímu úřadu pro  
**Plzeňský kraj**

Uzemnímu pracovišti v, ve, pro  
**Sušici**

101 Daňové identifikační číslo  
**C, z, 2, 5, 6, 8, 5, 9, 5, 5, 6, 6**

Rodné číslo  
**9, 8, 9, 8, 9, 8, 8 / 9, 8, 9, 9**

102 Fyzická osoba<sup>1)</sup>

103 Právnická osoba<sup>1)</sup>  Identifikační číslo: \_\_\_\_\_

104 Poplatník provozuje zemědělskou výrobu a chov ryb<sup>1)</sup>

105 Daňové přiznání  řádné<sup>1)</sup>  dílčí<sup>1)</sup>  dodatečné<sup>1)</sup>  zkrácené dodatečné<sup>1)</sup>  opravné<sup>1)</sup>

106 Důvody pro podání dodatečného daňového přiznání  
a) datum zjištění důvodů den měsíc rok \_\_\_\_\_ b) popis důvodů pro podání dodatečného daňového přiznání \_\_\_\_\_

106a Datum úmrtí poplatníka \_\_\_\_\_  
– vyplňte, podáváte-li daňové přiznání za zemřelého

otisk podacího razítka finančního úřadu  
Počet listů k dani z pozemků:   
Počet listů k dani ze staveb a jednotek:   
Počet příloh k listům:   
Počet příloh ostatních:

## PŘIZNÁNÍ

**k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku **2, 0, 1, 8****

podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)

**I. ODDÍL – údaje o poplatníkovi daně**

107 Příjmení  
**K O P E L E N T O V Á**

108 Rodné příjmení  
\_\_\_\_\_

109 Jméno(-a)  
**R, A, D, K, A**

110 Tituly  
**B, c**

111 Název právnické osoby  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

112 Adresa místa pobytu fyzické osoby / sídla právnické osoby:  
a) obec **S U Š I C E** b) PSČ **3 4 2 0 1** c) stát **ČESKÁ REPUBLIKA**  
d) část obce / ulice **H A R T M A N I C E** e) číslo popisné/orientační **8 8 8 /**

113 Kontaktní údaje:  
a) telefon **879954558** b) e-mail **r.kopel@email.cz** c) identifikátor datové schránky \_\_\_\_\_

114 Číslo účtů u bank, spořitelnic a úvěrních družstev:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

25 5450 MFIS 5450 – vzor č. 16 1) označte křížkem odpovídající variantu

1 / 5



## II. ODDÍL – údaje k dani z pozemků

List číslo:

201 Předmět daně z pozemků

Počet příloh k listu:

Pozemky:

- A – orná půda, chmeřnice, vinice, zahrada, ovocný sad
- B – trvalý travní porost (dříve louka, pastvina)
- C – hospodářský les  
Kód souboru lesních typů
- D – rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb
- E – zastavěná plocha a nádvoří
- F – stavební pozemek
- G – ostatní plocha

Zpevněné plochy pozemků, užívané k podnikání nebo v souvislosti s ním:

- X – zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství
- Y – průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba, ostatní druhy podnikání

202 Datum zápisu vkladu práva vlastnického nebo datum splnění podmínek pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené v dražbě (vyplňte jen, pokud na tomto listu přiznáváte předmět daně v pozdějším termínu podle § 13a odst. 11 nebo odst. 12 zákona)

den    měsíc    rok

204 Název obce

205 Název katastrálního území

206 Kód katastrálního území

207 Parcely – v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu – tiskopis 25 5534

a) parcelní číslo	b) výměra parcely nebo zpevněné plochy v m <sup>2</sup>	c) právní vztah	d) výměra zastavěná zdanitelnými stavbami v m <sup>2</sup>	e) právní důvody nároku na osvobození	f) nárok na osvobození ve výměře v m <sup>2</sup>	g) poslední rok osvobození
<input type="text" value="151"/>	<input type="text" value="389,00"/>	<input type="text" value="V"/>	<input type="text" value="333,00"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>

