

# **Význam majetkových daní pro územně samosprávné celky**

**Bakalářská práce**

**Vedoucí práce:**

**Ing. Břetislav Andrlík, Ph.D.**

**Marie Smékalová**

**Brno 2017**



Mé poděkování patří panu Ing. Břetislavu Andrlíkovi, Ph.D. za trpělivost a veškerou pomoc při zpracování této bakalářské práce.



### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem tuto práci: **Význam majetkových daní pro územně samosprávné celky** vypracovala samostatně a veškeré použité prameny a informace jsou uvedeny v seznamu použité literatury. Souhlasím, aby moje práce byla zveřejněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s platnou *Směrnici o zveřejňování vysokoškolských závěrečných prací*.

Jsem si vědoma, že se na moji práci vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., autorský zákon, a že Mendelova univerzita v Brně má právo na uzavření licenční smlouvy a užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 Autorského zákona.

Dále se zavazuji, že před sepsáním licenční smlouvy o využití díla jinou osobou (subjektem) si vyžádám písemné stanovisko univerzity o tom, že předmětná licenční smlouva není v rozporu s oprávněnými zájmy univerzity, a zavazuji se uhradit případný příspěvek na úhradu nákladů spojených se vznikem díla, a to až do jejich skutečné výše.

V Brně dne 18. května 2017

---



## **Abstract**

SMÉKALOVÁ, M. *The Importance of Property Taxes for Local Governments*. Bachelor thesis. Brno: Mendel University, 2017.

Bachelor thesis deals with theoretical approaches to composition and administration of property taxes in the EU Member States and their importance for local governments. The focus is on immovable property tax as the most important property tax for these governments. The thesis also explores the issue of immovable tax base erosion and its impact on local governments revenues. The purpose of the thesis is to review the approaches to property taxes and in conclusion to suggest some recommendations for their improvement, also in relation to the situation in the Czech Republic.

## **Keywords**

Property taxes, immovable property tax, local government, theoretical approaches, tax base erosion.

## **Abstrakt**

SMÉKALOVÁ, M. *Význam majetkových daní pro územně samosprávné celky*. Bakalářská práce. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2009.

Bakalářská práce se zabývá teoretickými přístupy ke skladbě a správě majetkových daní v zemích Evropské unie a významem těchto daní pro územně samosprávné celky. Pozornost je zaměřena na daň z nemovitostí, která je nejpodstatnější majetkovou daní pro místní samosprávy. Součástí práce je analýza problému rozpadu základu daně z nemovitostí a jeho vliv na příjmy územně samosprávných celků. Cílem práce je zhodnotit aplikované přístupy k určení a správě daně a případně navrhnout doporučení vedoucí k jejich zlepšení, a to také pro Českou republiku.

## **Klíčová slova**

Majetkové daně, daň z nemovitostí, územně samosprávné celky, teoretické přístupy, rozpad základu daně.





# Obsah

<b>1</b>	<b>Úvod</b>	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>Cíl práce a metodika</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Úvod do teorie majetkových daní</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Aspekty skladby majetkových daní</b>	<b>14</b>
4.1	Daň z dědictví a darů .....	14
4.2	Daň z čistého bohatství .....	15
4.3	Daň z převodu nemovitostí .....	16
<b>5</b>	<b>Skladba daně z nemovitostí</b>	<b>17</b>
5.1	Co bude zdaněno .....	17
5.2	Osvobození.....	17
5.3	Plátce daně.....	18
5.4	Ohodnocení majetku a základ daně .....	19
5.5	Stanovení sazby daně .....	22
5.6	Správa majetkových daní.....	24
<b>6</b>	<b>Majetkové daně v zemích Evropské unie</b>	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>Rozpad základu daně z nemovitostí v zemích EU</b>	<b>35</b>
7.1	Belgie.....	35
7.2	Kypr .....	39
7.3	Francie .....	42
7.4	Německo .....	46
7.5	Velká Británie .....	50
7.6	Rakousko .....	52
7.7	Lucembursko .....	53
<b>8</b>	<b>Diskuze</b>	<b>56</b>
<b>9</b>	<b>Závěr</b>	<b>60</b>
<b>10</b>	<b>Literatura</b>	<b>62</b>

# 1 Úvod

Majetkové daně jsou odjakživa důležitou součástí státního příjmu, potažmo důležitou součástí příjmů rozpočtu lokální úrovně správy. V minulosti to byla především pozemková daň, která tvořila podstatu přímých daní a jako takovou ji využívaly již antické civilizace Řecka, Říma či Číny.

Současně bylo třeba vytvářet podklady pro výběr této daně, příkladem může být Domesday Book – kniha podrobně zaznamenávající vlastnictví pozemků v Anglii jedenáctého století (The Economist, 2013). Také osvícenství vidělo jako součást technologického pokroku zlepšení správy majetkových daní. Na ně navazuje rakouský katastr z 18. století, jež se stal předlohou katastrálních systémů až do doby počítačů, která dopomohla především ke zkvalitnění katastrálních soupisů a ke zlepšení systému ohodnocení majetku (Almy, 2013, s. 46).

Pozemkovou daň postupně doplnily další daně vztahující se k vlastnictví nějaké formy majetku, potažmo kapitálu. Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (dále jen OECD) uvádí asi nejběžněji užívanou klasifikaci majetkových daní, a to na pravidelnou daň z nemovitých věcí, pravidelnou daň z (čistého) bohatství, daň z majetku, dědictví a darů, daň z finančních a kapitálových transakcí (včetně daně z převodu nemovitostí), další daně placené pravidelně – každoročně (např. z vozidel a strojů) a daně, které nejsou placeny pravidelně (OECD, 2015, s. 312).

Právě díky tomu, že většina majetkových daní je placena každoročně, tvoří tyto daně poměrně stálý příjem státního či lokálního rozpočtu. Další výhodou je relativní nezávislost na cyklických výkyvech ekonomiky (Almy, 2001, s.9).

Almy (2001) dále uvádí, že hodnota majetku je současně dobrou indicií plátcova bohatství, a tedy jeho schopnosti vůbec daň platit. K tématu sociální spravedlnosti majetkových daní se stále vedou diskuze s dvěma odlišnými pohledy. Tzv. „starý“ či tradiční přístup, který argumentuje přesun daňové zátěže na nájemce, spotřebitele a pracovní sílu, naproti tomu „nový“ pohled uvádí, že kapitál je většinou vlastněn bohatší vrstvou společnosti, a tudíž jsou majetkové daně z tohoto pohledu progresivní (Norregaard, 2013, s. 18).

Jak již bylo řečeno, majetkové daně, a to především daně z nemovitého majetku, tvoří důležitou součást příjmů lokálních rozpočtů ve většině evropských zemí. Jedním z důvodů může být místní provázanost nemovitého majetku (díky nemožnosti přesunout tento majetek jinam) a správy, která financuje rozvoj daného místa a tím současně zvyšuje hodnotu tohoto majetku (Bird, R. M., Slack, E., 2005). Vlastnost „nepřenositelnosti“ nemovitého majetku rovněž poskytuje spolehlivou informaci o tom, kdo bude příjemcem zisku z těchto daní a snižuje možnost se zdanění majetku vyhnout (Almy, 2001, s. 8). Trendem dnešní doby je poskytovat lokální služby a výhody jen vlastníkům majetku v jejich správním okruhu, a tedy plátcům daní, které pak jdou do jejich rozpočtu (příkladem budiž pražské parkovací zóny vyhrazené pouze rezidentům, tedy lidem s trvalým pobytem, a vlastníkům nemovitostí v dané oblasti).

Ačkoli jsou majetkové daně spolehlivým a efektivním zdrojem příjmů, jsou ve většině zemí příjmy z těchto daní poměrně nízké a hrají až sekundární roli za daněmi z příjmů a daní z přidané hodnoty. Průměrný výnos majetkových daní tvořil v roce 2014 v Evropské unii 2,5 % HDP. Nejvyšší procento výnosu mají např. Francie se 4,5 procenty či Velká Británie s hodnotou cca 4,3 %. Naopak nejnižší hodnoty nalezneme v Estonsku a Chorvatsku, kde se tyto daně pohybují pod 0,5 % HDP, a do této skupiny můžeme zařadit i Českou republiku, jejíž procento výnosu je jen těsně nad půlprocentní hranicí (European Union, 2016, s. 39).

Důvodem takto nízkých výnosů je především nepopularita majetkových daní u široké veřejnosti a tím pádem neochota státní politiky či toho, kdo daně určuje, tyto daně zvyšovat. I z průzkumů vychází fakt, že majetkové daně jsou dlouhodobě ty nejméně populární (The Economist, 2013), což může být dáno i tím, že plátce přesně ví, kolik na těchto daních zaplatí, má to na něj přímý dopad, a navíc je poměrně obtížné se těmto daním vyhnout (Norregaard, 2013, s. 4).

Majetkové daně ovlivňují rozhodování společnosti i jinými způsoby. Výše daně z nemovitostí může ovlivňovat rozhodování o koupi domu či pozemku, ekonomové argumentují, že důsledkem zdanění majetku může být efektivnější využití pozemků a budov a tím pádem hospodářský rozvoj a růst (Norregaard, 2013, s. 16). Norregaard dále uvádí, že zdanění nemovitostí (a to i daň z převodu) může mít také pozitivní dopad na snížení spekulčních bublin v oblasti cen nemovitostí, tento důsledek ale zůstává empiricky neprokázán.

## 2 Cíl práce a metodika

Cílem bakalářské práce je na základě identifikace a následné analýzy teoretických přístupů k majetkovým daním, se zaměřením na daň z nemovitostí, zhodnotit v současné době aplikované postupy konstrukce jednotlivých atributů daně a jejich výběru v daňových systémech zemí Evropské unie, a to s důrazem na roli územně samosprávných celků, a také zhodnotit celkový význam majetkových daní, jak v oblasti pravomocné, tak výnosové, pro tyto celky. Součástí práce je taktéž analýza a zhodnocení dopadu rozpadu základu daně z nemovitostí na příjmy územně samosprávných celků.

V první části práce jsou především za pomoci zahraniční literatury vymezeny teoretické přístupy ke skladbě majetkových daní a jejich význam v rámci zemí Evropské unie. Nejprve jsou popsány daň dědická a darovací, daň z čistého bohatství a daň z převodu nemovitostí, a poté je samostatná kapitola věnována dani z nemovitostí, jakožto nejdůležitější majetkové dani pro územně samosprávné celky. Pozornost je věnována teoretickým metodám určení základu daně, sazby daně, daňových osvobození a správy daně. V textu je používán název daně v podobě „daň z nemovitostí“, pouze v souvislosti s Českou republikou bude použito podoby „daň z nemovitých věcí“.

Poté následuje výčet zemí Evropské unie, kde jsou podány informace o výnosech majetkových daní v těchto zemích, určení skladby daně z nemovitostí a rozdělení pravomocí v rámci její správy v ohledu k lokálním správám, a dále informace o dalších uplatňovaných majetkových daních. Jednotlivé části textu pocházejí z více zdrojů a pro zjednodušení jsou tyto zdroje uvedeny v úvodu dané kapitoly.

Následující kapitola se zabývá jedním z problémů souvisejících se skladbou daně z nemovitostí, jímž je rozpad základu daně, a jeho vlivem na výnosy místních samospráv. Ve vybraných zemích jsou za pomoci statistických dat provedeny přepočty zastaralých hodnot určujících základ daně na jejich současnou hodnotu a určeny potenciální výnosy místních samospráv v případě takovéto aktualizace. Tyto výnosy jsou komparovány se skutečnými výnosy nižších samosprávných celků. V případě, že situace nedovoluje určit dopad na tyto výnosy pomocí zvolené metody, jsou závěry založeny na analýze jiných dostupných dat.

V závěrečné části jsou shrnuty poznatky předchozích kapitol a provedena analýza a komparace jednotlivých přístupů s ohledem na územně samosprávné celky, a dedukcí nastíněna některá řešení či možné postupy, a to také v případě situace v České republice.

### 3 Úvod do teorie majetkových daní

Daň je definována jako „*povinná, nenávratná, zákonem určená platba do veřejného rozpočtu.*“ (Kubátová, 2010, s. 15). U majetkových daní by byl veřejným rozpočtem většinou rozpočet některého nižšího správního celku. Kubátová (2010, s. 15) dále pokračuje, že se jedná se o platbu neúčelovou a neekvivalentní, placenou pravidelně nebo nepravidelně – za určitých okolností. O pravidelnou daň by se jednalo v případě daně z nemovitostí, nepravidelně placenou daní je např. daň dědická.

Funkcemi daní jsou funkce alokační, redistribuční, stabilizační a fiskální. Majetkové daně plní především funkci redistribuční a fiskální. Tyto daně mají za úkol doplňovat důchodové daně a přerozdělovat důchod (bohatství) od bohatších k chudším a získávat peníze do veřejných rozpočtů.

Dle třídění daní na základě vazby na důchod poplatníka lze majetkové daně zařadit do přímých daní – daň je vázána přímo na důchod poplatníka, který ji nemůže přenést na jiný subjekt (Široký, 2008, s. 49).

Široký (2008, s. 50) dále uvádí třídění daní na kapitálové, jež zdaňují stavovou veličinu k určitému datu (daň z nemovitostí) a daně tokové, které berou v úvahu změnu stavu dané veličiny za určité období (příjmy za zdaňovací období).

Klasifikace OECD dělí daně do šesti skupin, které se dále člení na podskupiny.

Majetkové daně tvoří skupinu 4000 a jejich dělení je následující (OECD, 2015, s. 312).

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

## 4 Aspekty skladby majetkových daní

Stejně jako ostatní daně, i majetkové musí být zváženy z hlediska toho, aby jejich celková skladba měla požadovaný účinek, tedy generovala zisk.

V této oblasti jsou na zvážení především aspekty toho, jaký majetek bude vůbec předmětem daně a co bude naopak od daně osvobozeno, kdo bude plátcem daně, systém ohodnocení majetku ve vztahu k základu daně, určení sazby daně a otázka toho, kdo bude spravovat stanovení a výběr daně.

V následujícím textu budou popsána teoretická východiska těchto aspektů.

Samostatná kapitola je věnována dani z nemovitostí, jež je nejpodstatnější z majetkových daní a na níž je i v odborné literatuře kladen největší důraz. Mnozí autoři všeobecně ztotožňují daň z nemovitostí s pojmem majetková daň.

Dalšími, o něco méně významnými variantami majetkových daní, jsou daň dědická a daň darovací, daň z bohatství a daň z převodu nemovitostí. Daň z bohatství může představovat také např. daň z finančních aktiv, životního pojištění, kapitálu v podobě nemovitostí nebo uměleckých děl (European Commission, 2015, s. 84).

### 4.1 Daň z dědictví a darů

Dle OECD klasifikace se jedná o skupinu daní 4300, konkrétně 4310 u daně z dědictví a majetku a 4320 u daně z darů (OECD, 2015, s. 312). V roce 2012 byla tato daň dědická vybírána v 18 státech EU, daň z darů v 16 (viz Obr. 1).

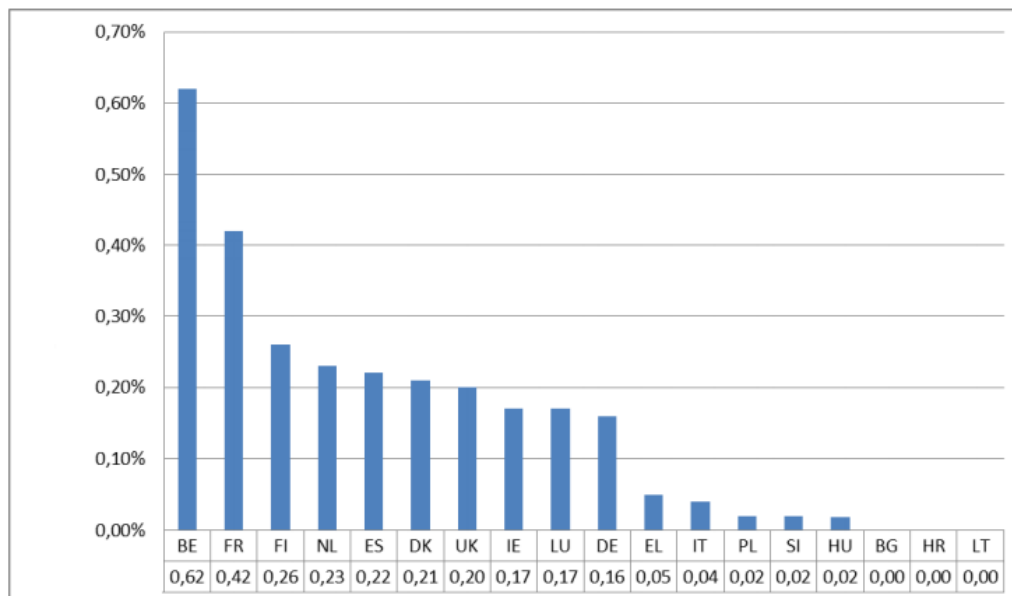
Daň z dědictví je jakákoli daň, jež je uvalena na převody bohatství napříč generacemi (nejen v případě smrti). Tato daň nabývá mnoha podob. Jedno z rozdělení je na základě toho, zda se daň vztahuje na celý majetek zesnulého nebo zda se vztahuje na hodnotu majetku obdrženou příjemcem v důsledku transferu takového jmění. První případ je v podstatě klasickou majetkovou daní a její výše bude dána výší majetku. V druhém případě bude výše daně záviset čistě na hodnotě majetku, kterou osoba zdědí (což může být pouze část celé hodnoty dárcova majetku). V tomto případě se jedná o daň, jež je právem nazývána jako dědická daň (Prabhakar R., Rowlingson K., White S., 2008, s. 3).

Dalším přístupem k této dani je zdanění majetku pouze v případě smrti nebo zahrnutí také majetku obdrženého jako dar žijící osobou. Obě tyto daně zahrnuje daň z kapitálových příjmů (Prabhakar R., Rowlingson K., White S., 2008, s.3).

Tyto daně dále vykazují společné prvky, jimiž jsou (European Commission, EY, 2014, s. 7):

- Základ daně je založen na spravedlivé tržní ceně majetku dědictví nebo daru;
- Plátcem daně je dědic nebo příjemce daru;
- Většina dědických daní je progresivních;
- Blízcí příbuzní požívají preferenčního jednání oproti třetí straně – jsou zdaňováni nižší sazbou, vztahuje se na ně více osvobození;
- Manžel/ka nebo děti jsou obvykle od daně osvobozeni úplně.

Tyto daně, ačkoli hojně užívány, dosahují poměrně malých výnosů. V průměru tvoří pouze 0,39 % výnosů všech daní, respektive výše 0,16 % HDP (European Commission, EY, 2014, s. 7).



