

# Možnosti optimálního nastavení daně z nemovitých věcí z pohledu obce

*AKTUÁLNÍ INFORMACE PRO OBCE*

*KE STANOVENÍ KOEFICIENTŮ V OBDOBÍ PŘELOMU SRPNA A ZÁŘÍ 2021*

*PRO VÝPOČET DANĚ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ PRO ROK 2022*

Gabriela KUKALOVÁ, Lukáš MORAVEC, Kamil WEBER, Daniela PFEIFEROVÁ,  
Saida ASKARBAYEVA, Helena KOZLOVÁ

© 2021

**Ing. Gabriela Kukulová, Ph.D., MBA**

**Ing. Lukáš Moravec, Ph.D.**

**Ing. Kamil Weber**

**Ing. Daniela Pfeiferová, Ph.D.**

**Ing. Saida Askarbayeva**

**Ing. Helena Kozlová**

**Centrum daňových studií při Katedře obchodu a financí**



Provozně ekonomické fakulty

České zemědělské univerzity v Praze



# Obsah

1	Úvod .....	5
2	Částečná daňová pravomoc obcí v rámci daně z nemovitých věcí.....	6
2.1	Základní vymezení daně z nemovitých věcí v České republice.....	6
2.2	Koeficienty daně z nemovitých věcí z pohledu obce .....	8
2.2.1	Druhy koeficientů podle zákona o dani z nemovitých věcí.....	8
2.2.2	Koeficienty daně z nemovitých věcí a jejich aplikace podle předmětu daně .....	10
2.3	Využívání koeficientů DNV obcemi v ČR.....	12
3	Modelové varianty využití potenciálu koeficientů DNV v rámci průmyslových zón .....	14
3.1	Potenciál výnosů DNV v případě stanovení koeficientů pro průmyslové zóny .....	14
3.2	Modelové varianty průmyslových zón a výnosy DNV.....	15
3.3	Dopady na rozpočty modelových obcí .....	18
3.3.1	Modelová varianta obce – O1.....	18
3.3.2	Modelová varianta obce – O2.....	19
3.3.3	Modelová varianta obce – O3.....	20
3.3.4	Zjištění a doporučení z hlediska předmětu daně v průmyslových zónách.....	21
4	Doporučení pro stanovení koeficientů u daně z nemovitých věcí .....	23
4.1	Změny v možnostech stanovení místního koeficientu a jeho potenciál.....	23
4.2	Povinnosti a doporučení pro obce při vydávání obecně závazné vyhlášky .....	24
4.2.1	Oznamovací povinnost obce .....	25
4.2.2	Doporučení Finanční správy ČR pro obce při vydávání obecně závazné vyhlášky .....	25
4.2.3	Doporučený postup pro obce v případě změn koeficientů DNV .....	29
5	Závěr.....	31
	Seznam zdrojů.....	32
	Příloha č. 1: Postup výpočtů k výsledkům uvedeným v tabulce 8.....	34
	Příloha č. 2: Vzor pro vytvoření obecně závazné vyhlášky .....	37
	Příloha č. 3: Návrh na usnesení (schválení OZV) - možný vzor.....	39

## Seznam tabulek

Tabulka 1 - Kódy pro označení jednotlivých předmětů daně kódem podle celostátních číselníků DNV .....	7
Tabulka 2 - Koeficienty stanovené pro jednotlivé obce podle počtu obyvatel .....	8
Tabulka 3 - Koeficienty DNV u pozemků .....	10
Tabulka 4 - Koeficienty DNV u zdanitelných staveb .....	11
Tabulka 5 - Koeficienty DNV u zdanitelných jednotek .....	12
Tabulka 6 - Počet obcí využívající koeficienty podle velikostních kategorií obcí v ČR.....	13
Tabulka 7 - Modelové varianty průmyslových zón.....	15
Tabulka 8 - Modelové výnosy DNV z průmyslové zóny (V-MZ, V-VZ) v porovnání s původními výnosy DNV z orné půdy .....	17
Tabulka 9 - Modelové příjmy rozpočtu obce O1.....	18
Tabulka 10 - Modelové příjmy rozpočtu obce O1 v případě změny využití pozemků a stanovení max. koeficientů .....	19
Tabulka 11 - Modelové příjmy rozpočtu obce O2 .....	19
Tabulka 12 - Modelové příjmy rozpočtu obce O2 v případě změny využití pozemků a stanovení max. koeficientů .....	20
Tabulka 13 - Modelové příjmy rozpočtu obce O3 .....	20
Tabulka 14 - Modelové příjmy rozpočtu obce O3 v případě změny využití pozemků a stanovení max. koeficientů .....	21

## Seznam obrázků

Obrázek 1 - Počet obcí, které uplatňovaly jednotlivé koeficienty v r. 2019.....	12
---	----

---

## Vyloučení odpovědnosti autorů

---

*Veškeré informace a údaje obsažené v tomto materiálu nepředstavují odborné nebo právní poradenství a nenahrazují v žádném případě právní či jiné profesionální služby a nemohou být pokládány za základ pro jakékoli rozhodnutí nebo jednání. Přestože byla přípravě a zpracování informací a údajů obsažených v tomto materiálu věnována maximální péče, nelze zaručit jejich naprostou aktuálnost, přesnost a kompletnost. Veškeré informace a údaje obsažené v tomto materiálu slouží pouze pro účely realizace workshopu a jakékoli jejich další použití je pouze na vlastní nebezpečí. Vylučujeme jakoukoli odpovědnost za jakékoli následky (skutečná, přímá, nepřímá, nahodilá nebo následná škoda nebo jiná újma, včetně ušlého zisku) způsobené spolehnutím se na či použitím těchto informací a údajů. Pro řešení jakékoli konkrétní odborné otázky doporučujeme vyhledat individuální odborné poradenství (např. právní služby).*

# 1 Úvod

Důležitou součástí finančního systému územní samosprávy v České republice jsou rozpočty obcí, které slouží také jako nástroj pro zajištění jejich potřeb. Z pohledu financování výdajové strany municipálních rozpočtů hrají daňové příjmy klíčovou roli. Celkový pokles ekonomiky a další negativní dopady související s pandemií Covid-19 ovlivní výši těchto příjmů, proto bude pro obce důležité jejich konkrétní složení. Daň z nemovitých věcí patří mezi daňové příjmy obcí a ovlivňuje jejich výši stejně jako výši celkových příjmů rozpočtu obce. Tato daň je také nedílnou součástí systému daní v České republice, jejím účelem je zdanění vlastnictví nemovitých věcí a řadí se tak mezi přímé majetkové daně. Jedná se o tzv. výlučnou daň, jejíž výnos plyne do rozpočtů obcí. Tato část příjmů má v delším časovém horizontu stabilní výnos a není přímo závislá na ekonomickém cyklu.