208 Výměra v m<sup>2</sup> celkem, a to i z příloh k tomuto listu:

a) výměra celkem

b) zastavěno zdanitelnými stavbami

c) nárok na osvobození

209 Popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvobození

Č. ř.	Výpočet daně z pozemků	Poplatek	Měrná jedn.	Finanční úřad
210	Celková výměra pozemku snížená o výměru zastavěnou zdanitelnými stavbami, celková výměra stavebního pozemku nebo zpevněné plochy	<input type="text" value="56,00"/>	m <sup>2</sup>	
211	Cena pozemku za 1 m <sup>2</sup> podle § 5 odst. 1 a 2 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně A až D	<input type="text" value=""/>	Kč	
212	Základ daně podle § 5 odst. 1 a 2 zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) – vyplňte pouze u předmětů daně A až D	<input type="text" value=""/>	Kč	
213	Sazba daně podle § 6 odst. 1 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně A až D	<input type="text" value=""/>	%	
214	Základ daně podle § 5 odst. 3 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně E až G, X a Y	<input type="text" value="56"/>	m <sup>2</sup>	
215	Sazba daně podle § 5 odst. 2 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně E až G, X a Y	<input type="text" value="0,20"/>	Kč/m <sup>2</sup>	
216	Koeficient podle § 6 odst. 4 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně F	<input type="text" value=""/>		
217	Daň z pozemků (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	<input type="text" value="12"/>	Kč	
218	Nárok na osvobození ve výměře	<input type="text" value=""/>	m <sup>2</sup>	
219	Výše nároku na osvobození podle § 4 zákona (uveďte na 2 desetinná místa)	<input type="text" value=""/>	Kč	
220	Daň z pozemků po uplatnění nároku na osvobození (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	<input type="text" value="12"/>	Kč	
221	Spoluvlastnický podíl na pozemku nebo zpevněné ploše – uveďte pouze, pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na pozemku nebo zpevněné ploše a) číselně b) jmenovatelem	<input type="text" value=""/>		
222	Daň z pozemků (v případě přiznání podílu na dani z pozemku se zaokrouhlí na celé Kč nahoru)	<input type="text" value="12"/>	Kč	
223	Místní koeficient podle § 12 zákona	<input type="text" value=""/>		
224	Výsledná daň z pozemků po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona	<input type="text" value=""/>	Kč	

III. ODDÍL – údaje k dani ze staveb a jednotek

List číslo:

301 Předmět daně ze staveb a jednotek

Počet příloh k listu:

Zdanitelné stavby:

- H – budova obytného domu
- I – ostatní budova hvořčí příslušnější k budově obytného domu
- J – budova pro rodinnou rekreaci včetně budov rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci
- K – budova plnící doplňkovou funkci k budově pro rodinnou rekreaci nebo k budově rodinného domu využívaného pro rodinnou rekreaci
- L – garáž vystavěná odděleně od budovy obytného domu
- Zdanitelná stavba užívaná pro
  - M – podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství
  - N – podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě
  - O – ostatní druhy podnikání
  - P – ostatní zdanitelná stavba

Zdanitelné jednotky:

- Zdanitelná jednotka, jejíž převážující část podlahové plochy je užívaná
  - R – pro bydlení (byt)
  - S – pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství
  - T – pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě
  - U – pro ostatní druhy podnikání
  - V – jako garáž
  - Z – ostatní zdanitelná jednotka
- Nebytový prostor ve zd. jednotce užívaný k podnikání

302 Datum zápisu vkladu práva vlastnického nebo datum splnění podmínek pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci vyraženo v dražbě (vyplňte jen, pokud na tomto listu přiznáváte předmět daně v pozdějším termínu podle § 13a odst. 11 nebo odst. 12 zákona)

	den	měsíc	rok

303 Název obce  304 Název katastrálního území  305 Kód katastrálního území

306 Zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky – v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu – listopis 25 5535

a) číslo popisné nebo evidenční	b) číslo jednotky	c) stavba na parcele číslo	d) rok dokončení stavby	e) právní vztah	f) výměra zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahová plocha zdanitelné jednotky v m <sup>2</sup>	g) právní důvody nároku na osvobození	h) poslední rok osvobození
<input type="text" value="2,1"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="1,5,1"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="V"/>	<input type="text" value="1,6,5,1,0,0"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