Obr. 1 Daň dědická a darovací jako procento HDP v roce 2012

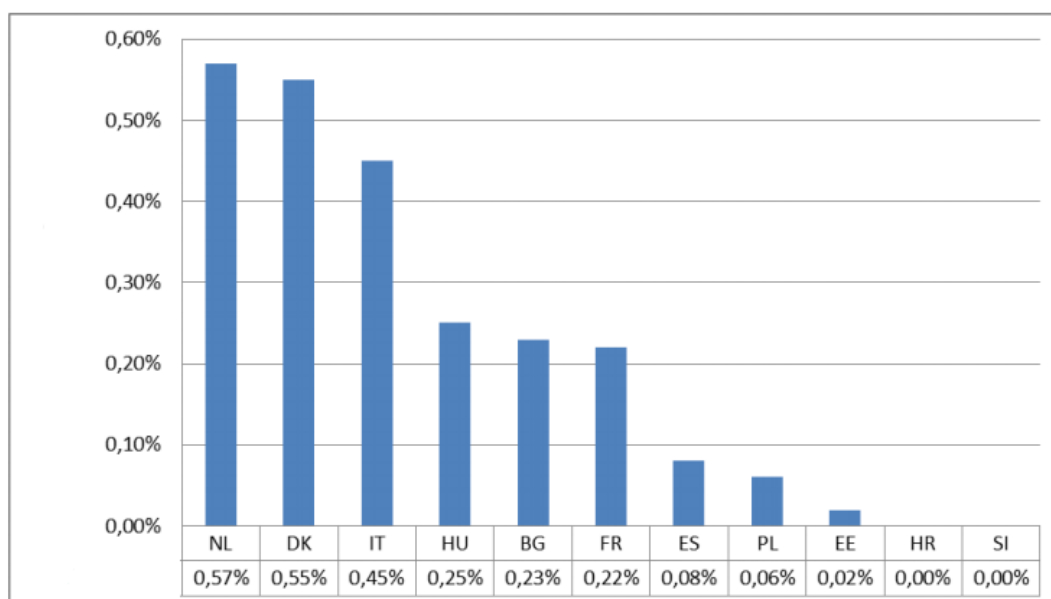
Zdroj: European Commission, EY, 2014, s. 47

Co se týče kompetencí v oblasti správy daně, jsou v menší míře v rukou lokální správy (např. Bulharsko, Polsko, Slovinsko), ve zbytku zemí se jedná o pravomoc správy centrální (např. Irsko, Finsko, Chorvatsko). Obecně se dá říct, že tomu, kdo daň spravuje, poté také plynou její výnosy (European Commission, EY, 2014, s. 49-50).

## 4.2 Daň z čistého bohatství

Podle klasifikace OECD se jedná o skupinu daní 4200 (OECD, 2015, s. 312). Některou z forem zdanění bohatství užívá 11 států EU (viz Obr. 2), ale pouze ve Francii a Španělsku se jedná o obecnou daň z čistého bohatství, ve zbývajících státech se jedná o specifické formy (např. zahrnované do jiné daně).

Daň z čistého bohatství se vztahuje na ty, jež mají značný přebytek bohatství. To znamená, že je daň uvalena jen pokud majetek přesahuje stanovenou hodnotu. Tato hodnota se obvykle pohybuje až ve výši 700 tis.–1300 tis. EUR. Čistá hodnota majetku bývá také základem daně s obvykle progresivní sazbou do výše 2,5 %. Průměrné výnosy (v členských zemích, které daň užívají) tvoří 0,36 % celkových daňových výnosů, 0,15 % HDP (European Commission, EY, 2014, s. 9).



Obr. 2 Daň z čistého bohatství jako procento HDP v roce 2012

Zdroj: European Commission, EY, 2014, s. 93

I u této daně platí, že ten, kdo je jejím správcem je také příjemcem jejích výnosů. Lokální autorita je kompetentní ve Španělsku, ve Francii je touto autoritou centrální správa (European Commission, EY, 2014, s. 91).

### 4.3 Daň z převodu nemovitostí

Daň z převodu nemovitostí se řadí do skupiny 4400 (OECD, 2015, s. 312). Tuto daň užívá 19 států EU (European Commission, EY, 2014, s. 5).

Daň z převodu nemovitostí je obvykle poměrně „přímočarou“ daní s jednoduchou základnou a sazbou daně a s malým množstvím osvobození. Základem daně bývá tržní cena prezentovaná transakční cenou, sazba se pohybuje mezi 1–8 % a může se lišit dle druhu nemovitosti (European Commission, EY, 2014, s. 8).

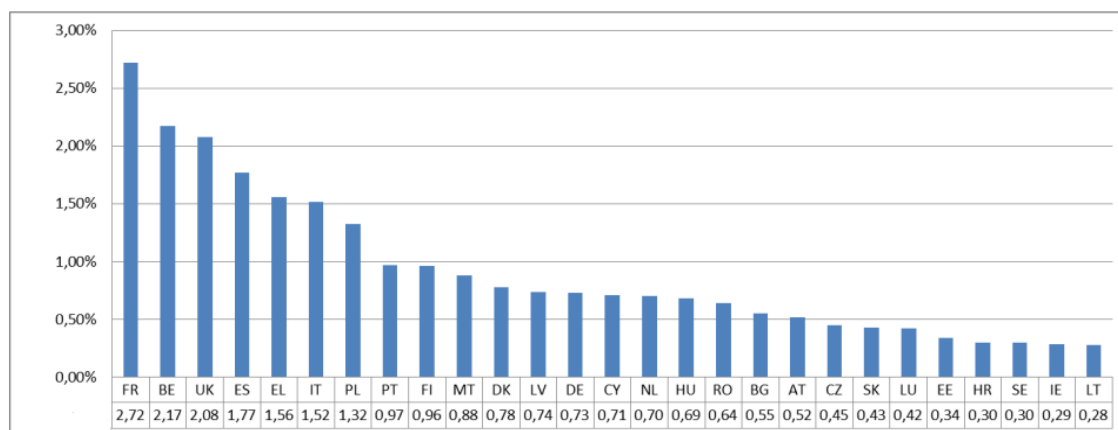
Správou této daně je obvykle pověřena centrální autorita, výjimku tvoří např. Rakousko nebo Španělsku, kde daň spravuje autorita lokální. Výnosy jdou většinou správci daně (European Commission, EY, 2014, s. 91).



## 5 Skladba daně z nemovitostí

Daň z nemovitostí patří dle OECD klasifikace do skupiny 4100 (OECD, 2015, s. 312). Kromě Malty je vybírána ve všech členských státech.

Daň z nemovitostí je nejvýznamnější majetkovou daní. Její význam je dán především nejvyššími výnosy ze skupiny majetkových daní. Ty tvoří v EU průměrně 0,89 % HDP a 2,59 % celkových daňových výnosů (European Commission, EY, 2014, s. 93). Také pro lokální správu je vliv těchto výnosů těžko zanedbatelný, protože v mnoha státech jdou veškeré výnosy právě jí.



Obr. 3 Výnosy daně z nemovitostí jako procento HDP v roce 2012

Zdroj: European Commission, EY, 2014, s. 68

### 5.1 Co bude zdaněno

Ve většině zemí je tato majetková daň uvalena na pozemky a jejich „vylepšení“ v podobě staveb, budov a jiných člověkem postavených struktur (Bird, R. M., Slack, E., 2005, s. 34).

### 5.2 Osvobození

Jako u všech ostatních, i u majetkových daní existují skupiny, ať už lidské či věcné, které jsou od povinnosti platit daň osvobozeny.

Walters (2011, s. 46) udává následující skupiny, kde k osvobození majetku dochází na základě:

- vlastnictví určitou entitou,
- poskytovaného druhu služeb,
- způsobu použití majetku,
- sociálního či ekonomického postavení vlastníka,
- zamýšleného cíle správní autority.

První skupinou je majetek osvobozený na základě vlastnictví určitou entitou. Tou mohou být státní instituce, charitativní a náboženské organizace, dále instituce kulturní či vzdělávací.

Druhá skupina úzce souvisí s tou první, zčásti se překrývají. Můžeme sem zařadit zdravotnická zařízení, muzea či parky.

Klasickým příkladem třetí skupiny je osvobození zemědělské půdy.

K osvobození se přistupuje také u určitých sociálních skupin obyvatel, jako jsou staří lidé, zdravotně postižení, sociálně slabí, nebo váleční veteráni.

Osvobozen může být také majetek, jež má dopomoci k ekonomickému rozvoji, příkladem mohou být podnikové zóny či střediska výzkumu.

Blöchliger (2015, s. 12), udává odlišný pohled na osvobození majetku, a to dle druhu osvobození, na:

- paušální a proporcionální osvobození – paušální osvobození znamená srážku fixní částky ze zdanitelné hodnoty majetku a je jedním ze způsobů zprogresivnění zdanění, u proporcionálního osvobození se majetek zdaňuje méně než 100 % zdanitelné hodnoty,
- daňové prázdny – jsou stanoveny na určitý časový úsek, používány jsou např. u výstavby nových budov, kde podporují investice do nových nemovitostí,
- osvobození málo využívaného majetku – toto osvobození cílí například na domy, kde bydlí menší počet osob, než je „normální“, jedná se především o domy vlastněné staršími lidmi, kteří již bydlí sami, bez dětí,
- osvobození úsporné spotřeby – trendem poslední doby je osvobození energeticky úsporných obydlí a dalších environmentálně zaměřených technologií,
- osvobození v oblasti podnikání – většina států zavádí osvobození pro podnikání, např. v podobě zmiňovaných daňových prázdny pro nové či expandující firmy.

### 5.3 Plátce daně

Almy (2013, s. 23) udává čtyři základní možnosti stanovení plátce daně z nemovitostí – vlastník, dále ten, kdo nemovitost obývá nebo užívá (většinou nájemník), samotný majetek bez ohledu na to, kdo jej vlastní či užívá, nebo se může jednat o kombinaci předchozích možností.

Pro první z variant mluví především to, že počet vlastníků je obecně nižší než počet nájemníků. Zvolení tohoto systému tedy vede ke snížení počtu plátců a tím pádem také ke snížení administrativních nákladů na správu daně (Almy, 2013, s. 24).

Zvolení možnosti plátcovství daně nájemníky a uživateli nemovitostí je vhodné např. u majetku vlastněného státem nebo v zemích, kde není veden registr vlastníků nemovitostí (Walters, 2011, s. 44).

Kombinovanou formu plátcovství používá ze zemí EU kupř. Francie, kde je plátcem daně jak vlastník, tak nájemník nemovitosti a pokud se jedná o jednu osobu, je tato osoba povinna platit jak vlastnický, tak nájemní podíl (Walters, 2011, s. 44).

Problém s plátcovstvím daně může nastat u nemovitostí, jež mají větší počet vlastníků či nájemníků. Správce má poté možnost stanovit jako plátce pouze jednu z těchto osob nebo daň rozdělit mezi jednotlivé zainteresované dle jejich podílu na nemovitosti. První varianta zjednodušuje správu daně a možné problémy výběru potřebné částky přesunuje na vlastníky a nájemníky. Druhý přístup naopak argumentuje zbavením odpovědnosti ostatních osob za případné chování jednotlivce (Almy, 2013, s. 24).

## 5.4 Ohodnocení majetku a základ daně

Prvotním podkladem pro ocenění majetku je jeho soupis. Kvalita takového soupisu má pak přímý vliv na velikost výnosů ze zdanění tohoto majetku.

### 5.4.1 Katastrální systém

Fiskální katastr odkazuje k soupisu údajů o plátcích, zdanitelném majetku, ohodnocení a daňové povinnosti. V zásadě existují dva typy fiskálního katastru: katastr osobní (či plátcovský) a katastr majetkový.

Katastr osobní je založen na seznamu osob (fyzických či právnických) a obsahuje soupis majetku, který je znám, že osoby vlastní. Velmi záleží na tom, zda osoby tento majetek správci přiznají. Naopak katastr majetkový, používaný již od dob Rakouska-Uherska, kombinuje geodetickou síť, souřadnicový systém, katastrální mapy a katastr nemovitostí. Mnohem lépe podává informaci majetkové správě o tom, zda byl všechen majetek správně popsán a zdaněn (Almy, 2013, s. 46).

### 5.4.2 Metody ohodnocení majetku

#### System nájemní ceny

Tento systém stanovuje hodnotu majetku, a tedy základ daně jako nájem, jenž lze očekávat při spravedlivé tržní transakci tohoto majetku na otevřeném trhu ve stanovený den (Norregaard, 2013, s. 24). Ač hojně používaný systém, především v britských koloniích, přivádí s sebou také praktické problémy. Jedním z nich je to, že ne všechen majetek se vůbec dostane na trh k pronájmu a je tedy složité určit jeho nájemní cenu. Jedná se kupříkladu o domy, jež obývají samotní vlastníci nebo průmyslové budovy (Bahl, 2009, s. 6).

Skutečné určení nájemní hodnoty tedy záleží spíše na odhadu odborníků než na empirických datech. Zkreslujícím faktorem je také ohodnocení nemovitosti na základě současného využití – tedy jinou hodnotu má nemovitost používaná k bydlení, jinou bude mít v případě, že bude používána ke komerčním účelům (Walters, 2011, s. 54).

Bahl (2009, s. 7) uvádí v praxi tři existující přístupy ke stanovení nájemní ceny.

První z nich, odhadnutá tržní nájemní cena, je použita pro všechny nemovitosti v jedné oblasti a je stanovena na průzkumu skutečných nájemních cen oblasti, na znaleckém odhadu či na kombinaci těchto dvou. Tato metoda je používána pro byty, domy a nerezidenční nemovitosti, kde je zjištělná skutečná nájemní cena.

Druhý přístup pracuje s odhadem kapitálové ceny, jenž je založen buď na komparativních prodejních cenách, nebo na ceně, za níž lze nabýt pozemek a postavit na něm stavbu. Metoda je používána pro nemovitosti, kde nelze zjistit nájemní cenu, tedy především průmyslové podniky, větší komerční budovy a nemovitosti obývané majiteli. Pomocí kapitalizační sazby se kapitálová hodnota převede na její nájemní ekvivalent.

Třetí, zisková metoda, používá k odhadu nájemní ceny roční míru výnosnosti nemovitosti. Ta bere v potaz čistý zisk podniku a odhadnutý podíl, jež z něj získá pronajímatel, je pak nájemní cenou této nemovitosti. I zde dochází ke zkreslení, a to z toho důvodu, že ačkoli zisk podniku lze zjistit poměrně snadno, podíl výnosu pronajímatele je již značně subjektivní.

### **Systém tržní (kapitálové) hodnoty majetku**

Tento systém definuje hodnotu majetku jako tržní hodnotu daného majetku (pozemku či stavby) na otevřeném trhu (Norregaard, 2013, s. 24). Používán je ve většině zemí OECD a Latinské Americe.

Takto určený základ daně může být dále zkrácen fixním poměrem z tržní hodnoty, takže pokud by byl např. krátký poměr 40 %, základ daně u stavby v tržní hodnotě 100 EUR by byl ve výši 40 EUR (Bahl, 2009, s. 7).

Výhoda takového systému, na rozdíl od metody ceny nájemní, je spatřována v odpadnutí problému s určením ceny u nebytových prostor, stavebních pozemků a všeobecně u majetku, jež neprochází pronájemními transakcemi (Bahl, 2009, s. 7). Norregaard (2013, s. 24) přidává také zahrnutí způsobu využití majetku do jeho ocenění, tedy že tato metoda odráží, k čemu a jak je majetek používán. Další výhodou může být to, že současně s rozvojem ekonomiky a růstem kapitálových cen roste i základ daně takto určený a tento způsob by se tedy mohl zdát poměrně spravedlivým vzhledem k růstu důchodu plátců (Walters, 2011, s. 50). Samozřejmě ani tento systém ocenění majetku není bez problémů. Jedním z nich je problém s komparativními prodejními cenami majetku, jež jsou, hlavně vzhledem ke zkreslení způsobenému transferovými daněmi, podhodnoceny (Bahl, 2009, s. 8). Walters (2011, s. 50-53) udává také problém s určením kapitálové ceny u majetku, který nebyl v nedávné době obchodován a přidává tři způsoby odhadu ceny u takového majetku.

Prvním způsobem je určení ceny na základě přístupu srovnatelné tržní ceny. Tento způsob je z pochopitelných důvodů hojně využíván. Jedná se o určení hodnoty majetku na základě srovnatelného majetku nedávno obchodovaného s přihlédnutím k rozdílností, jež by mohly cenu ovlivnit.

Druhým přístupem je tzv. nákladový přístup, který určení ceny argumentuje tím, že ten, kdo kupuje nemovitost by si ji nekoupil v případě, že by náklady na jednotlivé komponenty takové nemovitosti (pozemek, na něm postavená stavba, ...) vyšly z jeho pohledu lépe. Hodnota majetku je tedy v tomto přístupu určena jako náklady na jeho jednotlivé součásti s přihlédnutím na stáří a znehodnocení. Metoda je užívána především u komerčních nemovitostí.

Přístupem třetím je určení hodnoty majetku na základě příjmů (potažmo benefitů), jež nám z jeho vlastnictví vyplývají. Cena je určena z odhadu peněžních prostředků získaných z investice do tohoto majetku a ze současně aplikovaných investičních diskontních sazeb.

Rozdílný přístup bývá zaujímán také k ocenění majetku jako celku či samostatnému ocenění jeho součástí. V rozvojových zemích je většinou rozdílně přistupováno k ohodnocení pozemků a k ohodnocení staveb. Cena pozemků je určena prodejními cenami stavebních pozemků ve srovnatelných oblastech a dále upravena na základě fyzických charakteristik a dostupnosti infrastrukturních možností. Ceny budov jsou složeny z průměrné ceny jednotky plochy a z depreciační sazby (Bahl, 2009, s. 8).

### **Systém ceny pozemku**

Tento systém zdaňuje pouze tržní cenu pozemku jako takového. Používán je např. v Estonsku či Dánsku (Norregaard, 2013, s. 24).

Důraz je u této metody kladen především na efektivní využití pozemku skrze investice do něj vložené jeho vlastníkem, který se bude snažit maximálně zvýšit hodnotu pozemku (stavbou či jiným způsobem), a jež na rozdíl od kapitálového přístupu nebude odrazován zdaněním této investice (Bahl, 2009, s. 9). Bahl dodává také výhodu nižších administrativních nákladů na správu daně díky nezahrnutí budov (a tím pádem odpadnutí nutnosti jejich oceňování) do základu daně. Jako nevýhody uvádí na úkor nižšího základu daně nutnost stanovení vyšších daňových sazeb, jež mohou evokovat vyšší daňové zatížení, a dále zdánlivou nespravedlnost v relativně nižším daňovém zatížení pro pozemky, na nichž stojí vysoce hodnotné stavby.

### **Plošné systémy**

Systémy určení základu daně na základě výměry patří vůbec k těm nejjednodušším. Zdaňována je každá plošná jednotka pozemku či stavby. Metoda je praktikována v zemích střední a východní Evropy a v mnoha rozvojových zemích (Norregaard, 2013, s. 24). Tento systém užíván také v České republice.

Stejně jako předchozí způsoby i tento s sebou přináší své výhody a nevýhody. K prvně jmenovaným patří to, že tato metoda v podstatě nepotřebuje ocenění v klasickém slova smyslu a nevyžaduje tedy tak rozvinutý trh s nemovitostmi jako předchozí způsoby (Bahl, 2009, s. 10). Nevýhodou „čisté“ formy tohoto systému, který zdaňuje striktně pouze výměru, může být nespravedlnost stejného zdanění majetku, jež může být charakterizován velmi rozdílnými vlastnostmi, např. v podobě polohy nemovitosti, jejího okolí či dostupné infrastruktury a služeb. Růstu příjmů zde lze dosáhnout pouze zvyšováním počtu zdaňovaného majetku nebo pravidelným (a nepopulárním) zvyšováním sazby daně (Bahl, 2009, s. 10).

Kromě zmiňované „čisté“ podoby existují též podoby hybridní, jež do základu daně kromě samotné plochy majetku zohledňují jeho další vlastnosti. Takovýto komplexnější systém pak může nabývat podoby, kde je území rozděleno do zón, z nichž každá je zdaňována rozdílně na základě jejích „benefitních“ vlastností (Bahl, 2009, s. 10).