Výši celkového výnosu daně z nemovitých obcí mohou obce upravovat v rámci platné právní normy a tím zvyšovat své daňové příjmy. Obce mají v rámci své částečné daňové pravomoci možnost stanovit nebo korigovat výši koeficientů daně z nemovitých věcí, které mohou zvýšit, popř. také snížit, sazbu daně nebo zvýšit daň, a tím ovlivnit výnos daně a příjem do rozpočtu dané obce. Obce v České republice ovšem tuto možnost dosud využívaly jen ve velmi omezené míře. Častým důvodem nevyužívání těchto koeficientů je skutečnost, že obce nechtějí zvyšovat zatížení daní z nemovitých věcí pro své obyvatele. Současná právní úprava daně z nemovitých věcí rozšiřuje pravomoc obce při stanovení místního koeficientu a dává obcím možnost využít jeho potenciál odlišně v jednotlivých částech obce.

Předložený dokument detailně popisuje jednotlivé zákonné varianty zvyšování výnosů daně z nemovitých věcí, jejich dopad do obecních rozpočtů. Informace a možné postupy vycházejí ze zpracovaných analýz, které se zabývaly potenciálem výnosů daně z nemovitých věcí. Potenciál vyšších výnosů daně z nemovitých věcí je implementován v podobě koeficientů, které může korigovat nebo stanovit obec na základě obecně závazné vyhlášky. Dále jsou uvedeny modelové situace, kde zvýšení koeficientů pro jednotlivé části obce přinese zvýšení příjmů do obecního rozpočtu. Vzhledem k tomu, že v následujících letech se tlak na nárůst příjmové strany veřejných rozpočtů bude zvyšovat, závěry mohou být prakticky využity.

## 2 Částečná daňová pravomoc obcí v rámci daně z nemovitých věcí

Částečná daňová pravomoc obce je dána zákonnými možnostmi obce korigovat nebo stanovit vybrané koeficienty, které následně ovlivňují výši daňové povinnosti poplatníka a v důsledku toho také výnosy daně z nemovitých věcí pro danou obec. Podle studií zabývajících se touto problematikou může zvýšení koeficientů daně z nemovitostí sloužit jako alternativa k posílení finanční soběstačnosti obcí. Z provedených analýz vyplývá, že obce v České republice tuto pravomoc využívají pouze částečně. Také se projevují určité odlišnosti ve využití jednotlivých koeficientů. Výnos daně z nemovitých věcí je nízký a nedosahuje možného potenciálu.<sup>1</sup>

### 2.1 Základní vymezení daně z nemovitých věcí v České republice

Daň z nemovitých věcí patří mezi majetkové daně, které se řadí mezi jedny z nejstarších daní. V současném daňovém systému České republiky je však význam daně z nemovitých věcí stále omezený, zejména z důvodu relativně nízkých výnosů ve srovnání s výnosy ostatních daní. Z pohledu obcí je výhodou této daně, že celý její výnos plyne do rozpočtu obce, na jejímž území se zdanitelné nemovité věci nacházejí. Specifikem daně z nemovitých věcí jsou koeficienty pro úpravu sazby a vypočtené daňové povinnosti, které souvisejí s částečnou daňovou pravomocí obcí.<sup>2</sup>

Daň z nemovitých věcí (dále také DNV) je upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále také ZDNV). Daň z nemovitých věcí se dále dělí na daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek, a to podle jednotlivých předmětů daně<sup>3</sup>. V rámci tohoto členění jsou v ZDNV vymezení poplatníci daně<sup>4</sup>, osvobození od daně<sup>5</sup>, základy daně<sup>6</sup> a sazby daně<sup>7</sup>. V rámci ZDNV jsou rovněž vymezeny koeficienty, které ovlivňují výši sazby nebo vypočtené daně (podrobně kapitola 2.2). ZDNV rovněž vymezuje společná ustanovení<sup>8</sup> pro oba podtypy daně z nemovitých věcí, správu daně<sup>9</sup>, oznamovací povinnost obce<sup>10</sup> a zmocňovací ustanovení<sup>11</sup> a přechodná a závěrečná ustanovení<sup>12</sup>.

---

<sup>1</sup> Kukulová, G. et al. 2021. *Coefficients of Real Estate Tax: Case study of the Czech Republic*.

<sup>2</sup> Kukulová, G., Pfeiferová, D. 2020. *Místní finance v ČR*.

<sup>3</sup> § 2 a § 7 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>4</sup> § 3 a § 8 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>5</sup> § 4 a § 9 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>6</sup> § 5 a § 10 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>7</sup> § 6 odst. 1 a 2 a § 11 odst. 1 a 2 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>8</sup> § 12 až § 12e zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>9</sup> § 13 až § 16 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>10</sup> § 16a zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>11</sup> § 17 a § 17a zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>12</sup> § 18 až § 22 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

Jednotlivé předměty daně z nemovitých věcí jsou rozděleny podle způsobu využití; k tomu jsou přiřazené kódy pro označení jednotlivých předmětů daně kódem podle celostátních číselníků DNV (tabulka 1). Tyto kódy se např. vyplňují v daňovém přiznání.

**Tabulka 1 - Kódy pro označení jednotlivých předmětů daně kódem podle celostátních číselníků DNV**

Kód	Typ pozemku, stavby nebo jednotky
<b>Zemědělské a nezemědělské pozemky</b>	
A	orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad
B	trvalý travní porost
C	hospodářský les
D	rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb
E	zastavěná plocha a nádvoří
F	stavební pozemek
G	ostatní plocha
<b>Zpevněné plochy pozemků užívané k podnikání</b>	
X	v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství
Y	v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě a ostatní druhy podnikání
<b>Zdanitelné stavby</b>	
H	budova obytného domu
I	ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu
J	budova pro rodinnou rekreaci včetně budov rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci (chata)
K	budova plnící doplňkovou funkci k budově pro rodinnou rekreaci nebo k budově rodinného domu využívaného pro rodinnou rekreaci
L	garáž vystavěná odděleně od budovy obytného domu
p	ostatní zdanitelná stavba
<b>Zdanitelné stavby užívané pro podnikání</b>	
M	podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství
N	podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě
O	ostatní druhy podnikání
<b>Zdanitelné jednotky</b>	
R	pro bydlení (byt)
S	pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství
T	pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě
U	pro ostatní druhy podnikání
V	jednotka využívaná jako garáž
Z	ostatní zdanitelná jednotka

Zdroj: Weber, K. 2021. *Zhodnocení využívání koeficientů u daně z nemovitých věcí v České republice a jejich vliv na příjmy obcí; vlastní zpracování*



## 2.2 Koeficienty daně z nemovitých věcí z pohledu obce

Vzhledem ke skutečnosti, že daň z nemovitých věcí je příjmem rozpočtu obce, v jejímž katastrálním území se nemovitá věc podléhající dani nachází, mohou obce výrazně ovlivnit výši příjmů obecních rozpočtů.

### 2.2.1 Druhy koeficientů podle zákona o dani z nemovitých věcí

Obce mohou korigovat nebo stanovit tři druhy koeficientů: koeficient přiřazený k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel, koeficient 1,5 a místní koeficient.