307 Zastavěná plocha zdanitelných staveb nebo podlahová plocha zdaň. jednotek celkem v m<sup>2</sup> – uveďte součet výměr, a to i z příloh k tomuto listu

308 Účel užití zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky či souhrnu zdanitelných staveb nebo zdaň. jednotek, popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvobození

Č. ř.	Výpočet daně ze staveb a jednotek	Poplatek	Měra jedn.	Finanční úřad
309	Výměra podlahové plochy zdanitelné jednotky – vyplňte pouze u zdanitelných jednotek R až Z	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	
310	Koeficient podle § 10 odst. 3 zákona – vyplňte pouze u zdanitelných jednotek R až Z	<input type="text"/>		
311	Základ daně ze staveb a jednotek – zastavěná plocha zdanitelné stavby H až P nebo upravená podlahová plocha zdanitelné jednotky R až Z (zaokrouhlí se na celé m <sup>2</sup> nahoru)	<input type="text" value="1,65"/>	m <sup>2</sup>	
312	Základní sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona	<input type="text" value="2"/>	Kč/m <sup>2</sup>	
313	Počet nadzemních podlaží dalších – vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P	<input type="text"/>		
314	Zvýšení základní sazby za další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2 zákona – vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P	<input type="text" value="0,75"/>	Kč	
315	Koeficient podle § 11 odst. 3 a 4 zákona – vyplňte pouze u zdanitelných staveb H až O a zd. jednotek R až Z	<input type="text" value="1,0"/>		
316	Výsledná sazba daně (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)	<input type="text" value="2,75"/>	Kč/m <sup>2</sup>	
317	Daň ze staveb a jednotek (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	<input type="text" value="4,54"/>	Kč	
318	Podlah. plocha nebyt. prostoru k podnikání v budově obytl. domu H, upravená podlahová plocha nebyt. prostoru k podnikání ve zd. jednotce R, V, Z	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	
319	Zvýšení daně podle § 11a zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) – vyplňte pouze u zdanitelných staveb H a zdaň. jednotek R, V nebo Z	<input type="text"/>	Kč	
320	Poměr výměry podlahových ploch podle § 9 odst. 2 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)	<input type="text"/>		
321	Výše nároku na osvobození podle § 9 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)	<input type="text" value="0,00"/>	Kč	
322	Daň ze staveb a jednotek po případném zvýšení podle § 11a zákona a po uplatnění nároku na osvobození	<input type="text" value="4,54"/>	Kč	
323	Spoluovlastnický podíl na zdanitelné stavbě nebo zd. jednotce – uveďte pouze, pokud přiznáváte daň za spoluovlastnický podíl na zdanitelné stavbě nebo zdanitelné jednotce <ul style="list-style-type: none"> <li>a) čítele</li> <li>b) jmenovatel</li> </ul>	<input type="text"/>		
324	Daň ze staveb a jednotek (v případě přiznání podílu na dani ze zdanitelné stavby či zd. jednotky se zaokrouhlí na celé Kč nahoru)	<input type="text" value="4,54"/>	Kč	
325	Místní koeficient podle § 12 zákona	<input type="text"/>		
326	Výsledná daň ze staveb a jednotek po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona	<input type="text"/>	Kč	



daňové identifikační číslo / identifikační číslo / rodné číslo **CZ2568595566** zřizovací období – rok **2018** List k dani ze staveb a jednotek List číslo: **2**

III. ODDÍL – údaje k dani ze staveb a jednotek

Počet příloh k listu: **0**

301 Předmět daně **I**

**Zdanitelné stavby:**  
 H – budova obytného domu  
 I – ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu  
 J – budova pro rodinnou rekreaci včetně budov rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci  
 K – budova plnící doplňkovou funkci k budově pro rodinnou rekreaci nebo k budově rodinného domu využívaného pro rodinnou rekreaci  
 L – garáž vystavěná odděleně od budovy obytného domu  
 Zdanitelná stavba užívaná pro  
 M – podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství  
 N – podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě  
 O – ostatní druhy podnikání  
 P – ostatní zdanitelná stavba