Tento hybridní způsob ohodnocení základu daně, který kromě výměry zahrnuje i lokaci a způsob užívání pozemku a pokud pozemek obsahuje i „zlepšení“ v podobě budov, pak např. zastavěnou plochu, definuje také Walters (2011, s. 61). Ten přidává výhodu administrativní jednoduchosti tohoto systému, kdy správce daně potřebuje k jejímu určení jen základní informace o daném majetku v podobě jeho velikosti a každá další informace pak představuje způsob, jak ocenění zdokonalit, a jež může časem vést k přechodu na principálně jiný systém ohodnocení.

### **Pásová metoda**

Walters (2011, s. 56) dále zmiňuje specifický způsob, na němž je založena daň z rezidenčního majetku ve Velké Británii, a to je určení daně na základě rozdělení do osmi „hodnotových pásů“ či skupin.

Majetek ve stejné lokalitě a pásu tedy bude zdaněn stejnou částkou, majetek ve stejném pásu ale jiné lokalitě může mít daňovou povinnost jinou, protože sazbu daně určuje lokální správa.

### **Metoda katastrální či vzorcová**

Poslední metodou, kterou Walters (2011, s. 57) uvádí, je metoda určení katastrální hodnoty. Tato metoda ohodnocení je někde na pomezí způsobů zohledňujících fyzické vlastnosti majetku a způsobů založených na kapitálové ceně majetku, a v EU ji užívá např. Lotyšsko.

Hodnota majetku je dána matematickým vzorcem, v němž jsou ohodnoceny jednotlivé vlastnosti majetku, a jež vede k určení katastrální či zdanitelné hodnoty.

Určení katastrální ceny majetku začíná sesbíráním informací a rozdělením do geografických zón (rozdílné zóny pro rozdílné užití majetku) a stanovením odhadů tržních či průměrných cen jednotky dalších atributů majetku (např. výměra pozemku, podlahové plochy, počet bytů v budově atd.).

## **5.5 Stanovení sazby daně**

Stejně jako u určení základu daně, i u stanovení sazby daně existuje mnoho rozdílných přístupů a struktur. Základními otázkami, jimiž se bude tato část zabývat, je určení sazby z hlediska její progresivity, výše, počtu aplikovaných sazeb (jejich diferenciace) a toho, kdo bude sazbu stanovovat.

### **Progresivita sazby**

Především paušální a progresivní sazba daně se uplatňuje u základu daně určeného kapitálovou cenou majetku. Progresivita u kapitálového systému bývá dosažena také pomocí osvobození některých druhů „základního“ majetku, potažmo majetku nízké hodnoty. Progresivní sazba se pokouší vnést do systému spravedlnost skrze zdanění hodnotnějšího majetku vyšší sazbou daně. Paušální sazba se dále uplatňuje u metody nájemní ceny, kde se jedná o sazbu *ad valorem* (sazba zdaňující peněžní jednotky), a u systémů založených na plošné výměře s tím, že u těchto systémů

se jedná o specifickou paušální sazbu aplikovanou na jednotku plochy (Norregaard, 2013, s. 26).

### **Výše sazby**

Výše sazby daně závisí na více faktorech. Jedním z nich je již zmiňovaná snaha o progresivitu daně a stanovení vyšší sazby u majetku vyšší hodnoty. Dalším faktorem ovlivňujícím výši sazby je způsob užití majetku a s tím související diferenciací daňových sazeb.

### **Diferenciace sazeb**

Diferenciace sazeb probíhá na základě rozdělení majetku do různých majetkových skupin. Mezi základní přístupy ke skladbě těchto skupin patří rozdělení majetku dle způsobu užití pozemků pro zemědělské, rezidenční a nerezidenční účely, na rozdělení majetku dle vlastníka (příčemž mnohé skupiny vlastníků jsou poté od daně osvobozeny úplně) a na rozdělení majetku dle zdanitelné hodnoty majetku, kde se sazba liší dle výše hodnotové třídy (Walters, 2011, s. 64).

Všeobecnou praxí bývá, že nerezidenční majetek je zdaňován více, ačkoli Walters (2011, s. 65), s odkazem na práci Birda a Slacka z roku 2004, namítá, že rezidenční majetek bývá větší zátěží pro lokální správu ve smyslu vyššího využívání veřejných služeb, často financovaných právě z daňových výnosů. Tento postup tak může vést k neefektivnímu ekonomickému využití majetku, ač nižší zdanění rezidenčního majetku bývá politicky populárním řešením.

Snížená sazba u rezidenčního majetku může být ale i dobrým nástrojem při zamýšleném rozvoji bytové oblasti, a to jak s pomocí snížené sazby pro určitou lokalitu, tak např. snížené sazby pro určitou rezidenční třídu (Bird, R. M., Slack, E., 2005, s. 41). Ti přidávají další případ zvýhodnění určité skupiny rezidenčního majetku, a to je zvýhodnění nemovitostí obývaných vlastníkem, oproti znevýhodnění pro nájemce. Vlastníci a zároveň okupanti nemovitostí v dané lokalitě jsou totiž pravděpodobněji voliči v lokálních volbách a jedná se tedy opět o spíše politické řešení.

Další preferovanou skupinou majetku ve většině zemí je zemědělská půda, která je buď od daně osvobozena úplně, nebo je na ni uplatňována nižší sazba, případně je zvýhodněna ohodnocením základu daně dle aktuálního využití – v případě trvalého užití pro zemědělské účely pak bývá základ daně nižší. Tento přístup má vést k zachování zemědělské půdy, a naopak odrazení od jejího urbánního využití (Bird, R. M., Slack, E., 2005, s. 42).

V mnoha zemích jsou rozdílné sazby všeobecně uplatňovány u pozemků a rozdílné u budov. Již od 19. století se ekonomové dohadují, že zdaněna by měla být pouze půda, protože na rozdíl od budov se jedná o statek fixního množství a zdaňování budov odrazuje od investic do nemovitostí. V současné době je v mnoha daňových systémech zavedena praxe zdaňování obojího, ale jak již bylo řečeno, rozdílnou sazbou. Takové systémy jsou nazývány systémy dělené sazby a v EU jsou nějakým způsobem uplatňovány v Dánsku, Estonsku, Francii či na Ukrajině (Walters, 2011, s. 66-67).

Walters (2011, s. 67) navazuje, že snaha o určitou formu snížení daňové zátěže se dále prosazuje u znevýhodněných skupin vlastníků. Často jsou nižší sazbou zdaňovány domácnosti. Pokud je ale politika nastavena tak, že např. všechny domácnosti uplatňují o polovinu sníženou sazbu daně, může mít takové zvýhodnění ve výsledku nežádoucí účinky, protože takové zvýhodnění nejvíce dopadne na bohaté domácnosti, méně na ty nízkopříjmové. Druhou nevýhodou je přenesení zátěže na ne-rezidentní poplatníky a to, jak řečeno výše, může mít zase neblahé ekonomické důsledky.

### **Autorita v oblasti stanovení sazby daně**

V rámci fiskální decentralizace zemí EU se kromě decentralizace výdajů a příjmů přenášejí na nižší úrovně správy i další s tím související pravomoci. V mnoha zemích je právě stanovení sazby v rukou místních samospráv.

Sazbu daně může stanovit centrální či lokální úroveň správy. A to buď jedna z jmenovaných výlučně, nebo může mít lokální správa částečnou pravomoc v centrálně stanovených limitech (Bird, R. M., Slack, E., 2005, s. 39). Může si například stanovit sazbu z předem určeného rozmezí stanoveného centrální vládou (Bahl, 2009, s. 13).

Argumenty pro a proti stojí na obou stranách. Jeden z názorů argumentuje proti lokálnímu stanovení sazby tím, že lokální správa může v zájmu přilákání investic nízkými sazbami ztratit schopnost financovat jí poskytované veřejné služby (Walters, 2011, s. 69). Tento přístup také může vést k daňové soutěživosti mezi jednotlivými lokalitami (Bird, R. M., Slack, E., 2005, s. 39). Tato pravomoc tedy vyžaduje pevnou „morálku“ ze strany lokální vlády. Na druhé straně může mít lokální správa blíže k lidu, kterému slouží, může lépe rozumět jeho potřebám a určitou mírou kontroly nad daňovými výnosy spravovat rozpočet sloužící k financování těchto potřeb a služeb (Walters, 2011, s. 69).

Pokud je sazba stanovena lokální správou, je jejím prvotním úkolem stanovit rozpočet a prvky, z nichž bude financován. Množství finančních prostředků z jiných zdrojů, než jsou majetkové daně (např. transfery centrální vlády), pak vede k určení množství, jež je třeba financovat z těchto daní a ke stanovení sazby, jež by jim tyto prostředky pomohla zajistit (Bird, R. M., Slack, E., 2005, s. 39).

## **5.6 Správa majetkových daní**

Správa majetkových daní zahrnuje především oblasti dohledu a kontroly jednotlivých úrovní správy, tvorbu a údržbu katastrálního soupisu, stanovení výše a následný výběr daně. Přičemž pravomoci jsou u majetkových daní často rozděleny mezi více úrovní správy i jiné organizace (především v oblasti katastrální) a zajištění takové správy tedy vyžaduje velkou míru kooperace a komunikace mezi jednotlivými účastníky (Almy, 2013, s. 46).

Rozdělení správy často záleží na celkové míře vládní decentralizace, ale také na zajištění co největší míry efektivity. Právě vyšší efektivita na jedné úrovni správy před druhou by měla být rozhodující pro rozdělení jednotlivých pravomocí (Walters, 2011, s. 73).



Walters (2011, s. 73) uvádí čtyři modely rozdělení pravomocí napříč úrovněmi správy od výhradního postavení centrální vlády, která má veškeré pravomoci ve svých rukou a pouze přerozděluje výnosy či přiřazuje různé daně různým úrovním vlády, až ke dvěma modelům zapojení víceúrovňové správy se sdílením výnosů či výhradní administrací daného stupně správy a jí přiřazené daně.

Právě u majetkových daní, jak již bylo řečeno, hrají nižší úrovně správy, tedy ty lokální, důležitou úlohu a ve většině států je jim přiděleno mnoho z výše uvedených pravomocí.

I přesto jsou některé úlohy správy těchto daní považovány za efektivněji vykonávané na centrální úrovni. Jedná se především o rámcové vymezení politiky v této oblasti a zajištění uniformity systému a také o dohled nad nižšími stupni správy. Tyto pravomoci jsou ve většině zemí přiděleny ministerstvu financí (Walters, 2011, s. 74).

Lokální úroveň správy má zase blíže ke skutečným podmínkám majetku na jimi spravovaném území, jeho využití a změnám. Efektivnost by zde mělo zajišťovat spojení mezi výnosy těchto daní a jejich využitím na financování poskytovaných lokálních veřejných služeb. Také ze společenského hlediska existuje větší propojení mezi obyvateli, respektive plátcí daní, a těmi, kdo daně vybírají a poté statky, jež lokální správci z těchto daní tamní společnosti poskytují (Walters, 2011, s. 74).

Jak již bylo uvedeno, kontrolu a dohled povětšinou zajišťují vyšší, centrální úrovně správy.

Další z pravomocí – tvorbu a údržbu katastrálního systému, jež slouží jako podklad pro následné stanovení daně, může mít na starosti jak centrální či lokální správa, tak specializovaný úřad – zeměměřičský či katastrální (Almy, 2001, s. 32).

Do tvorby základu daně, tedy v podstatě agendy ohodnocení zdaňovaného majetku, bývá zpravidla zapojeno více úrovní správy a vlády v podobě zapojení různých ministerstev daného státu. Ve střední a východní Evropě bývá tato pravomoc v rukou ministerstva financí, ministerstva pro místní správu, ministerstva zemědělství či životního prostředí. Další možností je zapojení specializovaného úřadu (Lotyšsko nebo Ukrajina) nebo lokální správy, jako třeba v Maďarsku (Walters, 2011, s. 81).

Za výběr, potažmo vymáhání daně, může být zodpovědná jak centrální (Francie, Švédsko), tak lokální autorita (Nizozemsko, Španělsko), zapojen může také specializovaný úřad, pošta či banka. Výběr daně bývá často spojen se subjektem, jenž je poté příjemcem výnosů, protože ten má zpravidla nejvyšší zájem na včasném a úplném výběru daně (Almy, 2001, s. 35).

## 6 Majetkové daně v zemích Evropské unie

Následující text obsahuje informace o systémech majetkových daní v jednotlivých zemích Evropské unie. Podány jsou informace o výnosech majetkových daní (v roce 2014), uplatňovaných daních, které se dají považovat za majetkovou daň, o systému určení základu daně z nemovitostí a jejich sazbách, a pozornost je věnována také pravomocem nižších úrovní správy.

Texty k daným zemím jsou poskládány z jednotlivých informací a pokud není uvedeno jinak, pocházejí data z následujících zdrojů: European Union (2016), European Commission (2017), KPMG (2015), EY (2015) a Almy, R. (2013).

### Belgie

Výnosy majetkových daní tvořily v Belgii 3,6 % HDP, z toho 1,3 % výnosů tvořila daň z nemovitostí.

Belgie uplatňuje daň z nemovitostí společně pro pozemky a budovy. Základ daně je určen nájemní cenou (z roku 1975) a každoročně upravován inflačním koeficientem (v roce 2015 se jednalo o koeficient 1,7057). Sazba daně je tvořena základní regionální sazbou (1,25–2,5 %) a provincionální a municipální přírůžkou. V průměru poté sazby dosahovaly výše 44,7–55,0 %.

Základ daně, sazba i daňová osvobození jsou určeny regionálními správními autoritami, do tvorby sazby zasahuje také lokální správa. Výběřčím daně je centrální autorita, v jednom z regionů správa regionální. Výnosy se dělí mezi všechny tři úrovně státní správy, přičemž největší díl připadá správě regionální.

Dalšími uplatňovanými majetkovými daněmi jsou daň z dědictví a darů, daň z kapitálových a finančních transferů a daň z převodu nemovitostí.

### Bulharsko

V Bulharsku jsou výnosy majetkových daní pouze ve výši 0,6 % HDP, z toho 0,3 % výnosů tvořila daň z nemovitostí.

Daň z nemovitostí (společná) je stanovena na základě katastrální hodnoty k 1. 1. roku, za něž je daň vybírána. Tato hodnota je dána typem nemovitosti, lokací a mírou opotřebení. Výši sazby určuje municipální autorita v rámci centrálně stanoveného intervalu 0,01–0,45 %.

Základ daně a daňová osvobození spravuje centrální autorita, jediná sazba daně je pravomocí lokální správy. Výběř daně provádí také lokální autority. Ty jsou poté také výhradním příjemcem daňových výnosů.

Uplatňovány jsou dále daň dědická a darovací a daň z převodu nemovitostí, zdaňována jsou také určitá vozidla, plavidla a letadla.

### Česká republika

Výnosy tvoří 0,6 % HDP, z toho 0,2 % zastává daň z nemovitých věcí.

Daň z nemovitých věcí tvoří daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Základem daně z pozemků je výměra v m<sup>2</sup>, případně násobená danou částkou, sazba je dána procentním podílem nebo peněžní částkou na m<sup>2</sup> plochy. Základem daně ze staveb a jednotek je u staveb výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup>, u jednotek výměra podlahové plochy násobená daným koeficientem, sazba je dána peněžní částkou

na m<sup>2</sup> plochy. Sazby u obou daní jsou násobeny stanoveným koeficientem, jež může místní samospráva zvýšit či snížit (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí).

Základ daně, sazby i osvobození jsou stanoveny centrálně, lokální správa má pouze částečnou pravomoc v oblasti určení sazby daně. Výběr je spravován centrálně a výnosy jdou místním samosprávám.

Další uplatňovanou majetkovou daní je daň z převodu nemovitých věcí.

### **Dánsko**

Výnosy majetkových daní tvoří v Dánsku 2,6 % HDP, z toho 2,1 % tvoří výnosy daně z nemovitostí.

Daň z nemovitostí je tvořena daní z pozemku a daní z majetku osob (neplatí ji společnost). Základem daně z pozemků je tržní hodnota pozemku, na ni je uvalena místní sazba v rozmezí 1,6–3,4 %. Základem daně z majetku osob je katastrální hodnota majetku, jež je revidována každé dva roky. V současné době ale probíhá přehodnocování tohoto systému a základ daně tvoří hodnota majetku z roku 2011 (domy a byty), respektive z roku 2012 (u dalšího majetku). Sazba daně je 1 % u majetku do základu daně 3 040 000 DKK a 3 % u majetku, jež základem daně tuto hodnotu převyšuje.

Základ daně, sazbu i daňová osvobození pozemkové daně stanovuje lokální správa, u daně z majetku náleží všechny tyto pravomoci centrální správě. Výběřčím daně je u pozemků lokální, u majetku centrální autorita. To stejné platí u výnosů.

Systém majetkových daní tvoří v Dánsku dále daň darovací a dědická, daň z převodu kapitálového a finančního majetku a daň z převodu nemovitostí.

### **Estonsko**

Daňové výnosy z majetku jsou v Estonsku ve výši 0,4 % HDP, z toho 0,3 % výnosů tvořila daň z nemovitostí.

Daň z nemovitostí je pouze ve formě pozemkové daně. Základem je tržní hodnota pozemku a sazba je stanovena lokální správou ve výši 0,1–2,5 % základu daně.

Základ daně je pravomocí centrální správy, lokální autorita určuje sazbu a osvobození od daně. Výběr provádí centrální správa. Stoprocentním příjemcem výnosů je správa lokální.

Estonsko neuplatňuje žádnou další majetkovou daň.

### **Finsko**

Výnosy majetkových daní tvoří ve Finsku 1,4 % HDP, z toho 0,7 % výnosů tvořila daň z nemovitostí.

Daň z nemovitostí (společná) je stanovena na základě tržní hodnoty majetku. Sazbu daně určuje lokální správa každoročně, v rámci zákonem stanovených limitů. Běžná sazba se nachází mezi 0,8 a 1,55 % a sazba pro majetek určený k trvalému bydlení je v rozmezí 0,37–0,8 %.

Stanovení sazby daně je tedy rozděleno mezi centrální a lokální správu, základ daně a osvobození je pravomocí centrální autority, stejně jako její výběr. Výnosy jdou poté výhradně lokální správě.

Kromě daně z nemovitostí jsou dalšími majetkovými daněmi ve Finsku daň darovací a dědická, daň z převodu kapitálového a finančního majetku a daň z převodu nemovitostí.

## Francie

Výnosy majetkových daní jsou ve výši 4,5 % HDP a řadí se tak na první místo ze zemí EU, 3,2 % výnosů tvořila daň z nemovitostí.

Daň z nemovitostí je ve Francii uplatňována formou daně z obydlí, daně z budov a daně z pozemků. Do této kategorie by se dala dále zařadit daň vybíraná lokální správou z majetku místních podnikatelských prostor (platí i pro ty, kteří podnikají doma, tedy např. pro živnostníky).

Daň z obydlí je založena na nájemní hodnotě z roku 1980. Sazbu stanovuje municipalita, průměrná výše v roce 2015 byla 24,19 %. U daně z budov je základem daně 50 % nájemní hodnoty majetku z roku 1980. Sazba je opět stanovena každoročně lokální správou a její průměrná výše v roce 2015 byla 35,96 %. Základem daně z pozemků je předpokládaná nájemní hodnota na otevřeném trhu s přihlédnutím k velikosti a lokaci majetku, tato hodnota také pochází z roku 1980. Tento základ je pak krácen na 80 % jeho hodnoty. Nájemní hodnota bývá každoročně upravena daným koeficientem. Sazba daně je každoročně stanovována lokální autoritou (Paris.fr, 2017).

Základ daně je pravomocí centrální úrovně správy, lokální správa může stanovit sazbu daně a osvobození. Výběr provádí centrální autorita. Výnosy nemovitostních daní se dělí mezi regionální a lokální správu.