#### *Koeficient přiřazený k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel*

Koeficient stanovený pro jednotlivé obce podle počtu obyvatel (dále jen koeficient podle počtu obyvatel) je specifický koeficient, kterým se v zákonem stanovených případech násobí sazba daně. Základní sazba daně u stavebních pozemků (kód F) se násobí koeficientem podle počtu obyvatel v obci.<sup>13</sup> Stavebními pozemky se rozumějí nezastavěné pozemky určené k zastavění zdanitelnou stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení. Rozhodná je výměra pozemku v m<sup>2</sup> odpovídající zastavěné ploše zdanitelné stavby. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se zdanitelná stavba nebo jednotka stane předmětem daně ze staveb a jednotek.

Základní sazba daně (popř. zvýšená o 0,75 Kč/m<sup>2</sup> za každé další nadzemní podlaží) se u budovy obytného domu (kód H), ostatní budovy tvořící příslušenství k budově obytného domu (kód I), jednotek pro bydlení (kód R) a u ostatních jednotek (kód Z) násobí koeficientem pro obce podle počtu obyvatel<sup>14</sup>.

**Tabulka 2 - Koeficienty stanovené pro jednotlivé obce podle počtu obyvatel**

Výše koeficientu	Stanoven v obcích (počet obyvatel podle posledního sčítání lidu):
1,0	do 1 000 obyvatel
1,4	nad 1 000 obyvatel – do 6 000 obyvatel
1,6	nad 6 000 obyvatel – do 10 000 obyvatel
2,0	nad 10 000 obyvatel – do 25 000 obyvatel
2,5	nad 25 000 obyvatel – do 50 000 obyvatel
3,5	nad 50 000 obyvatel + ve statutárních městech + ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Poděbradech a v Mariánských Lázních
4,5	v Praze

Zdroj: Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí; vlastní zpracování

<sup>13</sup> § 6 odst. 4 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>14</sup> Kukulová, G., Moravec, L., Šulcová-Seidlová, M. 2020. *Systém a správa daní v ČR.*

Pro jednotlivé části obce může obec obecně závaznou vyhláškou koeficient podle počtu obyvatel zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie; koeficient 4,5 lze zvýšit na koeficient 5,0. Koeficienty lze takto zvyšovat nebo snižovat na základě vydání obecně závazné vyhlášky.

Koeficient podle počtu obyvatel bývá také nazýván „korekční koeficient“ (koriguje se jím sazba daně) nebo „polohový koeficient“ (může být stanoven v různé výši pro jednotlivé části obce – často se jeho výše odvíjí od polohy nemovité věci v dané obci).

### **Koeficient 1,5**

Obec může vydáním obecně závazné vyhlášky stanovit koeficient 1,5. Koeficientem 1,5 se násobí základní sazba daně u budov pro rodinnou rekreaci a jejich příslušenství, garáží, staveb sloužícím k podnikání, jednotek využívaných jako garáž a jednotek využívaných k podnikání.<sup>15</sup> Koeficient 1,5 lze stanovit pouze pro celé území obce, ale je možné ho stanovit pouze pro vybrané typy staveb a jednotek. Výhodou využití koeficientu 1,5 je, že nezatěžuje budovy sloužící k trvalému bydlení.<sup>16</sup>

### **Koeficient 2,0 - pro budovy umístěné v národních parcích a v zónách I. chráněných krajinných oblastí**

U budovy pro rodinnou rekreaci a budovy rodinného domu užívané pro rodinnou rekreaci a u budovy, která plní doplňkovou funkci k těmto budovám, s výjimkou garáže, se základní sazba daně, příp. zvýšená o další nadzemní podlaží, pokud jsou tyto budovy umístěny v národních parcích a v zónách I. chráněných krajinných oblastí.<sup>17</sup> Tento koeficient je pevně stanoven v ZDNV a obec nemá žádnou pravomoc koeficient 2,0 korigovat.

### **Místní koeficient**

Obec může obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovité věci na území celé obce nebo pro všechny nemovité věci na území jednotlivé části obce stanovit jeden místní koeficient v rozmezí 1,1 až 5, přičemž koeficient musí být stanoven s přesností na jedno desetinné místo.<sup>18</sup> Tímto koeficientem se vynásobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek, popřípadě jejich souhrny, s výjimkou pozemků typu orná půda, chmelnice,

---

<sup>15</sup> Weber, Kamil. 2021. *Zhodnocení využívání koeficientů u daně z nemovitých věcí v České republice a jejich vliv na příjmy obcí.*

<sup>16</sup> Janoušková, J., Sobotovičová, Š. 2016. Immovable property tax in the Czech Republic as an instrument of fiscal decentralization. *Technological and Economic Development of Economy.*

<sup>17</sup> § 11 odst. 4 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>18</sup> §12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

vinice, zahrada, ovocný sad a trvalé travní porosty<sup>19</sup>. Jedná se o koeficient, s jehož pomocí se stanoví výsledná daň.

## 2.2.2 Koeficienty daně z nemovitých věcí a jejich aplikace podle předmětu daně

Využití částečné daňové pravomoci v podobě stanovení nebo korekce některých koeficientů daně z nemovitých věcí se liší podle předmětu daně. Základní rozdíly ve využívání koeficientů lze pozorovat i u jednotlivých skupin předmětů daně, tj. u daně z pozemků (tabulka 3) a u daně ze staveb a jednotek – s podrobnějším rozdělením na skupinu předmětů daně ze staveb (tabulka 4) a z jednotek (tabulka 5).

U daně z pozemků je pouze u jednoho typu pozemku – stavební pozemek (F) - stanoven v ZDNU koeficient podle počtu obyvatel. Obec může, prostřednictvím obecně závazné vyhlášky, pouze u těchto typů pozemků daný koeficient o jednu kategorii zvýšit nebo až o tři kategorie snížit.<sup>20</sup> U daně z pozemků lze dále stanovit místní koeficient s výjimkou pozemků typu A a B.

**Tabulka 3 - Koeficienty DNV u pozemků**

Kód	Druh pozemku	Sazba	Koeficient podle počtu obyvatel	Místní koeficient
A	Orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad	0,75 %	-	-
B	Trvalý travní porost	0,25 %	-	-
C	Hospodářský les	0,25 %	-	1,1 - 5
D	Rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb	0,25 %	-	1,1 - 5
E	Zastavěná plocha a nádvoří	0,20 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,1 - 5
F	Stavební pozemek	2,00 Kč/m <sup>2</sup>	1,0 - 5,0	1,1 - 5
G	Ostatní plocha	0,20 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,1 - 5
X	Zpevněné plochy pozemků užívané pro zemědělskou prvovýrobu, lesní nebo vodní hospodářství	1,00 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,1 - 5
Y	Zpevněné plochy pozemků užívané pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a pro ostatní druhy podnikání	5,00 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,1 - 5

*Zdroj: zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí; vlastní zpracování*

U daně ze staveb a jednotek se spektrum koeficientů rozšiřuje o koeficient 1,5, který obec může, ale nemusí, stanovit pro vybrané druhy staveb nebo jednotek (tabulka 4 a tabulka 5) na celém území obce. Koeficient 1,5 nemůže být stanoven pro jednotlivé části obce.