**Zdanitelné jednotky:**  
 Zdanitelná jednotka, jejíž převážující část podlahové plochy je užívaná  
 R – pro bydlení (byt)  
 S – pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství  
 T – pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě  
 U – pro ostatní druhy podnikání  
 V – jako garáž  
 Z – ostatní zdanitelná jednotka  
 Nebytový prostor ve zd. jednotce užívaný k podnikání

302 Datum zápisu vkladu práva vlastnického nebo datum splnění podmínek pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci vyjádřené v dražbě (vyplňte jen, pokud na tomto listu přiznáváte předmět daně v pozdějším termínu podle § 13a odst. 11 nebo odst. 12 zákona) den měsíc rok

303 Název obce **PETROVICE U SUŠICE** 304 Název katastrálního území **SVOJŠICE U SUŠICE** 305 Kód katastrálního území **761389**

306 Zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky – v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu – listopis 25 5535

a) číslo poplatek nebo evidenční	b) číslo jednotky	c) stavba na parcele číslo	d) rok dokončení stavby	e) právní vztah	f) výměra zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahová plocha zdanitelné jednotky v m <sup>2</sup>	g) právní důvody nároku na osvobození	h) poslední rok osvobození
21		15		V	168,00		

307 Zastavěná plocha zdanitelných staveb nebo podlahová plocha zdaň. jednotek celkem v m<sup>2</sup> – uveďte součet výměr, a to i z příloh k tomuto listu **168,00**

308 Účel užití zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky či souhrnu zdanitelných staveb nebo zdaň. jednotek, popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvobození

Č. r.	Výpočet daně ze staveb a jednotek	Poplatník	Měrná jedn.	Finanční údaj
309	Výměra podlahové plochy zdanitelné jednotky – vyplňte pouze u zdanitelných jednotek R až Z		m <sup>2</sup>	
310	Koeficient podle § 10 odst. 3 zákona – vyplňte pouze u zdanitelných jednotek R až Z			
311	Základ daně ze staveb a jednotek – zastavěná plocha zdanitelné stavby H až P nebo upravená podlahová plocha zdanitelné jednotky R až Z (zaokrouhli se na celé m <sup>2</sup> nahoru)	168	m <sup>2</sup>	
312	Základní sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona	2	Kč/m <sup>2</sup>	
313	Počet nadzemních podlaží dalších – vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P			
314	Zvýšení základní sazby za další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2 zákona – vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P		Kč	
315	Koeficient podle § 11 odst. 3 a 4 zákona – vyplňte pouze u zdanitelných staveb H až O a zd. jednotek R až Z	1,0		
316	Výsledná sazba daně (zaokrouhli se na 2 desetinná místa)	2,00	Kč/m <sup>2</sup>	
317	Daň ze staveb a jednotek (zaokrouhli se na celé Kč nahoru)	336	Kč	
318	Podlahová plocha nebyt. prostoru k podnikání v budově obyt. domu H, upravená podlah. plocha nebyt. prostoru k podnikání ve zd. jednotce R, V, Z		m <sup>2</sup>	
319	Zvýšení daně podle § 11a zákona (zaokrouhli se na celé Kč nahoru) – vyplňte pouze u zdanitelných staveb H a zd. jednotek R, V nebo Z		Kč	
320	Poměr výměry podlahových ploch podle § 9 odst. 2 zákona (zaokrouhli se na 2 desetinná místa)			
321	Výše nároku na osvobození podle § 9 zákona (zaokrouhli se na 2 desetinná místa)	0,00	Kč	
322	Daň ze staveb a jednotek po případném zvýšení podle § 11a zákona a po uplatnění nároku na osvobození	336	Kč	
323	Spoluuvástecký podíl na zdanitelné stavbě nebo zd. jednotce – uveďte pouze, pokud přiznáváte daň za spoluuvástecký podíl na zdanitelné stavbě nebo zdanitelné jednotce a) čítatele b) jmenovatele			
324	Daň ze staveb a jednotek (v případě přiznání podílu na dani ze zdanitelné stavby či zd. jednotky se zaokrouhli na celé Kč nahoru)	336	Kč	
325	Místní koeficient podle § 12 zákona			
326	Výsledná daň ze staveb a jednotek po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona		Kč	