Dalšími majetkovými daněmi jsou daň z čistého bohatství, daň dědická a darovací, daň z kapitálových a finančních transferů i daň z převodu nemovitostí.

## Chorvatsko

Výnosy majetkových daní jsou ve výši 0,5 % HDP, z toho méně než desetinu procenta výnosů tvořila daň z nemovitostí.

Daní z nemovitostí je v Chorvatsku daň z rekreačních budov. Základem daně je m<sup>2</sup> užitné plochy, sazba je ve výši 5-15 HRK na m<sup>2</sup> (Ministry of Finance - Tax Administration, 2017).

Lokální správa stanovuje základ daně, sazbu i osvobození od daně. Je také výběřím a jí jdou také veškeré výnosy.

Dalšími majetkovými daněmi jsou daň dědická a darovací, daň z kapitálových a finančních transferů a daň z převodu nemovitostí.

## Irsko

Výnosy majetkových daní jsou ve výši 2,0 % HDP, z toho 1,0 % výnosů tvořila daň z nemovitostí.

Daň z nemovitostí je vybírána z obytných budov. Základ daně je stanoven na základě tržní hodnoty. Tržní hodnoty jsou uspořádány do hodnotových pásů a střední hodnota daného pásu udává základ daně. Sazba daně je ve výši 0,18 %, lokální správa může sazbu upravit o ±15 %.

Základ daně a daňová osvobození stanovuje centrální správa, lokální pouze zasahuje do tvorby sazby daně. Výběr provádí centrální správa. Veškeré výnosy jdou lokální autoritě.

Dalšími majetkovými daněmi jsou zde daň dědická a darovací a daň z převodu nemovitostí.

**Itálie**

Výnosy majetkových daní jsou ve výši 2,2 % HDP, z toho 1,6 % výnosů tvořila daň z nemovitostí.

Daň z nemovitostí je společnou daní pro budovy, stavební pozemky a pozemky. Základem daně je tržní hodnota, běžná sazba daná zákonem je 0,76 %, lokální správa ji však může snížit nebo zvýšit až o 0,3 % (PwC, 2016, s. 77).

Základ daně určuje centrální autorita, lokální stanovuje sazbu daně a může také stanovit některá osvobození. Výběr provádí lokální správa. Jí jdou také veškeré výnosy.

Dalšími majetkovými daněmi jsou daň z čistého bohatství, daň dědická a darovací a daň z převodu nemovitostí.

**Kypr**

Výnosy těchto daní tvoří na Kypru 1,3 % HDP, z toho 1,1 % výnosů tvořila daň z nemovitostí.

Daň z nemovitostí (společná) je na Kypru stanovena na základě tržní hodnoty nemovitosti z roku 1980. Sazba daně je určena na základě celkové hodnoty nemovitého majetku osoby a pohybuje se od 6 do 19 ‰.

Správcem daně je ve všech zkoumaných ohledech centrální autorita. Taktéž výnosy jsou příjmem centrální úrovně správy.

Další majetkovou daní na Kypru je daň z převodu nemovitostí.

**Litva**

Výnosy jsou ve výši 0,6 % HDP, z toho 0,3 % výnosů tvořila daň z nemovitostí.

Nemovitostní daně jsou tvořeny daní z budov a daní z pozemků. Základem daně z budov je průměrná tržní hodnota majetku stanovená hromadným ohodnocením, nebo může vlastník nemovitosti každoročně požádat o individuální ohodnocení. Sazba daně je ve výši 0,3–3 % základu daně. U daně z pozemků je základem daně opět tržní cena stanovená hromadným ohodnocením. Sazba se pohybuje mezi 0,01 a 4 %.

Základ daně je určen centrálně, sazby těchto daní jsou určovány lokální správou, o osvobozeních mohou rozhodovat jak centrální, tak lokální správa. Výběrčím je centrální autorita a výnosy jdou u daně z pozemků výhradně do rozpočtů lokálních, u daně z nemovitostí i do rozpočtu státního.

Kromě toho je v Litvě v rámci majetkových daní uplatňována daň darovací a dědická.

**Lotyšsko**

Výnosy z majetkových daní činí 1,0 % HDP, z toho 0,8 % výnosů tvořila daň z nemovitostí.

V Lotyšsku je uplatňována společná daň z nemovitostí (pozemky i budovy) se základem daně stanoveným katastrální hodnotou nemovitosti. Sazba daně je ve výši 0,2 až 3 % z této hodnoty.

Základ daně určuje centrální správa, lokální autorita je zodpovědná za stanovení sazby daně a může určit některá osvobození. Za výběr je zodpovědná také lokální správa a následně je ze 100 % příjemcem výnosů.

Žádná další majetková daň není vybírána.

### **Lucembursko**

V Lucembursku tvoří výnosy z majetkových daní 1,3 % HDP, z toho pouze 0,1 % je výnosem daně z nemovitostí.

Daň z nemovitostí je v podobě jedné společné daně pro pozemky a budovy. Základem daně je jednotková hodnota založená na nájemní ceně násobená zhodnocovací sazbou ve výši 0,7 až 1 %. Sazba daně závisí na věcné povaze majetku a daně municipalitě (Guichet.lu, 2017).

Základ daně a osvobození jsou dány centrální správou, sazby se liší dle municipality, jejíž správa má právo na určení její výše. Výběr daně provádí lokální správa. Příjemcem výnosů je z větší části centrální správa, v menší míře správa lokální.

Kromě toho Lucembursko uplatňuje daň dědickou a darovací, daň z finančních a kapitálových transferů i daň z převodu nemovitostí.

### **Maďarsko**

Majetkové daně dosahují výše 1,3 % HDP, z toho 0,6 % výnosů tvořila daň z nemovitostí.

Maďarsko uplatňuje daň z nemovitostí jako lokální daň z pozemků a lokální daň z budov, a to u tamních společností. Základem daně z pozemků je jeho tržní hodnota nebo výměra v m<sup>2</sup>. Sazba je stanovena ve výši 3 % tržní hodnoty, nebo 200 HUF na m<sup>2</sup> plochy. Základem daně z budov může být tržní hodnota nemovitosti nebo její prostá výměra v m<sup>2</sup>. Sazba daně je pak 3,6 % u první metody, u druhé je to 1 100 HUF na m<sup>2</sup>.

Základ daně, její sazbu i osvobození má v kompetenci lokální autorita. Ta je také výběřčím daně a výhradním příjemcem výnosů.

Dalšími majetkovými daněmi jsou v Maďarsku daň darovací a dědická, daň z kapitálových a finančních transferů a daň z převodu nemovitostí.

### **Malta**

Výnosy majetkových daní jsou ve výši 1,0 % HDP a celou tuto hodnotu tvoří daně jiné.

Daň z nemovitostí na Maltě není vybírána.

Majetkové daně zde tvoří daň darovací a dědická, daň z kapitálových a finančních transferů a daň z převodu nemovitostí.

### **Německo**

V Německu tvoří výnosy majetkových daní 1,0 % HDP, z toho 0,4 % výnosů tvořila daň z nemovitostí.

Daň z nemovitostí (společná) je tvořena na základě dvou skupin nemovitostí, podle kterých se pak určuje sazba daně. Skupinu „A“ tvoří nemovitosti pro zemědělství a lesnictví, skupinu „B“ konstruovatelné nemovitosti a nemovitosti s budovami. Základem daně je historická tržní hodnota, podstatně nižší než současná, základní sazba daně se dle lokace a užití nemovitosti pohybuje mezi 0,26 % a 1,0 %, a výši daně dále upravuje místní koeficient (stanoven zvlášť pro skupinu „A“ a „B“, přičemž koeficient pro skupinu „B“ bývá obvykle vyšší) (Germany Trade and Invest, 2017).

Základ daně a daňová osvobození stanovuje centrální správa, sazbu určuje správa daného federálního státu, ta je také výběřčím daně a příjemcem veškerých výnosů.

Německo dále uplatňuje daň darovací a dědickou a daň z převodu nemovitostí.

### **Nizozemsko**

Výnosy daní z majetku jsou ve výši 1,6 % HDP, z toho 0,9 % výnosů tvořila daň z nemovitostí.

Daň z nemovitostí je společná pro pozemky a budovy. Základem daně je tržní hodnota majetku. Sazba daně se pohybuje v rozmezí 0,1-0,3 % (Global Property Guide, 2017).

Základ daně, sazbu i možná osvobození spravují lokální autority. Ty také daně vybírají a jsou příjemci všech výnosů.

V Nizozemsku patří mezi další majetkové daně daň z dědictví a darů, daň z kapitálového a finančního majetku a daň z převodu nemovitostí.

### **Polsko**

Tyto daně tvoří výnosy ve výši 1,7 % HDP, z toho 1,2 % výnosů tvoří daň z nemovitostí.

Předmětem daně z nemovitostí jsou pozemky, budovy a stavby. Základem daně u pozemků je jejich výměra v m<sup>2</sup>, u budov výměra podlahové plochy v m<sup>2</sup>, u dalších staveb se bere v potaz hodnota majetku s přihlédnutím k odpisům. Maximální sazby jsou stanoveny jako 0,90 PLN na m<sup>2</sup> u pozemků pro komerční účely, 0,47 PLN pro ostatní pozemky, 0,75 PLN na m<sup>2</sup> u obydlí, 23,13 PLN na m<sup>2</sup> u komerčních budov a 7,77 PLN na m<sup>2</sup> u ostatních budov. Sazba u ostatních staveb je ve výši 2 %.

Základ daně spravuje centrální autorita, sazbu daně a osvobození má na starost lokální správa. Ta také jejím výběřčím a výhradním příjemcem výnosů.

Dalšími uplatňovanými majetkovými daněmi jsou daň darovací a dědická a daň z převodu nemovitostí.

### **Portugalsko**

Výnosy majetkových daní v Portugalsku dosahují hodnoty 1,9 % HDP, z toho 0,8 % výnosů tvořila daň z nemovitostí.

Daň z nemovitostí je vybírána z městských a neměstských nemovitostí včetně movitých věcí umístěných na jednom místě na dobu delší než jeden rok. Základ daně městských nemovitostí je stanoven vzorcem, v němž se násobí 1,25násobek průměrné stavební ceny na m<sup>2</sup>, celková výměra budovy, koeficient dle užití, lokační koeficient, koeficient kvalitativní a koeficient stáří budovy. Základ daně neměstských nemovitostí je odhad její nájemní hodnoty (odhad ročního čistého příjmu). Sazba daně městských nemovitostí je mezi 0,3 % a 0,45 %, u neměstských nemovitostí jde o sazbu 0,8 %.

Základ daně, sazbu neměstských nemovitostí i osvobození určuje centrální správa, sazbu daně urbánních nemovitostí stanovuje každoročně lokální správa. Výběr provádí centrální autorita. Výhradním příjemcem výnosu daně je lokální správa.

Dalšími uplatňovanými daněmi ze stanovené oblasti jsou daň dědická a darovací, daň z finančních a kapitálových transferů a daň z převodu nemovitostí.

### **Rakousko**

Daňové výnosy z majetku jsou ve výši 0,7 % HDP, z toho 0,2 % výnosů tvořila daň z nemovitostí.

Daň z nemovitostí je společná pro pozemky i budovy. Základem rakouské daně z nemovitostí je jednotková cena nemovitosti, jež je podstatně nižší než hodnota tržní. Základ daně je dále upraven základní federální sazbou (obvykle 2%) a poté lokální sazbou (může dosahovat až 500 %) (Deloitte, 2015).

Stanovení municipální sazby je tedy v pravomoci lokální správy, ostatní pravomoci (základ daně, osvobození) nese centrální autorita. Výběr daně provádí lokální správa. Lokální správa je také 100% příjemcem výnosů.

V Rakousku jsou dále uplatňovány daň z finančních a kapitálových transferů a daň z převodu nemovitostí.

### **Rumunsko**

Výnosy majetkových daní jsou ve výši 0,8 % HDP, z toho 0,6 % výnosů tvoří daň z nemovitostí.

Daň z nemovitostí je ve formě daně z pozemků a daně z budov. Základ daně z pozemků spojuje výměru v m<sup>2</sup>, lokalitu, využití a další směrodatné informace lokální správy. Sazba je dána paušální částkou na m<sup>2</sup>. U budov je základem daně u fyzických osob zdanitelná hodnota (daná zákonem) na m<sup>2</sup>, u právnických osob je základem daně hodnota stanovená odborným odhadcem. Sazba daně u obytných budov je v rozmezí 0,08 – 0,2 %, u nerezidenčních budov mezi 0,2 a 1,3 % a u zemědělských budov je sazba ve výši 0,4 %.

V pravomoci lokální správy je upravit až o 50 % základ daně u budov a dále stanovení sazby daně, daňová osvobození spravuje centrální autorita. Výběr daně provádí lokální správa. Veškeré výnosy jdou do lokálních rozpočtů.

Uplatňována je také daň z převodu finančního a kapitálového majetku a daň z převodu nemovitostí.

### **Řecko**

V Řecku dosahují výnosy majetkových daní 3,0 % HDP, z čehož 2,6 % tvoří daň z nemovitostí.

Daň z nemovitostí je složena z hlavní a dodatečné daně. Hlavní daň se vztahuje na všechny typy nemovitostí a její základ je stanoven vzorcem, jenž zahrnuje např. výměru nemovitosti, základní sazbu a poté další koeficienty, které upřesňují věcné podmínky nemovitosti. Dodatečná daň u fyzických osob se za progresivní sazby (0,1–1,15 %) uplatňuje v případě, že jejich celková majetková práva dosahují hodnoty nad 200 000 EUR. U právnických osob je na celkovou hodnotu majetku vztážena sazba 5,5 ‰.

Veškeré pravomoci nese centrální správa. Výběrčím je lokální autorita. Lokální správa je spolu s tou centrální příjemcem výnosů.

Majetkové daně v Řecku dále zahrnují daň dědickou a darovací, daň z kapitálových a finančních transferů a daň z převodu nemovitostí.

### **Slovensko**

Slovenské výnosy majetkových daní jsou ve výši 0,7 % HDP, z toho 0,4 % výnosů tvořila daň z nemovitostí.

Daň z nemovitostí zahrnuje daň z pozemků, daň ze staveb a daň z bytových a nebytových prostor v bytovém domě. Základem daně z pozemků je hodnota, která vznikne vynásobením výměry v m<sup>2</sup> a ceny za m<sup>2</sup>, Sazba daně je 0,25 %. Základem



daně ze staveb je výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup>. Sazba daně je 0,033 EUR na m<sup>2</sup>. Základem daně z bytů je výměra podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru v m<sup>2</sup>. Roční sazba je 0,033 EUR za m<sup>2</sup> podlahové plochy (Slovensko.sk, 2017).

Lokální správce daně má pravomoci v oblasti základu i sazby daně, osvobození a výběru daně a výnosy jdou do jeho rozpočtu (Slovensko.sk, 2017).

Žádnou další majetkovou daň Slovensko neuplatňuje.

### **Slovensko**

Výnosy majetkových daní dosahují výše 0,7 % HDP, z toho 0,5 % výnosů tvořila daň z nemovitostí.

Daň z nemovitostí zahrnuje daň z pozemků (vztahuje se na stavební parcely a zastavěné pozemky) a daň z budov. Základem daně z pozemků je u stavebních parcel předpokládaná zastavěná plocha a u zastavěných pozemků skutečná zastavěná plocha. Základem daně z budov je tržní hodnota, na ni se aplikuje sazba v rozmezí 0,1 % až 1,5 % dle typu užití budovy (Republic of Slovenia Ministry of Finance, 2015).

Základ daně a osvobození stanovuje centrální správa, sazbu správa lokální. Výběr provádí centrální autorita. Veškeré výnosy jdou lokálním rozpočtům.

Slovensko dále uplatňuje daň dědickou a darovací a daň z převodu nemovitostí.

### **Spojené království**

Výnosy majetkových daní jsou ve výši 4,2 % HDP, z toho 3,1 % výnosů tvořila daň z nemovitostí.

Daň z nemovitostí nabývá podoby obecní daně a daně placené z majetku užívaného pro nebytové účely („Business Rates“). Základ obecní daně je dán hodnotovými pásy. Na každý pás se vztahuje konkrétní sazba daně, stanovená lokální správou. U druhého druhu daně je základem daně tržní nájemní hodnota (Anglie a Wales) z roku 2008, sazba je dána multiplikátorem ve výši 47,6 % (GOV.UK, 2017).

Pravomocí lokální vlády je stanovení základu daně, sazby i daných osvobození u obecní daně, u Business Rates může lokální správa určit osvobození od daně. Výběr provádí lokální autority. Výnosy z Business Rates jdou centrální správě, lokální správě jdou výnosy z obecní daně.

Dalšími uplatňovanými majetkovými daněmi jsou daň dědická a darovací, daň z kapitálových a finančních transferů a daň z převodu nemovitostí.

### **Španělsko**

Výnosy ve výši 2,5 % HDP, z toho 1,3 % výnosů tvořila daň z nemovitostí.

Daň z nemovitostí zahrnuje jak pozemky, tak stavby a základem daně je tržní hodnota nemovitosti. Sazba daně je ve výši 0,4 % u městských nemovitostí a 0,3 % u neměstských.

Základ daně a daňová osvobození stanovuje centrální správa, sazbu daně může upravit lokální správa, ta také společně s regionální správou daň vybírá. Výnosy jsou děleny mezi centrální, regionální i lokální správu.

Majetkové daně ve Španělsku dále představují daň z čistého bohatství, daň darovací a dědická, daň z kapitálových a finančních transferů a daň z převodu nemovitostí.

**Švédsko**

Výnosy dosahují výše 1,2 % HDP, z toho 0,8 % výnosů tvořila daň z nemovitostí.

Daň z nemovitostí se vztahuje na komerční a industriální nemovitosti, elektrárny a nezastavěné stavební pozemky. Základem daně je 75 % tržní hodnoty majetku. Sazba daně se liší dle typu nemovitosti a je v rozmezí od 0,2 % do 2,8 %.

Veškeré zkoumané pravomoci nese centrální autorita. Výnosy se dělí mezi ni a lokální správu.

Mezi další majetkové daně ve Švédsku se řadí daň z kapitálových a finančních transferů a daň z převodu nemovitostí.

## 7 Rozpad základu daně z nemovitostí v zemích EU

V předchozích kapitolách byly vymezeny teoretické přístupy k majetkovým daním a uvedeno jejich užití v jednotlivých zemích EU, také s ohledem na možnost jejich stanovení místní samosprávou. Právě ta je ve většině zemí příjemcem výnosů těchto daní a často jsou jí přiřazeny aspoň některé z pravomocí v oblasti jejich správy.

Z teorie daní vyplývá, že jejich účelem je získat dostatečné peněžní prostředky k financování potřeb státu, u majetkových daní by se tedy často jednalo o získání financí do rozpočtu některého z nižších samosprávných celků, a tamní správa by měla mít maximální zájem na jejich výběru v co největší míře. Trochu kupodivu tedy je, že se tomu často neděje. Majetkové daně jsou daněmi u veřejnosti nepopulárními a možná i to brzdí snahu správce daně o maximální výstupy z těchto daní stanovením jejich ideální kompozice. Základ daně bývá pokrívován velkým množstvím osvobození a jeho výše bývá často založena na velmi neaktuálních tržních či nájemních hodnotách. Především tyto dva faktory vedou k rozpadu základu daně, jež potom mohou mít přímý dopad na výnosy těchto daní a tím pádem také na příjmy samosprávných celků.