Sazby daně a jednotlivé koeficienty jsou diferencovány u zdanitelných staveb podle druhu stavby, základní sazby daně a její případné zvýšení za každé nadzemní podlaží. U staveb je stanoven v ZDNU koeficient podle počtu obyvatel u předmětu daně pod kódem H a I, který může obec korigovat

<sup>19</sup> Jedná se o pozemky uvedené v § 5 odst. 1 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>20</sup> § 6 odst. 4 písm. a) a b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

zvýšením o jednu kategorii nebo snížením až o tři kategorie.<sup>21</sup> Koeficient podle počtu obyvatel může být stanoven pro celé území obce, nebo pro její jednotlivé části. Koeficient 1,5<sup>22</sup> lze stanovit u těch typů staveb, na které se nevztahuje koeficient podle počtu obyvatel. Koeficient 1,5 nelze stanovit pouze pro část obce. Zákon o dani z nemovitých věcí však umožňuje, aby změna koeficientu byla provedena pouze u určitého druhu staveb. U všech typů staveb obec může stanovit místní koeficient<sup>23</sup>, který lze stanovit pro celé území nebo jednotlivé části obce.

**Tabulka 4 - Koeficienty DNV u zdanitelných staveb**

Kód	Zdanitelná stavba	Základní sazba daně	Zvýšení sazby – za každé další nadzemní podlaží	Koeficient podle počtu obyvatel	Koeficient 1,5	Koeficient pro národní parky	Místní koeficient
H	Budova obytného domu	2 Kč/m <sup>2</sup>	+ 0,75 Kč/m <sup>2</sup>	1,0 - 5,0	-	-	1,1 - 5
I	Ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu	2 Kč/m <sup>2</sup>	+ 0,75 Kč/m <sup>2</sup>	1,0 - 5,0	-	-	1,1 - 5
J	Budova pro rodinnou rekreaci včetně budov rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci	6 Kč/m <sup>2</sup>	+ 0,75 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,5	2,0	1,1 - 5
K	Budova plnící doplňkovou funkci k budově pro rodinnou rekreaci nebo k budově rodinného domu využívaného pro rodinnou rekreaci	2 Kč/m <sup>2</sup>	+ 0,75 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,5	2,0	1,1 - 5
L	Garáž vystavěná odděleně od budovy obytného domu	8 Kč/m <sup>2</sup>	+ 0,75 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,5	-	1,1 - 5
M	Stavba využívaná v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství	2 Kč/m <sup>2</sup>	+ 0,75 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,5	-	1,1 - 5
N	Stavba využívaná v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	10 Kč/m <sup>2</sup>	+ 0,75 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,5	-	1,1 - 5
O	Stavba sloužící ostatním druhům podnikání	10 Kč/m <sup>2</sup>	+ 0,75 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,5	-	1,1 - 5
P	Ostatní zdanitelná stavba	6 Kč/m <sup>2</sup>	+ 0,75 Kč/m <sup>2</sup>	-	-	-	1,1 - 5

Zdroj: zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí; vlastní zpracování

Zdanitelné jednotky jsou rozděleny na jednotlivé kategorie podle kódů a pro každou kategorii je stanovena základní sazba daně a možnost úpravy pomocí koeficientů (tabulka 8). U jednotek je stanoven v ZDNV koeficient podle počtu obyvatel u předmětu daně pod kódem R a Z, který může obec korigovat zvýšením o jednu kategorii nebo snížením až o tři kategorie.<sup>24</sup> Koeficient podle počtu obyvatel může být stanoven pro celé území obce, nebo pro její jednotlivé části. Koeficient 1,5<sup>25</sup> lze stanovit u dalších typů jednotek, na které se nevztahuje koeficient podle počtu obyvatel. Koeficient 1,5 není možné podle ZDNV stanovit pouze pro část obce; může být ale stanoven pouze pro určité druhy

<sup>21</sup> § 11 odst. 3 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>22</sup> § 11 odst. 3 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>23</sup> § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>24</sup> § 11 odst. 3 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>25</sup> § 11 odst. 3 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

jednotek. U všech typů jednotek obec může stanovit místní koeficient<sup>26</sup>, a to pro všechny jednotky na celém území obce nebo v jednotlivých částech obce.

**Tabulka 5 - Koeficienty DNV u zdanitelných jednotek**

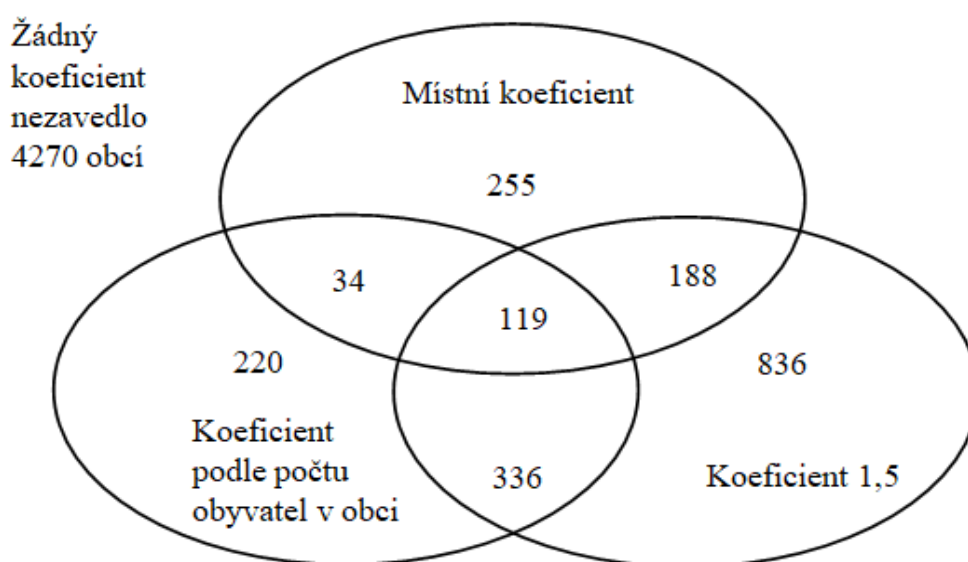
Kód	Zdanitelná jednotka	Základní sazba daně	Koeficient podle počtu obyvatel	Koeficient 1,5	Místní koeficient
R	Jednotka pro bydlení (byt)	2 Kč/m <sup>2</sup>	1,0 - 5,0	-	1,1 - 5
S	Jednotka využívaná pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství	2 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,5	1,1 - 5
T	Jednotka využívaná pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	10 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,5	1,1 - 5
U	Jednotka pro ostatní druhy podnikání	10 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,5	1,1 - 5
V	Jednotka využívaná jako garáž	8 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,5	1,1 - 5
Z	Ostatní zdanitelná jednotka	2 Kč/m <sup>2</sup>	1,0 - 5,0	-	1,1 - 5

Zdroj: zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí; vlastní zpracování

## 2.3 Využívání koeficientů DNV obcemi v ČR

Koeficienty DNV jsou důležitým nástrojem v rámci částečné daňové pravomoci obce. Celkově v roce 2019 existovalo 1 988 obcí s alespoň jedním upraveným nebo stanoveným koeficientem, tj. 31,79 % z celkového počtu obcí v České republice (obrázek 1).