#### IV. ODDÍL – údaje k dani z nemovitých věcí

##### Celková daň z nemovitých věcí

– vyplíte u řádného daňového přiznání

– vyplíte u dílčího a dodatečného daňového přiznání po zohlednění nastalých změn

Č. ř.		Poplatník		Finanční úřad	
401	Daň z pozemků celkem	1 2 Kč			Kč
402	Daň ze staveb a jednotek celkem	7 9 0 Kč			Kč
403	Daň z nemovitých věcí celkem (ř. 401 + ř. 402)	8 0 2 Kč			Kč

##### Dodatečně přiznaná daň

– vyplíte pouze u dodatečného daňového přiznání

Č. ř.		Poplatník		Finanční úřad	
404	Poslední známá daň		Kč		Kč
405	Dodatečně přiznaná daň (ř. 403 – ř. 404)		Kč		Kč

Daňové přiznání sestavil

telefon  e-mail

**PROHLAŠUJI, ŽE VŠECHNY MNOU UVEDENÉ ÚDAJE V TOMTO DAŇOVÉM PŘIZNÁNÍ JSOU PRAVDIVÉ A ÚPLNÉ A STVRZUJI JE SVÝM PODPÍSEM**

Údaje o podepisující osobě: Kód podepisující osoby:

Jméno(-a) a příjmení / Název právnické osoby

Datum narození / Evidenční číslo osvědčení daňového poradce / IČ právnické osoby

Fyzická osoba oprávněná k podpisu (je-li daňový subjekt či zástupce právnickou osobou), s uvedením vztahu k právnické osobě (např. jednatel, pověřený pracovník apod.)  
Jméno(-a) a příjmení / Vztah k právnické osobě

Daňový subjekt / Osoba oprávněná k podpisu:

Datum

Ověřovací podpis daňového subjektu / osoby oprávněné k podpisu

Ověřovací razítka

Kód podepisující osoby: bude vyplněn číselný kód podle níže uvedených typů podepisujících osob

- 1 – zákonný zástupce nebo opatrovník
- 2 – ustanovený zástupce
- 3 – společný zástupce, společný zmocněnec
- 4a – obecný zmocněnec – fyzická osoba / právnická osoba
- 4b – fyzická osoba daňový poradce nebo advokát
- 4c – právnická osoba vykonávající daňové poradenství
- 5a – osoba spravující pozůstalost
- 5b – zástupce osoby spravující pozůstalost
- 6a – dědic po skončení řízení o pozůstalosti
- 6b – zástupce dědice po skončení řízení o pozůstalosti
- 7a – právní nástupce právnické osoby
- 7b – zástupce právního nástupce právnické osoby

Poznámka: kódy 6b, 6b, 7b mají přednost před obecnými druhy zastoupení s nižšími číselnými kódy.

### Příloha 3: Formulář k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí

Než začnete vyplňovat tiskopis, přečtěte si, prosím, pokyny.  
Při výpočtu daně uvádějte údaje s přesností na dvě platná desetinná místa, není-li v pokynech k přiznání uvedeno jinak.

**K daňovému přiznání připojte příslušné přílohy.**

Finančnímu úřadu pro

Uzemnímu pracovišti v, ve, pro

D2 Daňové identifikační číslo

D3 Rodné číslo (identifikační číslo)

D4 Typ přiznání  
 radně \*)  dodatečně \*)  opravně \*)

Zanik poplatníka – právnické osoby \*)   Úmrtí poplatníka \*) Datum této skutečnosti

D5 Počet Příloh č. 1   
Počet Příloh č. 2   
Příloha č. 3  ano \*)  ne \*)

Odk podacího razítka finančního úřadu

D6 Poslední den lhůty pro podání daňového přiznání

D7 Zanik daňové povinnosti  ano \*)  ne \*)