Následující část práce se zaměřuje na rozpad základu daně z nemovitostí z důvodu zastaralých tržních či nájemních hodnot, které některé země EU používají k jeho určení (a jež často dále pokrívují úpravou různými koeficienty). Snahou bude určit potenciální dopad na výnosy místních samospráv z této daně v případě, že by byly hodnoty aktualizovány zvoleným způsobem. K určení změny tržní či nájemní hodnoty budou použita dostupná statistická data, a to primárně index cen bydlení u tržní hodnoty a index nájemních cen u hodnoty nájemní.

### 7.1 Belgie

V Belgii je základ daně z nemovitostí založen na nájemní hodnotě nemovitosti z roku 1975. Jedná se tedy o více než čtyřicet let starou hodnotu, na jejímž základě je daň stanovena. Od roku 1990 Belgie základ daně začala upravovat o každoročně stanovený koeficient, který bude při dalších výpočtech také brán v úvahu.

K výpočtu změny nájemních hodnot, které dále poslouží k určení potenciální změny základu daně, bude použit index nájemních cen, který vypovídá o jejich vývoji v čase vzhledem k výchozímu roku.

#### 7.1.1 Potenciální výše základu daně dle indexu nájemních cen

Prvotní snahou je výpočet změny a aktuální výše nájemních hodnot z roku 1975, které budou sloužit k určení potenciální změny základu daně. K tomuto účelu bude použit index nájemních cen.

Tab. 1 uvádí hodnoty indexu dle statistik OECD od roku 1977 (hodnoty pro roky 1975 a 1976 nejsou známy). Index vychází z indexu spotřebitelských cen za nájemné a výchozím rokem, od kterého se výše indexu odvíjí je rok 2010. Z tabulky můžeme určit to, že nájemní cena nemovitosti, která byla v roce 2010 ve výši 100 EUR, by v roce 1977 byla pouze ve výši 28,9 EUR.

Tab. 1 Index nájemních cen, 2010=100

1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986
28,9	30,99	32,84	35,33	38,93	42,1	45,89	48,26	50,65	52,54
1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
54,79	56,78	58,88	60,77	62,6	66,28	69,78	72,95	75,05	76,91
1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
78,21	79,12	80,28	81,48	83,05	85,15	87,04	88,7	90,46	93,13
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
94,95	96,82	98,84	100	101,2	102,7	104,1	106,3	107,3	

Zdroj: OECD, 2017

V Tab. 2 je vypočítána procentní změna indexu v jednotlivých letech vzhledem k roku 1977.

Tab. 2 Změna indexu nájemních cen k roku 1977, v %

1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986
0,00	2,09	3,94	6,42	10,03	13,20	16,99	19,35	21,74	23,64
1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
25,88	27,88	29,98	31,87	33,69	37,38	40,87	44,05	46,15	48,01
1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
49,31	50,22	51,38	52,58	54,15	56,25	58,14	59,80	61,56	64,23
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
66,05	67,92	69,93	71,10	72,27	73,83	75,18	77,36	78,40	

Zdroj: Výpočty na základě OECD, 2017

Výsledkem výpočtů je, že nájemní ceny se za sledované období zvýšily o více než 78 %. Z toho poté můžeme usuzovat i to, že hodnoty, podle nichž se stanovuje základ daně jsou o 78 % nižší, než by byly v případě, že by byla jejich hodnota indexována na hodnotu roku 2015.

Kdybychom rovnici pro výpočet daně z nemovitostí v Belgii, jež má podobu

$ZD * (\text{základní regionální sazba} + \text{provinciální} + \text{municipální přírážka}) = \text{daň}$

upravili o základ daně zvýšený o 78,4 % do podoby

$$1,784 * ZD * (\text{základní regionální sazba} + \text{provinciální} + \text{municipální přírážka}) \\ = \text{daň}$$

a do rovnice dosadili např. základ daně ve výši 1000 EUR a průměrnou celkovou sazbu pro Valonský region ve výši 55 % (rok 2014), dostaneme v prvním případě daň ve výši 550 EUR, v případě druhém (se základem daně upraveným o dané procento) daň ve výši 981,20 EUR. Rozdíl činí 431,2 EUR.

V případě, že bychom pak základ každé jednotlivé daně zvýšili o 78,4 %, také její konečná výše by byla o dané procento vyšší a stejně by se zvýšily i celkové výnosy.

Možný dopad zvýšení základu daně na její výnosy bude předmětem následujících výpočtů. Pozornost přitom bude kladena na potenciální změny výnosů lokální správy.

### 7.1.2 Skutečná úprava základu daně v Belgii

Abychom se přiblížili skutečnému stavu možné změny těchto výnosů, musíme vzít v úvahu to, že Belgie od roku 1990 základ daně z nemovitostí každoročně upravuje o stanovený koeficient. Tab. 3 uvádí koeficienty od roku 1992 (v letech 1990, 1991 a 1995 koeficienty nelze dohledat).

Tab. 3 Koeficienty upravující základ daně v Belgii

<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>
1,0829	1,1093	1,1398	-	1,1840	1,2084	1,2281	1,2399
<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
1,2538	1,2857	1,3175	1,3391	1,3604	1,3889	1,4276	1,4532
<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
1,4795	1,5461	1,5461	1,5790	1,6349	1,6813	1,7000	1,7057

Zdroj: Federal Public Service Finance, 1992–2015

### 7.1.3 Rozdíl indexů nájemních cen a stanovovaných koeficientů

Tyto skutečně užívané koeficienty se od hodnot indexů nájemních cen liší a jejich hodnota bývá nižší. Základ daně tím pádem není zvyšován ve stejné míře, jako rostou nájemní ceny nemovitostí. V Tab. 4 jsou vypočítány rozdíly indexů nájemních cen a stanovovaných koeficientů. Výpočty napovídají tomu, že rozdíly těchto dvou hodnot se postupně snižují.

Tab. 4 Odchytky koeficientů od indexů nájemních cen

<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>
0,29	0,30	0,30	-	0,30	0,28	0,27	0,27
<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
0,27	0,26	0,25	0,24	0,24	0,23	0,21	0,21
<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
0,20	0,15	0,16	0,14	0,10	0,07	0,07	0,08

Zdroj: Výpočty na základě OECD, 2017 a Federal Public Service Finance, 1992–2015

### 7.1.4 Potenciální dopad na lokální příjmy

Následující Tab. 5 uvádí změny lokálních příjmů, jež by mohly potenciálně nastat v případě, že by byl základ daně každoročně navyšován společně s růstem nájemních cen, od roku 1992 je brána v potaz skutečná úprava základu daně stanoveným koeficientem (v roce 1995, kde skutečný koeficient nelze dohledat, je hodnota potenciálního výnosu založena pouze na indexu nájemních cen).

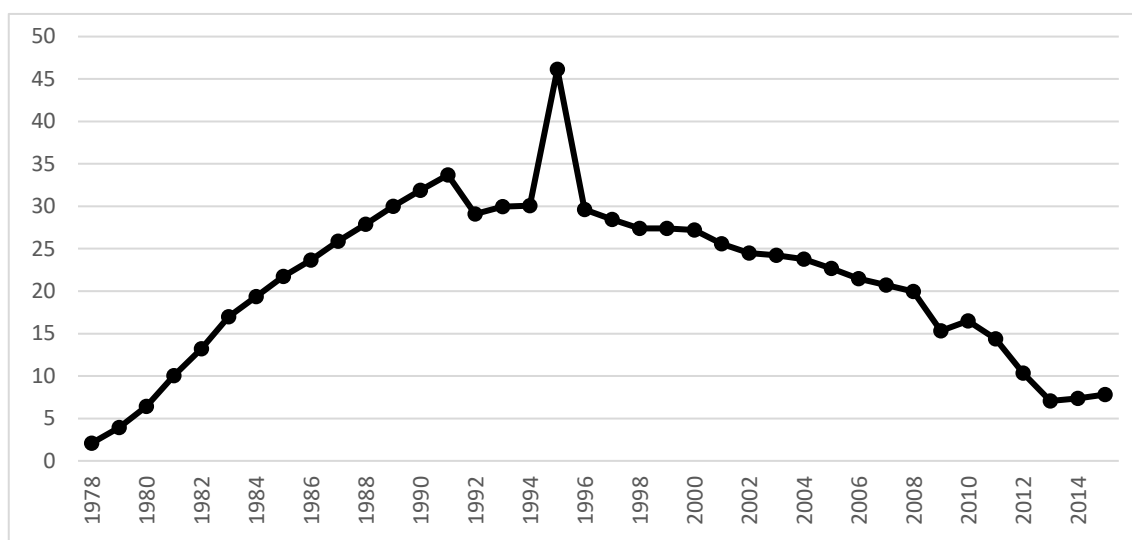
Tab. 5 Skutečné a potenciální příjmy místní samosprávy, v milionech EUR

	<b>1977</b>	<b>1978</b>	<b>1979</b>	<b>1980</b>	<b>1981</b>	<b>1982</b>	<b>1983</b>
skutečné výnosy	202,2	218,1	259,5	193,7	260,0	271,2	326,0
potenciální výnosy	202,2	222,7	269,7	206,1	286,1	307,0	381,4
rozdíl	0,0	-4,6	-10,2	-12,4	-26,1	-35,8	-55,4
	<b>1984</b>	<b>1985</b>	<b>1986</b>	<b>1987</b>	<b>1988</b>	<b>1989</b>	<b>1990</b>
skutečné výnosy	362,2	377,2	379,7	390,3	489,2	515,8	564,1
potenciální výnosy	432,3	459,2	469,5	491,3	625,6	670,4	743,9
rozdíl	-70,1	-82,0	-89,8	-101,0	-136,4	-154,6	-179,8
	<b>1991</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>
skutečné výnosy	638,8	660,2	688,8	754,6	815,4	910,7	956,4
potenciální výnosy	854,0	852,2	895,1	981,5	1 191,7	1 180,4	1 228,6
rozdíl	-215,2	-192,0	-206,3	-226,9	-376,3	-269,7	-272,2
	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
skutečné výnosy	979,5	981,7	988,4	990,5	1 125,7	1 195,1	1 236,2
potenciální výnosy	1 248,0	1 250,6	1 257,2	1 243,9	1 401,5	1 484,6	1 529,9
rozdíl	-268,5	-268,9	-268,8	-253,4	-275,8	-289,5	-293,7
	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
skutečné výnosy	3 598,8	3 779,3	3 925,6	4 090,9	4 206,3	4 390,3	4 588,1

potenciální výnosy	4 414,6	4 590,8	4 739,3	4 907,8	4 850,9	5 114,2	5 247,3
rozdíl	-815,8	-811,5	-813,7	-816,9	-644,6	-723,9	-659,2
	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>			
skutečné výnosy	4 643,6	4 903,8	5 058,0	5 132,1			
potenciální výnosy	5 123,6	5 249,5	5 430,3	5 534,1			
rozdíl	-480,0	-345,7	-372,3	-402,0			

Zdroj: výpočty a skutečné výnosy založeny na OECD, 2017

Z obrázku můžeme pozorovat průběh možné procentuální změny lokálních příjmů.



Obr. 4 Procentuální rozdíl skutečných a potenciálních příjmů, v %

I přestože nyní Belgie základ daně alespoň z části zvyšuje, přichází lokální správa stále o stovky milionů EUR ročně. V roce 2014 by se např. jednalo o částku 372,3 mil. EUR. Celková výše potenciálně ušlých příjmů se od roku 1977 do roku 2015 rovná již více než 11,5 mld. EUR.

Zvyšování podílu majetkových daní na celkových příjmech místních samospráv by znamenalo především poměrně stálý zdroj příjmů, jelikož majetkové daně jsou málo náchylné k výkyvům hospodářského cyklu. V roce 2015 tvořil v Belgii podíl daně z nemovitostí na celkových lokálních příjmech 17,3 %.

## 7.2 Kypr

Kypr zakládá daň z nemovitostí na tržní hodnotě nemovitosti z roku 1980.

K určení změny těchto hodnot v daném období bude použit index cen bydlení, jež podává informaci o změně tržních cen nemovitostí. Tam, kde nejsou hodnoty indexu známy bude k určení změny těchto cen použita míra inflace, jakožto údaj o obecném růstu cen v ekonomice.

### 7.2.1 Potenciální základ daně dle indexu cen bydlení

Pro určení změny tržních hodnot, které poslouží k určení změny základu daně z nemovitostí, tedy bude použit index cen bydlení. Hodnoty tohoto indexu se ovšem na Kypru sledují pouze od roku 2002 (Tab. 6). Proto pro odhad změny zbytku tržních hodnot použijeme míru inflace (Tab. 7).

Tab. 6 Index cen nemovitostí, 2010=100

<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
90,34	88,2	95,81	98,33	106,65	115,33	115,97
<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
108,26	100	95,52	90,4	86,71	85,59	85,79

Zdroj: Eurostat, 2017

Tab. 7 Míra inflace na základě indexu spotřebitelských cen

<b>1981</b>	<b>1982</b>	<b>1983</b>	<b>1984</b>	<b>1985</b>	<b>1986</b>	<b>1987</b>
10,8	6,4	5,1	6	5	1,2	2,8
<b>1988</b>	<b>1989</b>	<b>1990</b>	<b>1991</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>
3,4	3,8	4,5	5	6,5	4,9	4,7
<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
2,6	3	3,6	2,2	1,7	4,1	1,97

Zdroj: Republic of Cyprus, Ministry of Finance, Statistical Service, 2017

Tab. 8 obsahuje změny indexů v jednotlivých letech vzhledem k roku 2002. Z dat je zřejmé, že zatímco do roku 2009 ceny nemovitostí zaznamenaly značný nárůst, tak následný propad, kdy se na kyperském realitním trhu začal projevovat útlum investic v důsledku hospodářské krize, způsobil konečný pokles cen nemovitostí o 4,55 %.



Tab. 8 Změny indexu cen bydlení vzhledem k roku 2002, v %

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
0	-2,14	5,47	7,99	16,31	24,99	25,63
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
17,92	9,66	5,18	0,06	-3,63	-4,75	-4,55

Zdroj: Výpočty na základě Eurostat, 2017

Celková míra inflace, za období od roku 1980 do roku 2001, dosahuje 89,3 %. Kdybychom předpokládali, že podobně s růstem ostatních cen rostly i ceny nemovitostí a sečetli celkovou míru inflace za období 1980-2001 ve výši 89,3 % se změnou cen nemovitostí na základě indexu cen bydlení za období 2002-2015 v hodnotě -4,55 %, dostaneme konečnou hodnotu zvýšení cen nemovitostí o 84,75 % a stejně tak hodnotu, o kterou by mělo dojít ke zvýšení základu daně.

Dopad zvýšení základu daně na výslednou daň z nemovitostí je poměrně těžké určit. Ta je totiž stanovena na základě zařazení hodnoty základu daně do jedné z osmi hodnotových skupin a toto zařazení pak určuje výši sazby.

Tab. 9 Základ daně, v EUR, a jemu přiřazená sazba

Základ daně		Sazba
0	40 000	0,6 %
40 001	120 000	0,8 %
120 001	170 000	0,9 %
170 001	300 000	1,1 %
300 001	500 000	1,3 %
500 001	800 000	1,5 %
800 001	3 000 000	1,7 %
3 000 000	a více	1,9 %

Zdroj: European Commission, 2017

## 7.2.2 Potenciální dopad na výnosy daně

Ke zjištění i alespoň přibližného dopadu na výnosy daně bychom museli znát další údaje, minimálně četnost zařazení nemovitostí do hodnotových skupin.

Veškeré výnosy daně z nemovitostí na Kypru plynou centrální správě. Na správu lokální, která je prioritním zaměřením práce, by tedy změna základu daně neměla prioritně vliv.

I na Kypru mohlo tedy za předpokladu častějšího přehodnocování cen nemovitostí dojít ke zvýšení příjmů z této daně, a to především v minulé dekádě, kdy ceny nemovitostí na Kypru prudce stoupaly. Důsledky by ovšem pocítila centrální správa.

## 7.3 Francie

Francie uplatňuje daň z nemovitostí v podobě tří daní – daně z obydlí (platí ten, kdo nemovitost obývá), daně z budov a daně z pozemků (platí vlastníci). U všech tří daní je základem daně nájemní hodnota z roku 1980, jež bývá každoročně upravována stanoveným koeficientem (Paris.fr, 2017). Práce se bude dále zabývat možným dopadem změny základu daně z pozemků a základu daně z budov.

Jako indikátor vývoje nájemních cen nemovitostí bude opět použit index nájemních cen.

### 7.3.1 Potenciální základ daně z pozemků a z budov dle indexu nájemních cen

Pro výpočet změny hodnot nemovitostí od roku 1980 použijeme, vzhledem k základu daně založeném na nájemní ceně nemovitosti, index nájemních cen (Tab. 10). Z dat vyplývá, že nájemní cena nemovitosti, jež byla v roce 2010 ve výši 100 EUR, by v roce 1980 byla pouze ve výši 28,95 EUR.

Tab. 10 Index nájemních cen, 2010=100

<b>1980</b>	<b>1981</b>	<b>1982</b>	<b>1983</b>	<b>1984</b>	<b>1985</b>	<b>1986</b>	<b>1987</b>	<b>1988</b>	<b>1989</b>
28,95	32,85	36,41	39,99	43,17	46,01	48,57	51,35	54,43	57,34
<b>1990</b>	<b>1991</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>
60,18	63,16	66,39	69,27	71,23	73,10	74,66	75,73	77,23	78,61
<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
78,52	78,80	80,79	83,03	85,37	88,44	91,50	94,36	96,47	98,43
<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>				
100,00	101,18	102,78	104,43	105,52	106,20				

Zdroj: OECD, 2017

V Tab. 11 jsou uvedeny změny indexu v jednotlivých letech vzhledem k roku 1980. Nájemní ceny se za dané období zvýšily o 77,24 %. I základ daně by tedy dle těchto indexů měl být o dané procento vyšší.

Tab. 11 Změny indexu nájemních cen k roku 1980, v %

1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989
0	3,90	7,45	11,04	14,21	17,06	19,62	22,39	25,48	28,39
1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
31,23	34,21	37,44	40,32	42,28	44,15	45,71	46,78	48,28	49,65
2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
49,56	49,85	51,84	54,08	56,41	59,49	62,55	65,41	67,52	69,47
2010	2011	2012	2013	2014	2015				
71,05	72,23	73,83	75,48	76,56	77,24				

Zdroj: Výpočty na základě OECD, 2017

### 7.3.2 Skutečná úprava základu daně z nemovitostí ve Francii

Francie reálně ke zvyšování základu daně od počátku používá re-valuační koeficient, respektive kumulovaný re-valuační koeficient, jež je součinem přechozího kumulovaného koeficientu a koeficientu stanoveného na daný rok. Např. hodnota koeficientu roku 2015 (ve výši 3,049) tedy vznikla součinem kumulovaného koeficientu roku 2014 (3,022) a koeficientu na rok 2015 (1,099).

V Tab. 12 a Tab. 13 jsou uvedeny kumulované koeficienty používané ke zvyšování nájemních cen budov a nájemních cen pozemků. Tyto koeficienty se totiž liší.

Tab. 12 Kumulovaný re-valuační koeficient pro budovy

1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
1,1	1,221	1,38	1,545	1,67	1,756	1,815	1,875	1,922	1,966
1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
2,109	2,13	2,194	2,26	2,305	2,328	2,351	2,376	2,399	2,425
2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
2,449	2,473	2,511	2,549	2,594	2,641	2,698	2,732	2,8	2,848
2011	2012	2013	2014	2015					
2,893	2,959	2,995	3,022	3,049					

Zdroj: L'Atelier fiscal, 2017

Základy daně se skládají ze součinu kumulovaného koeficientu, nájemní hodnoty a daného snížení základu daně – 50 % u budov, 20 % u pozemků (European Commission, EY, 2014).