**Obrázek 1 - Počet obcí, které uplatňovaly jednotlivé koeficienty v r. 2019**



Zdroj: Weber, K., 2021, Zhodnocení využívání koeficientů u daně z nemovitých věcí v České republice a jejich vliv na příjmy obcí.

<sup>26</sup> § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

Žádný koeficient nezavedlo 4 270 obcí. Jeden z možných koeficientů mělo v roce 2019 stanoveno nebo korigováno pouze 1 311 obcí, z toho 220 obcí mělo upravenou výši koeficientu podle počtu obyvatel v obci, 836 obcí mělo stanovený koeficient 1,5 a 255 obcí mělo stanovený místní koeficient. Všechny tři koeficienty mělo v roce 2019 v platné obecně závazné vyhlášce v součtu 119 obcí tj. 1,90 % z celkového počtu obcí (obrázek 1).

Česká republika má vysoký podíl malých obcí na celkovém počtu všech obcí. Obcí do 1 000 obyvatel bylo k 1. 1. 2019 celkem 4 787, což činí 76,5 % z celkového počtu obcí. Obcí nad 50 000 obyvatel je v České republice pouze 18, což představuje podíl 0,03 % na celkovém počtu obcí (tabulka 6).

**Tabulka 6 - Počet obcí využívající koeficienty podle velikostních kategorií obcí v ČR**

Kategorie	Počet obyvatel	Počet obcí	Počet obcí se změněným KOB	Počet obcí se stanoveným K 1,5	Počet obcí se stanoveným MK
1.	do 1 000	4 787	121	934	329
2.	1 001 až 6 000	1 247	415	399	194
3.	6 001 až 10 000	94	63	53	25
4.	10 001 až 25 000	89	74	63	28
5.	25 001 až 50 000	23	20	14	12
6.	nad 50 000	18	16	16	8
Celkem		6 258	709	1 479	596

Vysvětlivky: KOB – koeficient podle počtu obyvatel, K 1,5 – koeficient 1,5, MK – místní koeficient

Zdroj: Český statistický úřad (2019), Finanční správa ČR (2020); vlastní zpracování

### 3 Modelové varianty využití potenciálu koeficientů DNV v rámci průmyslových zón

Potenciál stanovení a korekce koeficientů u daně z nemovitých věcí nebyl dosud v České republice dostatečně využíván. Možnost stanovit místní koeficient přinášela velký potenciál pro zvýšení příjmů obce, ale problém byl v jeho univerzální platnosti pro celé území obce. Stanovení místního koeficientu v podobě zvýšení daně z nemovitých věcí by tak dopadlo na všechny obyvatele obce.

Tento koeficient nebylo možné stanovit jen pro část obce, např. jen v místech průmyslových zón, které často přináší kromě možnosti zaměstnání pro občany obce, také negativní externality (zvýšení zátěže dopravou, hlukem, prašností apod.). Ministryně financí Alena Schillerová k tomuto uvedla, že místní koeficient: „doposud zavedla ani ne desetina obcí. V některých z nich se přitom nacházejí továrny nebo jiné průmyslové objekty, které vedle pracovních míst mohou přinášet obci i negativní dopady na životní prostředí. Pokud by tyto dopady chtěla obec kompenzovat vyššími příjmy do své pokladny, dotklo by se to i běžných obyvatel. Proto vycházíme vstřícně požadavkům starostů a umožňujeme jim, aby se zvýšení místního koeficientu mohlo omezovat jen právě na tyto lokality.“<sup>27</sup>

#### 3.1 Potenciál výnosů DNV v případě stanovení koeficientů pro průmyslové zóny

S účinností od 1. 1. 2021 je možné stanovit místní koeficient buď pro celé území obce, nebo pro jednotlivé části obce, vždy však pro všechny nemovité věci, které jsou předmětem daně a nacházejí se na daném území. K vymezení jednotlivé části obce nebo jednotlivých částí obce by měla obec přistupovat odpovědně a zvážit všechny podmínky v dané části, zejména specifika jednotlivých částí.<sup>28</sup> Je nezbytné respektovat, že místní koeficient nemůže být stanoven diskriminačním způsobem.

Místní koeficient společně s koeficientem 1,5 přináší obcím potenciál pro zvýšení daně z nemovitých věcí pro průmyslové zóny. Na základě zmocnění v ZDNV<sup>29</sup> může obec obecně závaznou vyhláškou stanovit, že základní sazba daně u jednotlivých druhů zdanitelných staveb podle odstavce 1 písm. b) až d), případně zvýšená podle odstavce 2, a zdanitelných jednotek podle odstavce 1 písm. c) a d), se v celé obci násobí koeficientem 1,5. Obce mají možnost stanovit koeficient 1,5 pouze na vybrané předměty daně na celém území obce. Obec tak nemá možnost stanovit tento koeficient pouze pro část obce. Stanovení koeficientu 1,5 však může být provedeno pouze u určitého druhu staveb v členění § 11 odst. 1 podle jednotlivých písmen, tj. např. v § 11 odst. 1 pouze pro písmeno d) ZDNV. Dále v rámci

<sup>27</sup> Ministerstvo financí ČR. 2020. *Peníze místo stravenek a vyšší příjmy obcím. Vláda schválila daňový balíček.*

<sup>28</sup> Ministerstvo vnitra ČR. 2021. *Metodické materiály k OZV. Metodický materiál č. 22.*

<sup>29</sup> § 11 odst. 3 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

tohoto písmena d) je možné provést ještě členění podle jednotlivých bodů, tj. např. podle § 11 odst. 1 písm. d), bod 3 (nebo bod 1 či 2), další členění jednotlivých bodů však již není možné.<sup>30</sup>

### 3.2 Modelové varianty průmyslových zón a výnosy DNV

Pro účely zjištění dopadů v rámci výnosů z DNV na rozpočty modelových obcí byla stanovena dvě modelové varianty průmyslových zón, které jsou využívány ke skladování, výrobní činnosti, a také jako související kancelářské prostory (dále také jen „průmyslová zóna“).

Modelová varianta malé průmyslové zóny (V-MZ) je stanovena jako o areál o výměře 45 000 m<sup>2</sup> a modelová varianta velkého průmyslové zóny (V-VZ) je stanovena jako areál o výměře 450 000 m<sup>2</sup>. Původní využití pozemků bylo modelově stanoveno jako orná půda. Zdanitelné pozemky po změně na průmyslovou zónu jsou rozděleny na předmět daně G, popř. E (ostatní plocha, popř. zastavěná plocha a nádvoří) a předmět daně Y (zpevněná plocha pozemku určená k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice, ostatní zemědělské výrobě a pro ostatní druhy podnikání). Zdanitelné stavby jsou určeny jako předmět daně N, popř. O (zdanitelná stavby určené k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice, ostatní zemědělské výrobě, popř. pro ostatní druhy podnikání). Výměry zdanitelných pozemků a zastavěné plochy zdanitelnými stavbami podle jednotlivých předmětů daně v rámci V-MZ a V-VZ vycházejí z reálných variant průmyslových zón (tabulka 7).