## PŘIZNÁNÍ

### k dani z nabytí nemovitých věcí

podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,  
ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen „zákonné opatření“)

I. oddíl – údaje o poplatníkovi – nabyvateli

A. Fyzická osoba\*)

D8 Příjmení

D9 Rodné příjmení

10 Jméno(-a)

11 Titul

Adresa místa pobytu fyzické osoby

12 Obec

13 PSČ

14 Ulice, část obce

15 Číslo popisné / č. orientační

16 Stát

17 Telefon

18 E-mail

19 Osoba uvedená v ř. D8–11 je společným zmocněncem / zástupcem poplatníků pro účely daňového řízení při solidární daňové povinnosti dle § 30 zákonného opatření (např. jeden z manželů, jde-li o nabytí do společného jmění manželů)  ano \*)  ne \*)

\*) nehodící se škrtněte

25 5546 MFin 5546 - vzor č. 3

1



V případě solidární daňové povinnosti uveďte dalšího ze solidárních poplatníků (např. druhého z manželů):

20 Příjmení

Jméno(-a)

Titul

Rodné číslo

Adresa místa pobytu fyzické osoby

21 Obec

22 PSČ

23 Ulice, část obce

24 Číslo popisné / č. orientační

25 Stát

26 Telefon

27 E-mail

B. Právnícká osoba\*)

28 Název právnické osoby nebo světského fondu, podílového fondu, fondu obhospodařovaného penzijní společností (dále jen "fond")

Člen orgánu zastupující právnickou osobu nebo jednatel za fond

29 Příjmení

30 Jméno(-a)

31 Titul

32 Funkce

Sídlo právnické osoby nebo fondu

33 Obec

34 PSČ

35 Ulice, část obce

36 Číslo popisné / č. orientační

37 Stát

38 Telefon

39 E-mail

40 Osoba uvedená v ř. 28 je společným zmocněncem poplatníků pro účely daňového řízení při solidární daňové povinnosti dle § 30 zákonného opatření

ano \*)

ne \*)

41–44 Dále uvedená osoba je:

Další ze solidárních poplatníků

ano \*)

ne \*)

Zákonný zástupce poplatníka

ano \*)

ne \*)

Zmocněnec poplatníka

ano \*)

ne \*)

Osoba spravující pozůstalost

ano \*)

ne \*)

\*) nehodící se škrtněte

45 Příjmení / Název právnické osoby nebo fondu

46 Jméno(-a) / Právní forma

47 Titul

48 Rodné číslo / IČO / DIČ

49 Obec

50 PSČ

51 Ulice, část obce

52 Číslo popisné / č. orientační

## 2. Údaje o změně vlastnictví

53 Název katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště

54 Číslo rozhodnutí katastrálního úřadu

55 Forma nabytí vlastnictví

56 Datum změny vlastnictví

57 Datum pro počátek běhu lhůty k podání ŘÁDNEHO daňového přiznání

(Zakroužkujte odpovídající písmeno. Do řádku vyplňte odkaz na něj a příslušné datum.)

- datum provedení vkladu práva v KN
- datum nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která není evidována v KN (např. datum nabytí účinnosti kupní smlouvy)
- datum, ke kterému byly splněny podmínky pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené v dražbě, s výjimkou veřejné dražby (vydražitelem či předražitelem), která není evidována v KN
- datum, ke kterému bylo vydáno vydražitel potvrzení o nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené ve veřejné dražbě, která není evidována v KN
- datum, ke kterému byla poskytnuta náhrada za neoprávněné zřízení stavbu nebo nabytí právní moci rozhodnutí soudu nebo nabytí účinnosti právní jednání, kterými se tato náhrada určuje, u nemovitých věcí, které nejsou evidovány v KN

Písm.	datum
A	0,4 0,2 2,0 1,8

Poslední den lhůty pro podání řádného daňového přiznání a zaplacení daně vypočítáte takto:

K uvedenému datu přičtete 3 měsíce a poslední den 3. přičteného měsíce vepíšete do ř. 06 na 1. straně tiskopisu.