Základ daně z budov má např. pro rok 2015 podobu

$$3,049 * \text{nájemní hodnota v roce 1980} * 0,5 \text{ (50\% snížení ZD)}$$

Celková daň je stanovena jako

$$ZD * sazba = daň$$

U pozemků jsou výsledné kumulované koeficienty nižší.

Základ daně z pozemků má v roce 2015 podobu

$$2,133 * \text{nájemní hodnota roku 1980} * 0,8 \text{ (20\% snížení ZD)}$$

Výsledná daň je stejně jako u budov dána součinem základu daně a místní sazby.

Tab. 13 Kumulovaný re-valuationní koeficient pro pozemky

<b>1981</b>	<b>1982</b>	<b>1983</b>	<b>1984</b>	<b>1985</b>	<b>1986</b>	<b>1987</b>	<b>1988</b>	<b>1989</b>	<b>1990</b>
1,09	1,188	1,307	1,411	1,524	1,646	1,663	1,663	1,679	1,679
<b>1991</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>
1,679	1,679	1,679	1,679	1,679	1,679	1,679	1,679	1,696	1,713
<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
1,73	1,748	1,774	1,8	1,833	1,866	1,899	1,93	1,959	1,982
<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>					
2,022	2,058	2,095	2,114	2,133					

Zdroj: Direction générale des Finances publiques, 2015

### 7.3.3 Rozdíl indexu nájemních cen a re-valuationních koeficientů

Jak můžeme pozorovat z obou tabulek kumulovaných koeficientů, nájemní hodnoty roku 1980 jsou ve Francii poměrně výrazně navyšovány a na rozdíl od Belgie jsou koeficienty navyšování o mnoho procent vyšší, než nárůst na základě indexu nájemních cen. Budova, která měla v roce 1980 nájemní hodnotu 1000 EUR, má v roce 2015 díky koeficientu hodnotu již 3049 EUR, jedná se o navýšení o více než 200 % původní ceny. Při navýšení indexem nájemní ceny by měla v roce 2015 hodnotu jen 1772,4 EUR.

Z výše kumulačních koeficientů tedy vyplývá to, že kdyby Francie zvyšovala základ daně na základě indexu nájemních cen, výnosy by byly o mnoho procent nižší.

Následující Tab. 14 uvádí procentní rozdíly indexů nájemních cen a skutečně užívaných kumulačních koeficientů u budov a pozemků. Patrné rozdíly jsou především u budov, kde se index cen a koeficient v roce 2015 liší již o 127,66 %.

Tab. 14 Odchytky re-valuationních koeficientů budov od indexů nájemních cen, v %

1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
6,10	14,65	26,96	40,29	49,94	55,98	59,11	62,02	63,81	65,37
1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
76,69	75,56	79,08	83,72	86,35	87,09	88,32	89,32	90,25	92,94
2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
95,05	95,46	97,02	98,49	99,91	101,55	104,39	105,68	110,53	113,75
2011	2012	2013	2014	2015					
117,07	122,07	124,02	125,64	127,66					

Zdroj: Výpočty na základě L'Atelier fiscal, 2017 a OECD, 2017

Tab. 15 Odchytky re-valuationních koeficientů pozemků od indexů nájemních cen, v %

1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
5,10	11,35	19,66	26,89	35,34	44,98	43,91	40,82	39,51	36,67
1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
33,69	30,46	27,58	25,62	23,75	22,19	21,12	19,62	19,95	21,74
2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
23,15	22,96	23,32	23,59	23,81	24,05	24,49	25,48	26,43	27,15
2011	2012	2013	2014	2015					
29,97	31,97	34,02	34,84	36,06					

Zdroj: Výpočty na základě Direction générale des Finances publiques, 2015 a OECD, 2017

### 7.3.4 Potenciální dopad na lokální příjmy z daně

Jako názorný příklad změny celkových lokálních příjmů z daně v případě, že by byl ke zvyšování základu daně použit index nájemních cen namísto kumulačního koeficientu, je v Tab. 16 vypočítána takováto změna v případě změny základu daně z budov.

Tab. 16 Změna lokálních výnosů v případě základu daně u budov upraveném indexem nájemních cen, v mil. EUR

	1981	1982	1983	1984	1985	1986
skutečné výnosy	6032,6	6833,8	8226,9	9954,3	11084,6	12007,6
potenciální výnosy	5848,5	6333,3	7117,8	7949,1	8316,8	8646,4
rozdíl	-184,1	-500,5	-1109,1	-2005,2	-2767,8	-3361,2
	1987	1988	1989	1990	1991	1992
skutečné výnosy	12754,2	13599,5	14246,1	14769,6	15695,5	18593,0
potenciální výnosy	8984,9	9382,2	9700,6	9942,1	9677,1	11568,6

rozdíl	-3769,3	-4217,3	-4545,4	-4827,4	-6018,4	-7024,4
	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>
skutečné výnosy	20330,0	21978,0	23116,7	25022,8	26171,0	27184,5
potenciální výnosy	12291,2	12778,1	13136,1	14126,6	14613,3	15043,9
rozdíl	-8038,8	-9199,9	-9980,6	-10896,2	-11557,7	-12140,6
	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
skutečné výnosy	28145,3	27323,8	28322,7	30023,1	31674,4	33486,4
potenciální výnosy	15445,0	14626,6	14862,5	15692,5	16308,9	16996,8
rozdíl	-12700,3	-12697,2	-13460,2	-14330,6	-15365,5	-16489,6
	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
skutečné výnosy	35989,2	38108,0	39825,0	41623,0	45051,0	47542,0
potenciální výnosy	18010,8	18758,6	19038,3	19628,6	20154,0	20501,6
rozdíl	-17978,4	-19349,4	-20786,7	-21994,4	-24897,0	-27040,4
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	
skutečné výnosy	49698,0	52092,0	54467,0	55429,0	57208,0	
potenciální výnosy	20607,4	20297,5	20691,1	20609,2	20693,2	
rozdíl	-29090,6	-31794,5	-33775,9	-34819,8	-36514,8	

Zdroj: Výpočty a skutečné výnosy na základě OECD, 2017

Celková potenciálně ušlá částka se rovná 485 229,33 mil. EUR.

Francie je ukázkou toho, jak rozdílný přístup ke skladbě daně ovlivňuje její výnosy a v případě, že jejich příjemcem místní správa také výnosy těchto celků. Daň z nemovitostí se na celkových příjmech místních samospráv podílí 23 %.

## 7.4 Německo

Daň z nemovitostí tvoří v Německu dvě skupiny nemovitostí, na jejichž základě je poté určena výše sazeb daně. První skupinu tvoří nemovitosti pro zemědělství a lesnictví, tedy jak pozemky, tak budovy pro tento účel, druhou skupinu tvoří ostatní pozemky a budovy.

Základem daně je tržní hodnota nemovitosti. Původní ceny nemovitostí pro účel daně byly z roku 1935. V západním Německu došlo v roce 1964 k aktualizaci tržních cen a poté v roce 1974 byly tyto hodnoty upraveny koeficientem 1,4. Na území bývalého východního Německa je situace složitější. U zemědělských a lesnických nemovitostí se jedná o odhad hodnoty v roce 1964, u ostatních nemovitostí je základ daně založen na hodnotě z roku 1935 (pokud je známa, jinak je hodnota

dána hodnotou určenou výměrou a dalšími kvalitativními ukazateli) (Bird, R. M., Slack, E., 2002).

Na území bývalého západního Německa se tedy tržní hodnoty určující základ daně datují do roku 1964 (respektive 1974), na území východního Německa dokonce do roku 1935. Základ daně u nemovitostí mladších roku 1964 určuje její předpokládaná hodnota v roce 1974.

Potenciální změna základu daně bude založena na výpočtu změn tržních hodnot nemovitostí dle indexu cen bydlení.

Vzhledem ke složitosti situace dojde v následující části k několika zjednodušením.

#### 7.4.1 Potenciální základ daně dle indexu cen bydlení

Nejprve se pokusíme určit změnu tržních cen nemovitostí, jež nastala od výchozího roku určujícího hodnotu základu daně z nemovitostí. Jelikož veškerá data před rokem 1990, kdy se Německo sjednotilo, jsou dostupná jen pro západní Německo, budeme při výpočtech brát v úvahu jen tuto část. Za rok výchozí pro změnu základu daně budeme považovat rok 1974, kdy byly hodnoty roku 1964 upraveny koeficientem 1,4.

Prvotním ukazatelem změny bude index cen bydlení, jež určuje změny tržních hodnot nemovitostí v čase, výchozím rokem je rok 2010. Z indexu vyplývá, že hodnota nemovitosti v roce 1974 byla oproti roku 2010 zhruba poloviční.

Tab. 17 Index cen bydlení, 2010=100

<b>1974</b>	<b>1975</b>	<b>1976</b>	<b>1977</b>	<b>1978</b>	<b>1979</b>	<b>1980</b>
51,74	52,73	53,90	56,90	61,03	66,40	71,43
<b>1981</b>	<b>1982</b>	<b>1983</b>	<b>1984</b>	<b>1985</b>	<b>1986</b>	<b>1987</b>
76,38	77,15	77,35	75,68	74,85	75,05	74,43
<b>1988</b>	<b>1989</b>	<b>1990</b>	<b>1991</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>
75,70	78,15	84,30	88,10	92,88	97,35	101,38
<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
102,88	101,50	99,70	98,80	98,90	99,40	99,33
<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
98,68	97,33	96,00	95,10	95,20	96,10	96,70
<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
97,30	100,00	105,80	112,40	119,40	125,50	131,46

Zdroj: OECD, 2017

Tab. 18 obsahuje změny hodnot indexu vzhledem k roku 1974. Do roku 2015 se ceny nemovitostí zvýšily o 79,71 %.

Tab. 18 Změny hodnot indexu k roku 1974, v %

1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981
0,98	2,16	5,16	9,28	14,66	19,68	24,63
1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
25,41	25,61	23,93	23,11	23,31	22,68	23,96
1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
26,41	32,56	36,36	41,13	45,61	49,63	51,13
1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
49,76	47,96	47,06	47,16	47,66	47,58	46,93
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
45,58	44,26	43,36	43,46	44,36	44,96	45,56
2010	2011	2012	2013	2014	2015	
48,26	54,06	60,66	67,66	73,76	79,71	

Zdroj: Výpočty na základě OECD, 2017

Kdybychom předpokládali nárůst základu daně společně s nárůstem tržních cen nemovitostí, byla by také výsledná daň a její výnosy o dané procento vyšší. Tento předpoklad vychází z rovnice pro výpočet německé daně z nemovitostí, jež je dána vztahem

$$ZD (\text{hodnota nemovitosti}) * \text{základní sazba} * \text{municipální sazba} = \text{daň}$$

#### 7.4.2 Skutečná úprava základu daně

Od roku 1974, kdy došlo k úpravě tržních cen nemovitostí z roku 1964, nejsou tyto ceny nijak upravovány, tedy ani základ daně se nijak nemění.

#### 7.4.3 Potenciální dopad na lokální výnosy z daně

Následující Tab. 19 uvádí změnu lokálních výnosů z daně z nemovitostí v případě zvyšování základu daně dle indexu cen bydlení. Od roku 1975 do roku 1990 se jedná o změnu výnosů lokální správy v západním Německu, od roku 1991 o změnu výnosů lokálních správ sjednocené Spolkové republiky Německo.

Tab. 19 Potenciální změny lokálních výnosů z daně z nemovitostí, v mil. EUR

	1975	1976	1977	1978	1979	1980
skutečné výnosy	2121,9	2453,7	2705,2	2801,9	2916,9	2967,5
potenciální výnosy	2142,8	2506,7	2844,8	3062,0	3344,5	3551,7
rozdíl	20,9	53,0	139,6	260,1	427,6	584,1
	1981	1982	1983	1984	1985	1986
skutečné výnosy	3083,1	3224,7	3459,9	3631,7	3766,2	3904,2



potenciální výnosy	3842,6	4044,1	4346,0	4500,9	4636,5	4814,3
rozdíl	759,5	819,4	886,1	869,2	870,3	910,1
	<b>1987</b>	<b>1988</b>	<b>1989</b>	<b>1990</b>	<b>1991</b>	<b>1992</b>
skutečné výnosy	4042,8	4212,0	4340,9	4460,5	5072,5	5513,3
potenciální výnosy	4959,9	5221,2	5487,3	5912,8	6916,9	7781,1
rozdíl	917,1	1009,2	1146,4	1452,3	1844,3	2267,9
	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>
skutečné výnosy	5963,2	6475,0	7027,2	7513,9	7926,6	8297,2
potenciální výnosy	8683,0	9688,8	10620,5	11252,8	11728,1	12201,9
rozdíl	2719,8	3213,8	3593,3	3738,9	3801,5	3904,6
	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
skutečné výnosy	8635,7	8849,0	9076,0	9261,0	9658,0	9940,0
potenciální výnosy	12708,3	13066,4	13394,8	13607,6	14060,6	14339,4
rozdíl	4072,6	4217,4	4318,8	4346,6	4402,6	4399,4
	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
skutečné výnosy	10247,0	10398,0	10713,0	10807,0	10936,0	11315,0
potenciální výnosy	14690,0	14916,9	15465,2	15665,8	15918,4	16775,6
rozdíl	4443,0	4518,9	4752,2	4858,8	4982,4	5460,6
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	
skutečné výnosy	11674,0	12017,0	12377,0	12690,0	13215,0	
potenciální výnosy	17984,9	19306,5	20751,2	22050,1	23749,3	
rozdíl	6310,9	7289,5	8374,2	9360,1	10534,3	

Zdroj: Výpočty a skutečné výnosy daně dle OECD, 2017

Celková potenciálně ušlá částka lokálních správ z daně se za sledované období rovná více než 132 851 mil. EUR. V úvahu jsme přitom brali pouze změnu výnosů při aktualizaci základu daně od roku 1974. Kdybychom se pokusili určit nárůst výnosů daně po roce 1990, kdy jsou ve skutečných výnosech započítány i výnosy zemí bývalého východního Německa, kde jsou hodnoty základu daně určeny na cenách nemovitostí z roku 1935, dopad by byl bezpochyby mnohonásobně větší.

V roce 2015 tvořila daň z nemovitostí 6 % celkových příjmů místních samospráv (OECD, 2017), v případě nárůstu základu daně na základě indexu by se podíl zvedl na 10 %.

## 7.5 Velká Británie

Daň z nemovitostí nabývá ve Spojeném království podoby obecní daně a daně placené z majetku užívaného pro nebytové účely. Práce se bude zabývat obecní daní, jejíž správa i výnosy náleží místní samosprávě.

Základ obecní daně je založen na tržní hodnotě nemovitosti v roce 1991 (v Anglii a Skotsku), případně 2003 (ve Walesu), a zařazením nemovitosti na základě této hodnoty do jednoho z hodnotových pásů. Ten poté určuje sazbu a celkovou výši daně (GOV.UK, 2017).

Zařazením ceny nemovitosti do hodnotového pásu pozbývá její konkrétní cena smysl a (stejně jako na Kypru) je těžké určit, kolik nemovitostí by aktualizací jejich cen změnilo pás, a tudíž platilo vyšší daň. Následující výpočty tedy pouze podají informaci o změně cen nemovitostí v Anglii a Skotsku na základě indexu cen bydlení, ale jejich konečný vliv na lokální příjmy je těžko určitelný.

### 7.5.1 Změny tržních hodnot nemovitostí dle indexu cen bydlení

Jak již bylo řečeno, základ tzv. obecní daně je v Anglii a Skotsku založen na tržní hodnotě nemovitosti z roku 1991. Následující Tab. 20 uvádí hodnoty indexů cen bydlení, jež podávají informaci o změnách těchto tržních hodnot. Nemovitost v hodnotě 100 GBP v roce 2010, by v roce 1991 měla hodnotu pouze 33,8 GBP.

Tab. 20 Index cen bydlení, 2010=100

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
33,8	32,4	31,9	32,7	32,9	34,1	37,2	41,4	45,9
2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
52,8	57,1	66,3	76,7	85,8	91,7	98,9	108,7	103,8
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015		
94,6	100,0	98,6	98,9	101,5	109,6	116,1		

Zdroj: OECD, 2017

Z Tab. 21, která obsahuje výpočty změn indexů k roku 1991, můžeme určit, že tržní ceny nemovitostí z dané období vzrostly o 82,4 %.

Tab. 21 Změny hodnot indexu vzhledem k roku 1991, v %

1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
-1,3	-1,9	-1,0	-0,8	0,4	3,4	7,6	12,1	19,0
2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
23,3	32,5	42,9	52,0	57,9	65,1	74,9	70,1	60,8
2010	2011	2012	2013	2014	2015			
66,2	64,8	65,2	67,7	75,8	82,4			

Zdroj: Výpočty na základě OECD, 2017

### 7.5.2 Hodnotové pásy

Výše celkové daně záleží na zařazení tržní ceny do jednoho z hodnotových pásů. Těm je pak přidělena určitá sazba a spočtena konečná daň. Tab. 22 obsahuje rozdělení hodnot do jednotlivých pásů

Tab. 22 Rozdělení tržních hodnot nemovitostí do hodnotových pásů

Pás	Hodnota nemovitosti (v GBP)
A	0 - 40 000
B	40 001 - 52 000
C	52 001 - 68 000
D	68 001 - 88 000
E	88 001 - 120 000
F	120 001 - 160 000
G	160 001 - 320 000
H	320 000 a více

Zdroj: GOV.UK, 2017

U nemovitosti, která měla v roce 1991 hodnotu 40 000 GBP, by v roce 2015 navýšení o 82,4 % znamenalo změnu z pásu A do pásu D, protože její hodnota by byla již 72 960 GBP.

### 7.5.3 Vliv na lokální výnosy

Celková změna četnosti rozdělení nemovitostí v jednotlivých pásích se ovšem nedá přesně určit, a tedy i konečný vliv na lokální výnosy nelze s jistotou říct. Museli bychom znát alespoň jejich současné rozdělení, a i tak by se jednalo o výpočty značně nepřesné.

Otázkou také zůstává, jak by vlastně na změnu četnosti rozdělení nemovitostí zareagovaly lokální správy, jež mají na určení konečné výše daně značný vliv, a jestli by ve výsledku skutečně došlo ke zvýšení celkových výnosů daně.

## 7.6 Rakousko

Rakousko uplatňuje daň z nemovitostí společně pro pozemky a budovy.

Základem daně je jednotková cena nemovitosti z roku 1973. Jednotkové ceny byly stanoveny na základě ohodnocení specifických ekonomických jednotek aktiv nebo na základě ohodnocení jednotlivých položek aktiv. Tyto jednotkové ceny byly aktualizovány jen jednou, a to v roce 1982 sazbou ve výši 35 % (Hepperle, et al, 2015, s 141-142).

OECD (2011, s. 73) doporučuje přejít na základ daně určený tržní cenou nemovitosti a poukazuje na fakt, že zatímco základ daně byl od roku 1973 zvýšen jen jednou a to o 35 %, spotřebitelské ceny se zvýšily podstatně více, Současně používané hodnoty jsou tedy výrazně podhodnoceny oproti cenám tržním.

V případě základu daně z nemovitostí v Rakousku se tedy nejedná o klasické tržní ceny nemovitostí, a tudíž se nedá přesně určit ani jeho změna v čase na základě indexu cen bydlení, jež byl použit v předchozích podkapitolách.