**Tabulka 7 - Modelové varianty průmyslových zón**

Zdanitelný pozemek / zdanitelná stavba	V-MZ	V-VZ
Orná půda (původní předmět daně, A)	45 000 m <sup>2</sup>	450 000 m <sup>2</sup>
Průmyslová zóna (nový způsob využití) - z toho:	45 000 m <sup>2</sup>	450 000 m <sup>2</sup>
• zdanitelné stavby (N, O)	15 000 m <sup>2</sup>	170 000 m <sup>2</sup>
• zdanitelné pozemky (G, popř. E)	15 000 m <sup>2</sup>	140 000 m <sup>2</sup>
• zdanitelné pozemky (Y)	15 000 m <sup>2</sup>	140 000 m <sup>2</sup>

*Zdroj: vlastní zpracování*

Celková původní výměra orné půdy, která byla v souladu s územním plánem obce změněna na využití pro vznik průmyslové zóny, je dle V-MZ 45 000 m<sup>2</sup> a dle V-VZ 450 000 m<sup>2</sup>. Průměrná základní cena zemědělské půdy vychází z obvyklých cen, které jsou stanoveny vyhláškou<sup>31</sup>, a pro účely výpočtů původního výnosu z předmětu daně orná půda (A) je stanovena cena v modelové výši 6,50 Kč/m<sup>2</sup>.

<sup>30</sup> Ministerstvo vnitra ČR. 2021. Metodické materiály k OZV.

<sup>31</sup> Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků



Všechny zdanitelné stavby v rámci modelových variant jsou určeny jako předmět daně: stavba využívaná pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě (N), popř. jako stavba sloužící ostatním druhům podnikání (O). Modelové nastavení předmětu daně vychází z reálných způsobů využití (a zápisu v katastru nemovitostí) budov, které jsou v rámci těchto průmyslových zón využívány obvykle ke skladování nebo výrobní činnosti a také jako kancelářské prostory, které souvisí s logistikou nebo výrobní činností. Sazba daně u těchto zdanitelných staveb je určena ZDNL<sup>32</sup> ve výši 10 Kč/m<sup>2</sup>. Sazba daně se násobí koeficientem 1,5<sup>33</sup>, v případě, že ho obec stanoví obecně závaznou vyhláškou. Pokud obec stanoví obecně závaznou vyhláškou místní koeficient<sup>34</sup>, násobí se jím vypočtená daň.

Všechny zdanitelné pozemky jsou v rámci modelových variant určeny jako předmět daně ostatní plocha, popř. zastavěná plocha a dále jako plocha určená k podnikání. Rozdělení na jednotlivé předměty daně bylo stanoveno na základě kvalifikovaného odhadu, který vychází z praxe o reálném způsobu využití. V obou modelových variantách (V-MZ a V-VZ) bylo 50 % zdanitelných pozemků určeno jako ostatní plocha (G), popř. zastavěná plocha a nádvoří (E) a 50 % zdanitelných pozemků jako plocha určená k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě, nebo pro ostatní druhy podnikání (Y). Pro účely výpočtů jsou předměty daně G a E vzájemně zaměnitelné, na oba druhy předmětu daně se vztahuje sazba 0,20 Kč/m<sup>2</sup>. Předměty daně Y má stanovenu sazbu daně ve výši 5 Kč/m<sup>2</sup>. Pokud obec stanoví obecně závaznou vyhláškou místní koeficient<sup>35</sup>, násobí se jím vypočtená daň u všech těchto předmětů daně (G, E, Y).

Výpočty výnosů DNL u původního způsobu využití vycházejí z výměry pozemků, průměrné základní ceny zemědělské půdy (modelově stanovené pro tyto výpočty) a sazby daně u předmětu daně A. Pokud by obec stanovila místní koeficient, pro tento druh pozemku (A – orná půda) se nepoužije, koeficient 1,5 je možné stanovit pouze u daně ze staveb a jednotek. Proto by byl výnos z pozemku typu orná půda vždy stejný i v případě stanovení koeficientů a je určen ve stejné výši ve všech modelových situacích (tabulka 8).

Výpočty výnosů DNL v případě změny využití pozemků na průmyslovou zónu se dělí na výnosy daně z pozemků a výnosy daně ze staveb a jednotek. Výpočet výnosů pro variantu malé i velké průmyslové zóny dále vychází ze sazeb daně z pozemků a sazeb daně ze staveb a jednotek a ze stanovených koeficientů. Výnos je určen pro jednotlivé předměty daně ve čtyřech modelových situacích (tabulka 8), které jsou vymezeny následovně:

---

<sup>32</sup> § 11 odst. 1 písm. d) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>33</sup> § 11 odst. 3 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>34</sup> § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>35</sup> § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

- 1) výnos daně v případě, že obec nestanoví koeficient 1,5 ani místní koeficient,
- 2) výnos daně v případě, že obec stanoví pouze koeficient 1,5,
- 3) výnos daně v případě, že obec stanoví pouze místní koeficient, a to v maximální výši 5,
- 4) výnos daně v případě, že obec stanoví oba koeficienty současně, přičemž místní koeficient je stanoven v maximální výši 5.

Přehled výsledků modelových výnosů DNV u jednotlivých kategorií zdanitelných staveb a pozemků je uveden v tabulce 8. Pro porovnání byly zvoleny dvě modelové výměry průmyslových zón. Vzhledem k tomu, že u orné půdy nelze využít koeficienty, jsou tomuto případě výnosy DNV pro jednotlivé varianty změn koeficientů konstantní; výnos ve variantě V-MZ (45 000 m<sup>2</sup>) činí 2 194 Kč a ve variantě V-VZ (450 000 m<sup>2</sup>) je 21 938 Kč (tabulka 8). Pokud by byly využity oba koeficienty současně, činil by výnos v případě změny využití u V-MZ 1 515 000 Kč, což představuje zvýšení příjmů do obecního rozpočtu o 1 512 806 Kč v porovnání s původním předmětem daně (orná půda). Ve variantě velké průmyslové zóny (V-VZ) činí výnos DNV v případě maximálního využití obou koeficientů současně 16 390 000 Kč, jednalo by se o zvýšení výnosu DNV o 16 368 062 Kč (tabulka 8).