Případně-li vypočtený den na sobotu, neděl nebo státem uznávaný svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den.

**Na III. oddíl přejděte po vyplnění příslušného typu (N a J) tiskopisu Příloha č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (II. oddíl)**

### III. oddíl

a) DAŇ – do ř. 58 uveďte daň z ř. 10 přílohy typu N z Tabulky č. 2 a Tabulky č. 2a.

– do ř. 58a uveďte daň z ř. 6 přílohy typu J.

b) ZÁLOHA – do ř. 59 uveďte zálohu z ř. 4 přílohy typu N z Tabulky č. 1.

a)

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
58.	Daň z přílohy N	4,0,5,7,5,.,4,0	
58a.	Daň z přílohy J		

b)

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
59.	Záloha		

## 60 Přílohy

Por. čís.	Název přílohy (její obsah)	Počet stran

61 Důvod částečného zániku daňové povinnosti - uveďte, z jakého titulu, ke kterému datu a u kterých nemovitých věcí došlo ke skutečnosti zakládající částečný zánik daňové povinnosti

Kontaktní osoba

telefon  e-mail

**PROHLAŠUJI, ŽE VŠECHNY MNOU UVEDENÉ ÚDAJE V TOMTO DAŇOVÉM PŘÍZNÁNÍ JSOU PRAVDIVÉ A ÚPLNÉ A STVRZUJI JE SVÝM PODPÍSEM**

Údaje o podepsující osobě:      Kód podepsující osoby

Jméno(-a) a příjmení / Název právnické osoby

Datum narození / Evidenční číslo osvědčení daňového poradce / IČ právnické osoby

Fyzická osoba oprávněná k podpisu (je-li daňový subjekt či zástupce právnickou osobou),  
s uvedením vztahu k právnické osobě (např. jednatel, pověřený pracovník apod.)  
Jméno(-a) a příjmení / Vztah k právnické osobě

Daňový subjekt / osoba oprávněná k podpisu:

Datum       Otisk razítka       Vlastnoruční podpis daňového subjektu / osoby oprávněné k podpisu

Kód podepsující osoby: bude vyplněn číselný kód podle níže uvedených typů podepsujících osob

- 1 – zákonný zástupce nebo opatrovník
- 2 – ustanovený zástupce
- 3 – společný zástupce, společný zmocnítelec
- 4a – obecní zmocnítelec – fyzická osoba i právnická osoba
- 4b – fyzická osoba daňový poradce nebo advokát
- 4c – právnická osoba vykonávající daňové poradenství
- 5a – osoba spravující pozůstalost
- 5b – zástupce osoby spravující pozůstalost
- 6a – dědic po skončení řízení o pozůstalosti
- 6b – zástupce dědice po skončení řízení o pozůstalosti
- 7a – právní nástupce právnické osoby
- 7b – zástupce prvního nástupce právnické osoby



II. oddíl

**Příloha č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí**

Daňové identifikační číslo z ř. 02 nebo rodné číslo / identifikační číslo z ř. 03

**PRO PŘÍPADY NABYTÍ VLASTNICTVÍ K NEMOVITÉ VĚCI KUPNÍ SMLOUVOU,  
SMĚNNOU SMLOUVOU, VZÁJEMNÝM DAROVÁNÍM A PŘI ZRUŠENÍ  
A VYPOŘADÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ DOHODOU**

**N**

**VÝPOČET DANĚ**

Pro stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí je ve **shora uvedených případech kromě směnné smlouvy** třeba porovnat sjednanou cenu se srovnávací daňovou hodnotou, kterou je

- a) **75 % zjištěné ceny** podle zákona upravujícího oceňování majetku nebo
- b) **75 % směrné hodnoty**, která vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovitě věci.

V případě nabytí nemovitých věcí **směnnou smlouvou** pak pro stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí je třeba porovnat sjednanou cenu se srovnávací daňovou hodnotou, kterou je

- a) **100 % zjištěné ceny** podle zákona upravujícího oceňování majetku nebo
- b) **100 % směrné hodnoty**, která vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovitě věci.