Tento index tedy bude použit pouze jako ukázka růstu cen nemovitostí obecně a toho, jak by potažmo mě růst základ daně v případě užití těchto hodnot jako podkladu pro určení tohoto základu. V období, kde nejsou hodnoty indexu známy bude opět použita míra inflace.

### 7.6.1 Změna tržních cen nemovitostí dle indexu cen bydlení a míry inflace

Tab. 23 Index cen bydlení, 2010=100

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
76,29	76,94	77,38	77,59	76,10	79,89	83,17	87,07
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
88,00	91,43	100,00	106,25	114,03	119,92	124,13	130,21

Zdroj: OECD, 2017

Tab. 24 Změna indexu k roku 2000, v %

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
0,65	1,09	1,30	-0,19	3,60	6,89	10,78	11,71
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
15,14	23,71	29,96	37,74	43,63	47,84	53,92	

Zdroj: Výpočty na základě OECD, 2017

Kdybychom se na růst cen bydlení dle tohoto indexu podívali, zjistili bychom, že od roku 2000, kdy statistická data začínají, se ceny bydlení zvýšily o téměř 54 % (Tab. 23 a Tab. 24). Z toho vyplývá, že nemovitost v hodnotě 1000 EUR v roce 2000, bude v roce 2015 mít hodnotu již 1540 EUR.

Jako jiný ukazatel změny tržních cen nemovitostí za celé období od roku 1973 do roku 2015, použijeme míru inflace, jako údaj o růstu všech tržních cen a předpokladem je, že tedy také cen nemovitostí.

Tab. 25 Inflace dle indexu spotřebitelských cen

<b>1974</b>	<b>1975</b>	<b>1976</b>	<b>1977</b>	<b>1978</b>	<b>1979</b>	<b>1980</b>	<b>1981</b>
9,5	8,4	7,3	5,5	3,6	3,7	6,3	6,8
<b>1982</b>	<b>1983</b>	<b>1984</b>	<b>1985</b>	<b>1986</b>	<b>1987</b>	<b>1988</b>	<b>1989</b>
5,4	3,3	5,7	3,2	1,7	1,4	1,9	2,6
<b>1990</b>	<b>1991</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>
3,3	3,3	4,0	3,6	3,0	2,2	1,9	1,3
<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
0,9	0,6	2,3	2,7	1,8	1,4	2,1	2,3
<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
1,4	2,2	3,2	0,5	1,8	3,3	2,5	2,0
<b>2014</b>	<b>2015</b>						
1,6	0,9						

Zdroj: OECD, 2017

Celková inflace dosahuje 132,5 %. O toto procento obecně narostly tržní ceny v Rakousku.

Kdybychom předpokládali stejný nárůst u cen nemovitostí, měla by nemovitost v hodnotě 1000 EUR v roce 1973, v roce 2015 hodnotu 2325 EUR.

Rozdíl růstu tržních cen dle inflace a skutečným zvýšením základu daně z roku 1982 sazbou 35 % je více než 97 %.

Za předpokladu, že by Rakousko založilo svůj základ daně na tržních cenách nemovitostí, mohly teoreticky i výnosy daně být téměř jednou tak velké.

## 7.7 Lucembursko

Lucembursko uplatňuje daň z nemovitostí společně pro pozemky a budovy. Základem daně je jednotková hodnota nemovitosti založená na její nájemní ceně z roku 1941, tyto hodnoty bývají každoročně indexovány. Základ daně dále tvoří zhodnocovací sazba v obvyklé výši mezi 0,7 a 1 % (Guichet.lu, 2017).

K určení potenciální výše změn nájemních cen z roku 1941 určujících základ daně bude použit index nájemních cen, který značí změnu nájemních cen nemovitostí v čase. Tam, kde index není znám, bude pro vzestup cen použita meziroční míra inflace podávající informaci o obecném nárůstu tržních cen.

### 7.7.1 Potenciální výše základu daně dle indexu nájemních cen a míry inflace

K výpočtu změny výše nájemních cen z roku 1941, jež určují základ daně z nemovitostí, bude použit index nájemních cen s výchozím rokem 2010 (Tab. 26). Jeho hodnoty jsou ovšem ve statistikách vedeny jen od roku 1995.

Proto bude dále použita míra inflace, jako informace o nárůstu všech cen v ekonomice, tedy také cen nájemních.

Z Tab. 26 a Tab. 27 můžeme určit, že nemovitost, jež měla v roce 2010 nájemní cenu 1000 EUR, měla v roce 1995 tuto hodnotu ve výši 680,81 EUR. Od roku 1995 do roku 2015 se nájemní ceny nemovitostí zvedly o necelých 39 %.

Tab. 26 Index nájemních cen, 2010=100

<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
68,81	70,89	73,15	75,12	76,95	79,33	81,72
<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
83,91	85,40	86,77	89,36	91,40	92,98	95,76
<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
98,18	100,00	101,91	103,27	104,71	105,71	107,46

Zdroj: OECD, 2017

Tab. 27 Změna indexu nájemních cen k roku 1995

<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>
2,08	4,34	6,31	8,14	10,52	12,91	15,10
<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
16,59	17,97	20,55	22,59	24,17	26,95	29,37
<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	
31,19	33,10	34,46	35,90	36,90	38,65	

Zdroj: Výpočty na základě OECD, 2017

Následující Tab. 28 uvádí hodnoty míry inflace. Data jsou známa od roku 1956. Od tohoto roku do roku 1995 se ceny zvýšily o 158 %.

Tab. 28 Meziroční míra inflace dle indexu spotřebitelských cen

<b>1956</b>	<b>1957</b>	<b>1958</b>	<b>1959</b>	<b>1960</b>	<b>1961</b>	<b>1962</b>	<b>1963</b>
0,6	4,6	0,7	0,4	0,4	0,5	0,9	2,9
<b>1964</b>	<b>1965</b>	<b>1966</b>	<b>1967</b>	<b>1968</b>	<b>1969</b>	<b>1970</b>	<b>1971</b>
3,1	3,3	3,3	2,2	2,6	2,3	4,6	4,7
<b>1972</b>	<b>1973</b>	<b>1974</b>	<b>1975</b>	<b>1976</b>	<b>1977</b>	<b>1978</b>	<b>1979</b>
5,2	6,1	9,5	10,7	9,8	6,7	3,1	4,5
<b>1980</b>	<b>1981</b>	<b>1982</b>	<b>1983</b>	<b>1984</b>	<b>1985</b>	<b>1986</b>	<b>1987</b>
6,3	8,1	9,4	8,7	6,4	4,1	0,3	-0,1
<b>1988</b>	<b>1989</b>	<b>1990</b>	<b>1991</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>
1,4	3,4	3,3	3,1	3,2	3,6	2,2	1,9

Zdroj: OECD, 2017

Při sečtení celkové míry inflace a změny cen dle indexu nájemních cen, dostaneme celkové zvýšení cen nemovitostí o 196,65 %.

Od roku 1956 se tedy ceny nemovitostí zvedly o téměř 200 %. Dle daného procenta by nemovitost s nájemní cenou v roce 1956 ve výši 1000 EUR, měla v roce 2015 tuto hodnotu ve výši 2966,5 EUR.

Také základ daně by měl být potenciálně o dané procento vyšší.

### 7.7.2 Skutečné navyšování základu daně v Lucembursku

Nájemní cena pro základ daně je v Lucembursku každoročně navyšována indexací, jež by poté měla odrážet současnou hodnotu (Guichet.lu, 2017). Konkrétní indexy za jednotlivé roky bohužel nebylo možno dohledat. OECD (2010, s. 55) ovšem zmiňuje, že současně uplatňovaná valuační je hluboko pod skutečnými cenami majetku.

### 7.7.3 Potenciální dopad na lokální výnosy daně

Daň z nemovitostí tvoří jen 1,36 % celkových lokálních příjmů, přičemž veškeré výnosy této daně jdou právě místním samosprávám. Svými výnosy daně z nemovitostí se Lucembursko řadí mezi země EU s nejnižším podílem této daně na celkových daňových výnosech (dle OECD, 2017). OECD (2010, s. 51-52) naproti tomu uvádí, že ceny bydlení jsou v Lucembursku jedny z nejvyšších v Evropě a nesoulad mezi těmito dvěma ukazateli je způsoben preferenčním jednáním v oblasti daňových osvobození vůči domům, jež obývají jejich vlastníci. Ty tvoří 70 % všech nemovitostí. Pouze 30 % jsou nemovitosti nájemní.

Ačkoli mají místní samosprávy velké pravomoci v rozhodování v jejich správních okruzích, v oblasti daně z nemovitostí značně zaostávají v její správě a přicházejí tak o možné výnosy, jež by jim mohly z daně plynout v případě, že by byly ceny nemovitostí pravidelně aktualizovány a základ daně nebyl dále narušován množstvím osvobození.

## 8 Diskuze

Majetkové daně tvoří od počátku základ daňových systémů většiny států a jako takové jsou stále hojně využívány, ačkoli jejich význam, co se týče celkových výnosů i co se týče výnosů v rámci všech daní je poměrně malý.

Naopak rostoucí význam mají majetkové daně pro územně samosprávné celky. Jedná se především o daň z nemovitostí, u které je správa stále ve větší míře alokována právě jim, a která je také nejpodstatnější majetkovou daní pro tyto celky. Ty mohou, s postupnou decentralizací jednotlivých pravomocí, stále více ovlivňovat její celkovou podobu, a tedy i její výnosy, jež jsou často stoprocentně alokovány právě jim (konkrétně ve 21 zemích EU). Z toho logicky vyplývá, že ideální skladba daně by měla být pro místní samosprávy klíčovým bodem, neboť ta poté přímo ovlivňuje příjmy samosprávných celků z této daně.

Ačkoli i daň z dědictví a darů nebo daň z převodu nemovitostí patří k poměrně hojně využívaným majetkovým daním, co se týče jejich výnosů v porovnání s daní z nemovitostí, tvoří tyto daně jen doplňkovou funkci (a spíše se snaží společně s daní z bohatství o určitou spravedlnost systému). I jejich správa bývá zpravidla spíše centrální, což se zdá poměrně logickým krokem s ohledem k zajištění efektivnosti jejich výběru. Všeobecně se dá říci, že tyto daně nemají na lokální správy přílišný vliv a jejich upuštění by vzhledem k nákladům mohlo být např. v Polsku nebo Bulharsku, kde jsou jejich výnosy téměř nulové a kde jsou tyto daně spravovány místními samosprávami, spíše ku prospěchu. Upuštění od daní z dědictví a darů, případně jejich zakomponování do jiné daně je trendem posledních let. Od roku 2000 tak učinilo 7 států EU, mezi nimi i Česká republika, kde se tyto příjmy zakomponovaly do daně z příjmů. Zrušení daní bylo v těchto státech argumentováno neefektivností, vysokou mírou administrativních nákladů a malými výnosy (European Commission, EY, 2014, s. 27).

Stejně tak daň z bohatství se zdá být spíše tradičním přežitkem některých daňových systémů a většina států od ní upustila, nebo zdaňování bohatství zařadila do některé jiné používané daně. Ze dvou států, jež používají čistou podobu daně z bohatství, se především ve Francii jedná o typicky tradiční daň s dlouhou historií, ale správa daně náleží centrální autoritě (stejně tak výnosy), ve Španělsku je správa této daně dokonce v rukou nižších samospráv a vzhledem k výnosům, jež tvoří dle statistik OECD pouze 0,4 % daňových výnosů lokálních samospráv, je to mírně k upodivu a je otázka, zda administrace daně nestojí místní samosprávy více, než z daně získávají.

Vymezením teoretických přístupů ke správě daně z nemovitostí v první části práce byly nastoleny jednotlivé možnosti, jež se správci daně, potažmo místním samosprávám, v rámci stanovení daně nabízejí. Z této kapitoly vyplývá, že teoretických možností je velké množství a správy musejí volit ideální kombinaci v závislosti na podmínkách daných států a také v návaznosti na přidělení pravomocí mezi jednotlivé úrovně správy.



Co se týče určení základu daně, tedy způsobu ohodnocení majetku, zdají se rozzeznatelné minimálně dvě skupiny států – zatímco ve státech západní Evropy, případně ve státech s tradičně tržní ekonomikou je většinou základ daně dán tržní či nájemní hodnotou nemovitosti (na jedné z těchto metod zakládá daň 16 států, viz kapitola 6), v zemích bývalého východního bloku či zemích jihovýchodní Evropy je základ daně často určen plošným systémem (celkem 6 zemí – ČR, Slovensko, Polsko, Maďarsko, Chorvatsko a Slovinsko), což může být dáno neexistencí údajů o tržních cenách v době, kdy se daň zaváděla a současnou jednoduchostí tohoto systémů.

Do druhé skupiny se tedy řadí také Česká republika, kde je základ daně založen na výměře majetku, přičemž tato daň byla zavedena s účinností od roku 1993, tedy čtyři roky po konci bývalého režimu, v době, kdy stát procházel přechodem z původně centrálně plánované ekonomiky na ekonomiku tržní. Zvolení tohoto jednoduchého systému se tedy zdá vzhledem k okolnostem logické. Otázkou ovšem je, zda by nyní, po téměř 25 letech, nebylo záhodno přemýšlet o přechodu systému na základ daně určený např. tržní cenou majetku. Nejen že současný systém určení základu daně je poměrně složitý, a to především z důvodu rozlišování základu daně dle fyzických vlastností u daně z pozemků (přitom tržní cena by v sobě automaticky tyto vlastnosti zahrnovala také), ale především státy, jež používají cenové systémy zpravidla disponují podstatně většími výnosy z této daně, zatímco státy s plošnými systémy se v tomto ohledu řadí až do druhé poloviny statistik. Např. ČR, Slovensko či Maďarsko dosahují ve výnosech zhruba pětiny toho, co státy s nejvyššími výnosy, kde je daň založena na tržní či nájemní ceně. I z hlediska ekonomického vývoje by nyní mohla být vhodná doba na zavedení nového systému – ceny nemovitostí stoupají, ekonomice jako celku se daří a zaměření na stabilnější majetkové daně by mohlo zajistit větší stabilitu příjmů v době hospodářského útlumu. Také s ohledem k nepopularitě majetkových daní by byl přechod na jiný systém jednodušší v době, kdy se obyvatelstvu daří relativně lépe, tudíž případný společenský odpor by byl pravděpodobně nižší. Protiargumentem by byla výše nákladů, jež by se zavedením nového systému souvisela. Rozhodujícím faktorem by tak byla velikost potenciálních výnosů a značné zjednodušení systému v porovnání s náklady na jeho zavedení a udržování.

Stanovení základu daně bývá ve většině států stále pravomocí centrální autority, a existuje tedy nesoulad mezi tím, kdo z podstatné části výši daně stanovuje a tím, kdo je příjemcem výnosů. Těmi jsou naopak zpravidla lokální správy.

Možná i tento nesoulad je zaviněním problému rozpadu základu daně, jenž je popsán v druhé části práce. Zatímco aktualizace základu daně je zátěží a nákladem centrální správy, veškeré výnosy plynou místním samosprávám a zdrženlivost centrální autority je v tomto případě poměrně pochopitelná. Problémem je, že i kdyby chtěly místní samosprávy převzít pravomoc určení základu daně na sebe, nemají k tomu pravděpodobně dostatečnou kapacitu a jejich náklady by byly vyšší, než jsou nyní náklady centrální správy. Nezbyvá tedy než vyvíjet tlak na vyšší úroveň správy, aby se o aktualizaci zasloužila ona, nebo zvyšovat sazbu daně, jež by vyrovnala ztráty z menšího základu daně. Právě to je jedním z používaných řešení tohoto pro-

blému ze strany lokálních správ. Např. v Německu poté ale municipální sazby dosahují výše stovek procent, stejně tak se děje v Rakousku a Lucembursku. Vyšší sazby ale obecně evokují vyšší zdanění a toto řešení je tedy především ze společenského hlediska nevhodné. Jedním z řešení ze strany centrální správy bývá indexace základu daně stanoveným koeficientem. I ten ale, jak z výpočtů vyplývá, většinou nepokryje skutečný tržní nárůst cen a pouze způsobuje další erozi základu daně. Výjimku tvoří Francie, kde naopak stanovovaný koeficient převyšuje index růstu nájemních cen, základ daně tedy roste rychleji než pouze dle růstu nájemních cen, a výnosy místních samospráv jsou díky používanému koeficientu mnohonásobně vyšší.

Nejen že má rozpad základu daně přímý vliv na příjmy místních samospráv, které, jak výpočty napovídají, potenciálně přicházejí o stovky milionů ročně, ale také konečný dopad na plátce daně bude při aktualizaci s časem čím dál větší a v důsledku prudšího nárůstu zdanění by poté domácnosti mohly být např. nuceny snížit své výdaje, což má poté dopad také na ekonomiku jako celek a tím opět také na příjmy místních samospráv. Některé ze států současně dokazují, že pravidelná aktualizace hodnot majetku není nemožná – Nizozemsko tak činí každoročně, Dánsko každé dva roky, Švédsko každé tři roky.

Ze stejných důvodů jako u úplné změny systému základu daně v ČR, by nyní mohl být vhodný čas také na aktualizaci ohodnocení nemovitostí ve státech, jež v této oblasti zaostávají. Mnohé se o to také pokoušejí, a to i s ohledem na dopady nedávné hospodářské krize a uvědomění si možností stabilnějších zdrojů příjmů.

Na vhodný základ daně poté navazuje stanovení dalšího atributu, jež podstatně určuje výši konečné daně, a to stanovení sazby daně. Zde, na rozdíl od základu daně, je ve většině států pravomocná lokální správa a jedná se tedy o nejpodstatnější část skladby daně pro tyto celky. Ta buď stanovuje i základní sazbu, nebo má minimálně pravomoc určit další sazbu či koeficient. Rozdílný správce sazby daně a základu daně může opět vést ke kompetenčnímu sporu. Zatímco centrální autorita odpovědná za určení základu daně se může např. všeobecným snížením hodnoty základu daně snažit iniciovat hospodářský růst, lokální samospráva, v rámci udržení dosavadních příjmů, může zvyšovat sazbu daně, a tak v podstatě zamýšlený centrální cíl mařit.

V České republice jsou základní sazby stanoveny centrálně a jsou rozlišeny na základě druhu a fyzických vlastností majetku. Zde tedy dochází k dalšímu zneprehlednění celého systému, a i zde by potenciální změna určení základu daně mohla přinést značné zjednodušení. V případě jednotného určení základu daně tržní cenou by se mohl počet základních sazeb snížit buď na jednu (a dále např. upravit místní sazbou či koeficientem – příklad Rakouska), případně rozlišit sazby dle druhu majetku či vlastníka a tak např. systém zprogresivnit, jako je tomu v Dánsku či Lucembursku. Určení sazby by také mohlo kompletně přejít do pravomoci lokálních správ (v rámci centrálně daného rozmezí), stejně jako je tomu ve většině států EU.

Centrálně určená základní sazba se dále v ČR násobí koeficientem, do jehož výše má v určité míře možnost zasáhnout místní samospráva a tak kupř. více zdanit část svého správního okruhu, kde se nacházejí podnikatelské budovy apod. To může

být užitečným nástrojem jak při optimalizaci příjmů z této daně, tak případně nástrojem k zamýšlenému cíli, jako je rozvoj, případně omezení výstavby či podnikání v určité oblasti.