**Tabulka 8 - Modelové výnosy DNV z průmyslové zóny (V-MZ, V-VZ) v porovnání s původními výnosy DNV z orné půdy**

Předmět daně	Výnos bez stanovených koeficientů DNV	Výnos – stanoven pouze koeficient 1,5	Výnos – stanoven pouze místní koeficient v max. výši 5	Výnos – stanoveny oba koeficienty současně
<b>V-MZ (45 000 m<sup>2</sup>)</b>				
<b>Orná půda (původní předmět daně, A)</b>	<b>2 194 Kč</b>	<b>2 194 Kč</b>	<b>2 194 Kč</b>	<b>2 194 Kč</b>
Zdanitelné stavby prům. zóny – N, O	150 000 Kč	225 000 Kč	750 000 Kč	1 125 000 Kč
Zdanitelné pozemky prům. zóny – G, popř. E	3 000 Kč	3 000 Kč	15 000 Kč	15 000 Kč
Zdanitelné pozemky prům. zóny – Y	75 000 Kč	75 000 Kč	375 000 Kč	375 000 Kč
<b>Celkem zdanitelné stavby a pozemky prům. zóny – N, O, G, E, Y</b>	<b>228 000 Kč</b>	<b>303 000 Kč</b>	<b>1 140 000 Kč</b>	<b>1 515 000 Kč</b>
<b>V-VZ (450 000 m<sup>2</sup>)</b>				
<b>Orná půda (původní předmět daně, A)</b>	<b>21 938 Kč</b>	<b>21 938 Kč</b>	<b>21 938 Kč</b>	<b>21 938 Kč</b>
Zdanitelné stavby prům. zóny – N, O	1 700 000 Kč	2 550 000 Kč	8 500 000 Kč	12 750 000 Kč
Zdanitelné pozemky prům. zóny – G, popř. E	28 000 Kč	28 000 Kč	140 000 Kč	140 000 Kč
Zdanitelné pozemky prům. zóny – Y	700 000 Kč	700 000 Kč	3 500 000 Kč	3 500 000 Kč
<b>Celkem zdanitelné stavby a pozemky prům. zóny – N, O, G, E, Y</b>	<b>2 428 000 Kč</b>	<b>3 278 000 Kč</b>	<b>12 140 000 Kč</b>	<b>16 390 000 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Postupy výpočtů výnosů z daně z nemovitých věcí v jednotlivých variantách a situacích (bez stanovených koeficientů nebo se stanovenými koeficienty) jsou uvedeny v příloze (viz Příloha č. 1: Postup výpočtů k výsledkům uvedeným v tabulce 8). V první fázi jsou uvedeny postupy výpočtu daně z pozemků v rámci původního využití dané výměry pozemku, tj. orná půda. Následují výpočty variant výnosů v případě využití daných pozemků pro průmyslovou zónu, a to v situaci bez stanovených koeficientů, se stanoveným koeficientem 1,5, dále v případě stanovení místního koeficientu (v maximální výši 5) a dále v případě stanovení obou uvedených koeficientů současně. Při stanovení obou těchto koeficientů dojde k maximálnímu využití potenciálu výnosu daně z nemovitých věcí z dané výměry pozemku.

### 3.3 Dopady na rozpočty modelových obcí

Dopady zvýšení příjmů z daně z nemovitých věcí na rozpočty obcí jsou stanoveny pro tři modelové obce. Hodnocení bylo provedeno pro obce tří velikostních kategorií, které odpovídají členění podle počtu obyvatel pro stanovení koeficientu podle počtu obyvatel dle ZDNV: 1. kategorie (do 1 000 obyvatel), 3. kategorie (6 001 až 10 000 obyvatel) a 5. kategorie (25 001 až 50 000 obyvatel). Modelové varianty obcí vycházejí z reálných příkladů obcí, na jejichž katastrálním území se nacházejí obdobné průmyslové zóny, které byly stanoveny jako varianty V-MZ a V-VZ.

Výše příjmů obcí ve formě celkových příjmů, daňových příjmů a příjmů z daně z nemovitých věcí vycházejí rovněž z reálných příjmů (tabulka 9, 11 a 13). Modelové výpočty zvýšení příjmů z DNV, daňových i celkových příjmů rozpočtu, podíly příjmů z DNV na daňových a celkových příjmech rozpočtu a přepočet příjmů z DNV na jednoho obyvatele dané obce jsou uvedeny v případě využití koeficientu 1,5 a současně místního koeficientu v maximální výši 5 (tabulka 10, 12 a 14).

#### 3.3.1 Modelová varianta obce – O1

První modelová varianta obce (O1) je určena jako obec, která má 32 100 obyvatel, výměra katastrálního území obce činí 96,36 km<sup>2</sup>. Celkové příjmy, daňové příjmy a příjmy z daně z nemovitých věcí zahrnují výnosy DNV z původního využití vybraných pozemků v dané obci (tabulka 9).

**Tabulka 9 - Modelové příjmy rozpočtu obce O1**

Celkové příjmy	Daňové příjmy	Příjmy z DNV	Podíl DNV na celkových příjmech	Podíl DNV na daňových příjmech	Příjmy z DNV v přepočtu na 1 obyvatele
897 292 000 Kč	560 966 000 Kč	20 893 000 Kč	2,33 %	3,72 %	651 Kč

*Zdroj: vlastní zpracování*

V případě změny využití dané výměry orné půdy na průmyslovou zónu by došlo k navýšení příjmů z DNV, a tím i daňových příjmů a celkových příjmů rozpočtu obce. Podíl příjmů z DNV na daňových příjmech by se zvýšil ve variantě O1-MZ (obec O1, varianta průmyslové zóny V-MZ) na 3,99 % u varianty O1-VZ (obec O1, varianta průmyslové zóny V-VZ) na 6,45 %. Obdobně lze pozorovat i zvýšení podílu příjmů z DNV na celkových příjmech rozpočtu obce O1 (tabulka 10). Příjmy z DNV v přepočtu na jednoho obyvatele by se zvýšily ve variantě O1-MZ přibližně o 7 %, ve variantě O1-VZ o 78 %.

**Tabulka 10 - Modelové příjmy rozpočtu obce O1 v případě změny využití pozemků a stanovení max. koeficientů**

Celkové příjmy	Daňové příjmy	Příjmy z DNV	Podíl DNV na celkových příjmech	Podíl DNV na daňových příjmech	Příjmy z DNV v přepočtu na 1 obyvatele
O1, původní předmět daně – orná půda					
897 292 000 Kč	560 966 000 Kč	20 893 000 Kč	2,33 %	3,72 %	651 Kč
O1-MZ					
898 804 806 Kč	562 478 806 Kč	22 405 806 Kč	2,49 %	3,99 %	698 Kč
O1-VZ					
913 660 062 Kč	577 334 062 Kč	37 261 062 Kč	4,08 %	6,45 %	1 161 Kč

*Zdroj: vlastní zpracování*

### 3.3.2 Modelová varianta obce – O2

Druhá modelová varianta obce (O2) je určena jako obec, která má 6 515 obyvatel, výměra katastrálního území obce činí 35,41 km<sup>2</sup>. Celkové příjmy, daňové příjmy a příjmy z daně z nemovitých věcí zahrnují výnosy DNV z původního využití vybraných pozemků v dané obci (tabulka 11).