Zvolte, zda chcete pro určení srovnávací daňové hodnoty použít

1. **směrnou hodnotu, v tom případě v řádcích 1 až 4 (Tabulka č. 1) vyčíslete zálohu a vyplíte údaje Přílohy č. 2 dle druhu nemovitých věcí, z nichž správce daně vypočte směrnou hodnotu nemovité věci a stanoví daň**
2. **zjištěnou cenu, v tom případě je povinnou přílohou přiznání znalecký posudek o zjištěné ceně a v řádcích 1 až 10 (Tabulka č. 2 a v případě směny Tabulka č. 2a) vypočítáte daň**

**V případě, že pro určení srovnávací daňové hodnoty použijete u části nemovitých věcí směrnou hodnotu a u zbyvajících částí nemovitých věcí zjištěnou cenu, označte obě možnosti a vyplíte příslušné tabulky.**

**Tabulka č. 1 – byla zvolena směrná hodnota pro určení srovnávací daňové hodnoty**

řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Sjednaná cena		
2	Osvobození podle ustanovení § 7 a § 8 zákonného opatření		
3	Sjednaná cena snižená o osvobození (ř. 1 – ř. 2)		
4	Záloha ve výši 4 % sjednané ceny (4 % z ř. 3) zaokrouhlená na celé koruny nahoru		

Vypočtenou zálohu zaplatte ve lhůtě pro podání přiznání.

**Vyplňte Přílohy č. 2 pro jednotlivé pozemky a stavby a k přiznání doložte písemnost potvrzující nabytí vlastnického práva.** V případě nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitostí doložte vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí.

**Pro vyplnění přejděte na III. oddíl – řádek 59 tiskopisu k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (str. 3).**

\*) označte křížkem

**Tabulka č. 2 – vyplňte pro případy nabytí vlastnictví k nemovité věc kupní smlouvou, vzájemným darováním a při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou – byla-li zvolena zjištěná cena pro určení srovnávací daňové hodnoty**

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Sjednaná cena	1 014 385	
2	Osvobození podle ustanovení § 7 a 8 zákonného opatření		
3	Sjednaná cena snižená o osvobození (ř. 1 – ř. 2)	1 014 385	
4	Zjištěná cena	929 850	
5	Srovnávací daňová hodnota (ř. 4 x 0,75)	697 387,50	
6	Nabývací hodnota (vyšší údaj z ř. 3 nebo z ř. 5 nebo údaj z ř. 3, jsou-li údaje totožné)	1 014 385	
7	Uznatelný výdaj		
8	Základ daně (údaj z ř. 6 snížený o ř. 7)	1 014 385	
9	Základ daně zaokrouhlený na celé stokoruny nahoru	1 014 385	
10	<b>Daň ze základu daně ve výši 4 % (4 % z ř. 9)</b>	40 575,40	

**Tabulka č. 2a – vyplňte pro případy nabytí vlastnictví k nemovité věc směnnou smlouvou – byla-li zvolena zjištěná cena pro určení srovnávací daňové hodnoty**

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Sjednaná cena		
2	Osvobození podle ustanovení § 7 a 8 zákonného opatření		
3	Sjednaná cena snižená o osvobození (ř. 1 – ř. 2)		
4	Zjištěná cena		
5	Srovnávací daňová hodnota (ř. 4)		
6	Nabývací hodnota (vyšší údaj z ř. 3 nebo z ř. 5 nebo údaj z ř. 3, jsou-li údaje totožné)		
7	Uznatelný výdaj		
8	Základ daně (údaj z ř. 6 snížený o ř. 7)		
9	Základ daně zaokrouhlený na celé stokoruny nahoru		
10	<b>Daň ze základu daně ve výši 4 % (4 % z ř. 9)</b>		

Po vyplnění přejděte na III. oddíl – řádek 58 tiskopisu k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (str. 3).

Vypočtenou daň zaplatte ve lhůtě pro podání přiznání.

**K daňovému přiznání doložte: písemnost potvrzující nabytí vlastnického práva, vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí v případě nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitostí, znalecký posudek, doklad o zaplacení odměny a nákladů znalci, pokud uplatňujete uznatelný výdaj.**