Podobný vliv jako diferenciací či progresivita sazby mohou mít daňová osvobození. Jejich správa je ovšem povětšinou v pravomoci centrální vlády, přitom na rozdíl od určení základu daně by pro místní samosprávy neznamenovalo jejich stanovování prakticky žádné dodatečné náklady. Naopak by tato pravomoc mohla být dobrým nástrojem místních samospráv k dosažení vlastních cílů a požadovanému rozvoji jejich správního okruhu. Samy by totiž měly mít největší přehled o tom, co a kdo je v jejich okruhu třeba podpořit, ať už ze společenského hlediska (znevýhodněné oblasti), tak z ekonomického (podpora začínajících podnikatelů, přilákání investorů apod.). I v České republice je pravomoc stanovovat osvobození od daně v rukou centrální správy, přitom právě např. podpora investic či podnikání, nebo naopak podpora zachování zemědělské půdy formou osvobození těchto subjektů by mohla být pro místní samosprávy v ekonomicky zaostalejších oblastech (kupř. severozápadní Čechy, Vysočina) jedním z nástrojů jejich podpory. Navíc některé státy EU (a to ekonomicky či oblastně srovnatelné – Polsko, Maďarsko, i vyspělejší – Francie – s i přesto nejvyššími výnosy daně) tuto pravomoc svěřují právě lokálním správcům.

Posledním faktorem, jež ovlivňuje konečné výnosy daně a příjmy místních samospráv je samotný výběr daně. Ten bývá opět spíše pravomocí centrální vlády. Výjimky ze států EU tvoří např. Chorvatsko či Německo, kde jsou výběřčími municipality. Centrální výběr daně by se mohl zdát logickým vzhledem k tlaku plátců na lokální správu, jež by sice měla mít na co nejuplnějším výběru maximální zájem, ale také by mohla být jednodušeji ovlivnitelná zájmy tamních obyvatel a snahou se placení daně vyhnout.

Kdybychom se pokusili určit ideální skladbu daně a rozdělení pravomocí vzhledem k dosaženým výnosům, museli bychom konstatovat, že základ daně je u těchto zemí založen na nájemní či tržní ceně (Francie, Belgie, Španělsko), na hodnotových pásech ve Spojeném království a na vzorcové metodě v Řecku, tedy metodách, jež zohledňují skutečný stav majetku, nejen jeho plochu. Pravomoc v této oblasti leží jak u centrální vlády (Francie, Španělsko, Řecko), tak u nižší správy (Spojené království, Belgie). Sazba je ve všech těchto zemích stanovena nižší samosprávou, osvobození v prvních třech zemích žebříčku (Francie, Belgie, UK) leží také v rukou lokálních správ a výběr daně, až na Francii, taktéž. Zdá se tedy, že svěření pravomocí do rukou nižších územně správních celků má k celkovým výnosům pozitivní vztah. Tomu odpovídají nejen celkové výnosy, ale také podíl daně z nemovitostí na celkových příjmech místních samospráv, jež např. ve Francii dosahuje 23 % a v Belgii 17 % (naproti tomu v České republice, kde jsou prakticky všechny pravomoci v rukou centrální autority, byl, dle OECD, 2017, podíl daně z nemovitých věcí na celkových příjmech lokálních správ, konkrétně obcí, pouze ve výši 3,6 %). I některé zveřejněné práce (viz Norregaard, 2013, nebo Bahl, R., Martinez-Vazquez, J., 2008) mluví o pozitivním vztahu mezi mírou decentralizace a výnosy majetkových daní.

## 9 Závěr

Bakalářská práce se zabývala majetkovými daněmi, a to z hlediska jejich stavby, výběru a jejich významu v oblasti svěřených pravomocí a výnosů z pohledu územně samosprávných celků zemí Evropské unie. Zvláštní pozornost byla věnována především dani z nemovitostí, která má z majetkových daní na místní samosprávy největší dopad. Ostatní majetkové daně nemají, jak bylo v diskuzi konstatováno, pro územně samosprávné celky takový význam a některé státy od nich, díky jejich poměru mezi administrativními náklady a výnosy, postupně upouštějí či zařazují do jiných existujících daní, přičemž tento postup se zdá být z tohoto hlediska vhodným řešením.

Teoretická část práce dále vymezila možné postupy v oblasti stanovení daně z nemovitostí. Nejvhodnějším způsobem pro stanovení základu daně se na základě výnosů zdá být jeho určení dle tržní či nájemní hodnoty nemovitosti. Tento způsob, zohledňující skutečný stav majetku (jeho vlastnosti, okolí, ...), nejen jeho plochu, užívá většina nejvyspělejších evropských států a současně států s nejvyššími výnosy z této daně. Zavedení tohoto systému by tedy mohlo být vhodné také pro Českou republiku, a to jak z důvodu zjednodušení současného systému, tak právě díky možnému zvýšení výnosů, a mohlo by být dalším krokem v dohánění západních států a jejich daňových systémů.

V současné době nejvýznamnější součástí určení skladby daně pro místní samosprávy je sazba daně, jež ve velké většině států EU alespoň z části náleží do pravomoci lokálních správ a ty mohou konečnou výši daně poměrně podstatně ovlivnit. Diferenciace sazeb daně v některých státech slouží ke zprogresivnění systému a může sloužit jako dobrý nástroj k uskutečňování vytyčených cílů rozvoje území místních samospráv. Také pro Českou republiku by větší pravomoc lokálních správ v této oblasti mohla být z výše uvedených důvodů dobrým krokem.

Poslední zkoumanou součástí skladby daně bylo určení jejich osvobození. Tato pravomoc leží stejně jako základ daně spíše v rukou centrálních správ, přitom jejich určení by, na rozdíl od správy základu daně, neznamenal pro místní samosprávy žádnou dodatečnou zátěž. Přenesení pravomoci stanovování osvobození od této daně by tak mohlo být dalším způsobem k větší samostatnosti nižších samospráv, a to i v ČR.

Specifickému problému, jež souvisí s daní z nemovitostí, byla věnována praktická část práce. Jedná se o rozpad základu daně zapříčiněný užíváním zastaralých tržních a nájemních hodnot k určení základu daně z nemovitostí. V diskuzi byl podáno možné vysvětlení tohoto problému, a to je neochota centrálních autorit, jež zpravidla základ daně spravují, zasloužit se na vlastní náklady o aktualizaci základu daně, přičemž výnosy jdou poté ne jim, ale nižším samosprávám. Z výpočtů přitom vyplývá, že tak územní samosprávy daných států (s výjimkou Francie) každoročně přicházejí o značné částky, jež by mohly použít pro rozvoj svého správního okruhu. Současně by se nabízela možnost snížit meziúrovňové převody od centrální správy, a tím ulevit také jí. Také tento postup by odpovídal rozvíjející se fiskální decentralizaci a osamostatňování se místních samosprávných celků.

Význam stabilních majetkových daní, především daně z nemovitostí, pro územně samosprávné celky tedy nespočívá pouze v často stoprocentní alokaci jejich výnosů do lokálních rozpočtů, ale i v tom, že místní samosprávy mohou ve většině zemí EU ovlivňovat její výši a skladbu. Zvláště u pro plátce poměrně viditelných daní poté musí volit mezi vlastními zájmy, zájmy svého správního okruhu a zájmy společnosti, jež se mohou od jejich zájmů lišit minimálně v tom, že plátce daně bude vždy chtít platit daň co nejnižší.

## 10 Literatura

- ALMY, R. *A survey of property tax systems in Europe*. 2001. Dostupné z: <http://agjd.com/EuropeanPropertyTaxSystems.pdf>.
- ALMY, R. *Property Tax Regimes in Europe*. 2013. Nairobi: UN-HABITAT. ISBN 978-92-1-132565-2.
- BAHL, R. *Property tax reform in developing and transition countries*. 2009. Dostupné z: [http://pdf.usaid.gov/pdf\\_docs/Pnadw480.pdf](http://pdf.usaid.gov/pdf_docs/Pnadw480.pdf).
- BAHL, R., MARTINEZ-VAZQUEZ, J. "The Determinants of Revenue Performance". 2008. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy. Dostupné z: <https://pdfs.semanticscholar.org/5dc2/c8457f26cb2d6d8688779e8cbf8346a71586.pdf>.
- BIRD, R. M., SLACK, E. *International Handbook on Land and Property Taxation*. 2004. Cheltenham: Edward Elgar Publishing. ISBN 1-84376-647-7. Dostupné z: <http://s1.downloadmienphi.net/file/downloadfile3/161/1394936.pdf>.
- BIRD, R. M., SLACK, E. *Land and property taxation in 25 countries: A comparative review*. 2005. CESifo DICE Report 3/2005. Dostupné z: <https://core.ac.uk/download/pdf/6631080.pdf>.
- BIRD, R. M., SLACK, E. "Land Taxation in Practice: Selected Case Studies.". 2002. Washington, DC: World Bank. Dostupné z: <http://www1.worldbank.org/publicsector/decentralization/June2003Seminar/page2.htm>.
- BLÖCHLIGER, H. "Reforming the Tax on Immovable Property: Taking Care of the Unloved". 2015. OECD Economics Department Working Papers, No. 1205. Paris: OECD Publishing. Dostupné z: [http://www.keepeek.com/Digital-Asset-Management/oecd/economics/reforming-the-tax-on-immovable-property\\_5js30tw0n7kg-en#.WQcpIo1kjiU](http://www.keepeek.com/Digital-Asset-Management/oecd/economics/reforming-the-tax-on-immovable-property_5js30tw0n7kg-en#.WQcpIo1kjiU).
- DELOITTE. *Taxation and Investment in Austria 2015*. 2015. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-austriaguide-2015.pdf>.
- DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES. *Brochure Pratique Impôts Locaux 2015*. 2015. Paris: DGFIP. ISBN 978-2-11-139277-9. Dostupné z: <http://www2.impots.gouv.fr/documentation/2015/idl/files/assets/common/downloads/publication.pdf>.
- EUROPEAN COMMISSION. *Tax Reforms in EU Member States: 2015 Report*. 2015. Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities. ISBN 978-92-79-51182-0. Dostupné z: [http://ec.europa.eu/taxation\\_customs/sites/taxation/files/resources/documents/taxation/gen\\_info/economic\\_analysis/tax\\_papers/taxation\\_paper\\_58.pdf](http://ec.europa.eu/taxation_customs/sites/taxation/files/resources/documents/taxation/gen_info/economic_analysis/tax_papers/taxation_paper_58.pdf).
- EUROPEAN COMMISSION. *Taxes in Europe Database v3*. 2017. Dostupné z: [http://ec.europa.eu/taxation\\_customs/tedb/splSearchForm.html](http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/splSearchForm.html).

- EUROPEAN COMMISSION, EY. *Cross country review of taxes on wealth and transfers of wealth. Revised Final Report - October 2014*. 2014. Dostupné z: [https://ec.europa.eu/taxation\\_customs/sites/taxation/files/docs/body/2014\\_eu\\_wealth\\_tax\\_project\\_finale\\_report.pdf](https://ec.europa.eu/taxation_customs/sites/taxation/files/docs/body/2014_eu_wealth_tax_project_finale_report.pdf).
- EUROPEAN UNION. *Taxation Trends in the European Union: Data for the EU Member States, Iceland and Norway*. 2016. Luxembourg: Publications Office of the European Union. ISBN 978-92-79-57441-2. Dostupné z: [http://ec.europa.eu/taxation\\_customs/sites/taxation/files/resources/documents/taxation/gen\\_info/economic\\_analysis/tax\\_structures/2016/econ\\_analysis\\_report\\_2016.pdf](http://ec.europa.eu/taxation_customs/sites/taxation/files/resources/documents/taxation/gen_info/economic_analysis/tax_structures/2016/econ_analysis_report_2016.pdf).
- EUROSTAT. *House price index* [online]. 2017 [cit. 2017-04-04]. Dostupné z: <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&plugin=1&language=en&pcode=tipsho10>.
- EY. *Worldwide Personal Tax Guide: Income tax, social security and immigration 2015-16*. 2015. Dostupné z: [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/Worldwide\\_Personal\\_Tax\\_Guide\\_2015-16/\\$FILE/Worldwide%20Personal%20Tax%20Guide%202015-16.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/Worldwide_Personal_Tax_Guide_2015-16/$FILE/Worldwide%20Personal%20Tax%20Guide%202015-16.pdf).
- FEDERAL PUBLIC SERVICE FINANCE. *Tax Survey*. 1992-2015. Dostupné z: [https://finances.belgium.be/en/figures\\_and\\_analysis/analysis/tax\\_survey#q6](https://finances.belgium.be/en/figures_and_analysis/analysis/tax_survey#q6).
- GERMANY TRADE & INVEST. *Taxation of Property* [online]. 2017 [cit. 2017-20-03]. Dostupné z: <https://www.gtai.de/GTAI/Navigation/EN/Invest/Investment-guide/The-tax-system/taxation-of-property.html>.
- GLOBAL PROPERTY GUIDE. *Taxes are generally high in the Netherlands* [online]. 2016 [cit. 2017-25-03]. Dostupné z: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Netherlands/Taxes-and-Costs>.
- GOV.UK. *Business rates* [online]. 2017 [cit. 2017-20-03]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/introduction-to-business-rates>.
- GUICHET.LU. *Property tax* [online]. 2017 [cit. 2017-06-04]. Dostupné z: <http://www.guichet.public.lu/entreprises/en/fiscalite/impots-benefices/impots-divers/impot-foncier/index.html>.
- HEPPERLE, ERWIN, ET AL. *Challenges for Governance Structures in Urban and Regional Development*. 2015. Zürich: ETH Zürich. ISBN 978-3-7281-3658-9. Dostupné z: <http://e-collection.library.ethz.ch/eserv/eth:47298/eth-47298-01.pdf>.
- KPMG. *Guide to Taxes on Real Estate in Central and Eastern Europe: Edition 2015*. 2015. Dostupné z: <https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/pdf/2015/07/Raport-KPMG-CEE-Guide-to-Taxes-on-Real-Estate-in-CEE-2015.pdf>.
- KPMG. *Slovenia-Other taxes and levies* [online]. 2016 [cit. 2017-25-03]. Dostupné z: <https://home.kpmg.com/xx/en/home/insights/2011/12/Slovenia-other-taxes-levies.html>.
- KUBÁTOVÁ, K. *Daňová teorie a politika*. 2010. 5. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika. ISBN 978-80-7357-574-8.

- L'ATELIER FISCAL. *De la valeur locative 70 à la valeur locative actualisée* [online]. 2017 [cit. 2017-10-04]. Dostupné z: <http://support.atelier-fiscal.fr/knowledge-base/articles/186775-de-la-valeur-locative-70-à-la-valeur-locative-actu>.
- MINISTRY OF FINANCE - TAX ADMINISTRATION. *Tax on holiday houses* [online]. 2013 [cit. 2017-06-04]. Dostupné z: [https://www.porezna-uprava.hr/en/EN\\_porezni\\_sustav/Pages/holiday\\_houses.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/en/EN_porezni_sustav/Pages/holiday_houses.aspx).
- NORREGAARD, J. *Taxing Immovable Property. Revenue Potential and Implementation Challenges*. 2013. IMF Working Paper WP/13/129. Dostupné z: <https://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2013/wp13129.pdf>.
- OECD. *OECD Economic Surveys: Austria 2011*. 2011. Paris: OECD Publishing. ISBN 978-92-64-09344-7. Dostupné z: [http://www.keepeek.com/Digital-Asset-Management/oecd/economics/oecd-economic-surveys-austria-2011\\_eco\\_surveys-aut-2011-en#page75](http://www.keepeek.com/Digital-Asset-Management/oecd/economics/oecd-economic-surveys-austria-2011_eco_surveys-aut-2011-en#page75).
- OECD. *OECD Economic Surveys: Luxembourg 2010*. 2010. Paris: OECD Publishing. ISBN 978-92-64-08654-8. Dostupné z: [http://www.keepeek.com/Digital-Asset-Management/oecd/economics/oecd-economic-surveys-luxembourg-2010\\_eco\\_surveys-lux-2010-en#page55](http://www.keepeek.com/Digital-Asset-Management/oecd/economics/oecd-economic-surveys-luxembourg-2010_eco_surveys-lux-2010-en#page55).
- OECD. „*Revenue Statistics 2015*“. 2015. Paris: OECD Publishing. ISBN 978-92-64-24519-8. Dostupné z: [http://www.keepeek.com/Digital-Asset-Management/oecd/taxation/revenue-statistics-2015\\_rev\\_stats-2015-en-fr#.WQcoWo1kjiU](http://www.keepeek.com/Digital-Asset-Management/oecd/taxation/revenue-statistics-2015_rev_stats-2015-en-fr#.WQcoWo1kjiU).
- OECD. *OECD statistics*. 2017. Dostupné z: <http://stats.oecd.org>.
- PARIS.FR. *Taxes et impôts* [online]. 2017 [cit. 2017-04-04]. Dostupné z: [http://www.paris.fr/municipalite/l-hotel-de-ville/taxes-et-impots-2318#la-taxe-fonciere-sur-les-proprietes-baties\\_3](http://www.paris.fr/municipalite/l-hotel-de-ville/taxes-et-impots-2318#la-taxe-fonciere-sur-les-proprietes-baties_3).
- PRABHAKAR R., ROWLINGSON K., WHITE S. *How to Defend Inheritance Tax*. 2008. London: Fabian Society. ISBN 978-0-7163-06238. Dostupné z: <https://www.fabians.org.uk/wp-content/uploads/2012/04/HowtoDefendInheritanceTax.pdf>.
- PWC. *What about Italy? Easy guide to your Italian business*. 2016. Dostupné z: <http://read.pwc.com/i/682782-wai-2016>.
- REPUBLIC OF CYPRUS, MINISTRY OF FINANCE, STATISTICAL SERVICE. *Inflation*. 2017. Dostupné z: [http://www.cystat.gov.cy/mof/cystat/statistics.nsf/economy\\_finance\\_14main\\_en/economy\\_finance\\_14main\\_en?OpenForm&sub=4&sel=2](http://www.cystat.gov.cy/mof/cystat/statistics.nsf/economy_finance_14main_en/economy_finance_14main_en?OpenForm&sub=4&sel=2).
- REPUBLIC OF SLOVENIA MINISTRY OF FINANCE. *Taxation in Slovenia 2015*. 2015. Dostupné z: [http://www.mf.gov.si/fileadmin/mf.gov.si/pageuploads/Davki\\_in\\_carine/Angleški/Taxation\\_in\\_Slovenia\\_2015.pdf](http://www.mf.gov.si/fileadmin/mf.gov.si/pageuploads/Davki_in_carine/Angleški/Taxation_in_Slovenia_2015.pdf).
- SLOVENSKO.SK. *Daň z nehnuteľností* [online]. 2017 [cit. 2017-04-04]. Dostupné z: [https://www.slovensko.sk/sk/zivotne-situacie/zivotna-situacia/\\_dan-z-nehnutelnosti1](https://www.slovensko.sk/sk/zivotne-situacie/zivotna-situacia/_dan-z-nehnutelnosti1).
- ŠIROKÝ, J. A KOL. *Daňové teorie: s praktickou aplikací*. 2008. 2. vyd. Praha: C.H. Beck. ISBN 978-80-7400-005-8.



- WALTERS, LAWRENCE. *Land and Property Tax: A Policy Guide*. 2011. Nairobi: UN-HABITAT. ISBN 978-92-1-132375-7. Dostupné z: [http://www.gltm.net/jdownloads/GLTM%20Documents/land-property-tax\\_a-policy-guideeng2011.pdf](http://www.gltm.net/jdownloads/GLTM%20Documents/land-property-tax_a-policy-guideeng2011.pdf).
- THE ECONOMIST. *Levying the land* [online]. 2013 [cit. 2017-05-03]. Dostupné z <http://www.economist.com/news/finance-and-economics/21580130-governments-should-make-more-use-property-taxes-levying-land>.
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Uveřejněno v č. 71/1992 Sbírký zákonů.