**Tabulka 11 - Modelové příjmy rozpočtu obce O2**

Celkové příjmy	Daňové příjmy	Příjmy z DNV	Podíl DNV na celkových příjmech	Podíl DNV na daňových příjmech	Příjmy z DNV v přepočtu na 1 obyvatele
241 580 000 Kč	127 033 000 Kč	4 556 000 Kč	1,89 %	3,59 %	699 Kč

*Zdroj: vlastní zpracování*

Pokud by byla provedena změna využití dané výměry orné půdy na průmyslovou zónu, došlo by k navýšení příjmů z DNV, a tím i daňových příjmů a celkových příjmů rozpočtu obce. Podíl příjmů z DNV na daňových příjmech by se zvýšil ve variantě O2-MZ (obec O2, varianta průmyslové zóny V-MZ) na 4,72 % u varianty O2-VZ (obec O2, varianta průmyslové zóny V-VZ) na 14,59 %. Obdobně by se zvýšily také podíly příjmů z DNV na celkových příjmech rozpočtu obce O2 (tabulka 12). Příjmy z DNV v přepočtu na jednoho obyvatele by se zvýšily ve variantě O2-MZ přibližně o 33 %, ve variantě O2-VZ by se původní příjem v přepočtu na obyvatele zvýšil přibližně 4,5krát.

**Tabulka 12 - Modelové příjmy rozpočtu obce O2 v případě změny využití pozemků a stanovení max. koeficientů**

Celkové příjmy	Daňové příjmy	Příjmy z DNV	Podíl DNV na celkových příjmech	Podíl DNV na daňových příjmech	Příjmy z DNV v přepočtu na 1 obyvatele
O2, původní předmět daně – orná půda					
241 580 000 Kč	127 033 000 Kč	4 556 000 Kč	1,89 %	3,59 %	699 Kč
O2-MZ					
243 092 806 Kč	128 545 806 Kč	6 068 806 Kč	2,50 %	4,72 %	932 Kč
O2-VZ					
257 948 062 Kč	143 401 062 Kč	20 924 062 Kč	8,11 %	14,59 %	3 212 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

### 3.3.3 Modelová varianta obce – O3

Třetí modelová varianta obce (O3) je určena jako obec, která má 962 obyvatel, výměra katastrálního území obce činí 23,88 km<sup>2</sup>. Celkové příjmy, daňové příjmy a příjmy z daně z nemovitých věcí zahrnují výnosy DNV z původního využití vybraných pozemků v dané obci (tabulka 13).

**Tabulka 13 - Modelové příjmy rozpočtu obce O3**

Celkové příjmy	Daňové příjmy	Příjmy z DNV	Podíl DNV na celkových příjmech	Podíl DNV na daňových příjmech	Příjmy z DNV v přepočtu na 1 obyvatele
27 121 000 Kč	16 205 000 Kč	1 612 000 Kč	5,94 %	9,95 %	1 676 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

V případě změny využití dané výměry orné půdy na průmyslovou zónu by došlo k navýšení příjmů z DNV, a tím i daňových příjmů a celkových příjmů rozpočtu obce. Podíl příjmů z DNV na daňových příjmech by se zvýšil ve variantě O3-MZ (obec O3, varianta průmyslové zóny V-MZ) na 17,64 % u varianty O3-VZ (obec O3, varianta průmyslové zóny V-VZ) na 55,20 %. Obdobně lze pozorovat i zvýšení podílu příjmů z DNV na celkových příjmech rozpočtu obce O3 (tabulka 14). Podíl příjmů z DNV na celkových příjmech by se zvýšil ve variantě O3-MZ (obec O3, varianta průmyslové zóny V-MZ) na 10,91 %. U varianty O3-VZ (obec O3, varianta průmyslové zóny V-VZ) na 41,34 %, tj. přibližně sedmkrát v porovnání s původním podílem na příjmů z DNV na celkových příjmech. Příjmy z DNV v přepočtu na jednoho obyvatele by se zvýšily ve variantě O3-MZ téměř na dvojnásobek, ve variantě O3-VZ by se zvýšily více než jedenáctkrát, příjem rozpočtu z DNV v přepočtu na jednoho obyvatele by činil 18 690 Kč (tabulka 14).

**Tabulka 14 - Modelové příjmy rozpočtu obce O3 v případě změny využití pozemků a stanovení max. koeficientů**

Celkové příjmy	Daňové příjmy	Příjmy z DNV	Podíl DNV na celkových příjmech	Podíl DNV na daňových příjmech	Příjmy z DNV v přepočtu na 1 obyvatele
O3, původní předmět daně – orná půda					
27 121 000 Kč	16 205 000 Kč	1 612 000 Kč	5,94 %	9,95 %	1 676 Kč
O3-MZ					
28 633 806 Kč	17 717 806 Kč	3 124 806 Kč	10,91 %	17,64 %	3 248 Kč
O3-VZ					
43 489 062 Kč	32 573 062 Kč	17 980 062 Kč	41,34 %	55,20 %	18 690 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

### 3.3.4 Předmět daně z pozemků v průmyslových zónách

V případě určení předmětu daně u pozemků v rámci průmyslových zón bylo zjištěno, že obvyklý zápis zdanitelného pozemku v katastru nemovitostí je: ostatní plocha. Pro stanovení předmětu daně, tj. pro účely daně z nemovitých věcí a podání přiznání k dani z nemovitých věcí, je rozhodující způsob využití dané plochy pozemku, a v případě zpevnění plochy pozemku je rozhodující, zda je možné zpevnění odstranit, či rozebrat bez použití speciálních technologií (např. zatravňovací panely, zámková dlažba). O zpevněnou plochu se rovněž nejedná v případě zpevnění rozprostřením materiálu (např. štěrku) na povrchu pozemku. Pak se jedná o předmět daně ostatní plocha (G), popř. zastavěná plocha a nádvoří (E). Sazba je u těchto typů pozemků určena ve výši 0,20 Kč/m<sup>2</sup>.

Zpevněnou plochou pozemku se podle ustanovení § 6 odst. 5 ZDNL rozumí pozemek nebo jeho část v m<sup>2</sup> evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří, jehož povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svíslé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénem nebo nádrží, pokud nejsou zdanitelnou stavbou.<sup>36</sup> V případě, že je zpevněná plocha užívána k podnikání nebo v souvislosti s podnikáním v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice, ostatní zemědělská výroba, a dále pro ostatní druhy podnikání, je pozemek přiznáván jako předmět daně Y. U tohoto předmětu daně je sazba stanovena ve výši 5 Kč/m<sup>2</sup>, tzn., že je výrazně vyšší než u předmětů daně E a G.

<sup>36</sup> Stavba zpevňující povrch pozemku je v uvedeném ustanovení zákona o dani z nemovitých věcí chápána jako stavba definovaná v ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Při stanovení místního koeficientu ve výši 5 činí výnos daně z nemovitých věcí z 1 m<sup>2</sup> o 24 Kč více u předmětu daně Y než u předmětů daně E a G. Podrobně vypadá modelový postup výpočtu daně z 1 m<sup>2</sup> následovně<sup>37</sup>:

- u předmětů daně E a G
  - *sazba: 0,20 Kč/m<sup>2</sup>*
  - *základ daně: 1 m<sup>2</sup>*
  - *vypočtená daň: 1 m<sup>2</sup> x 0,20 Kč/ m<sup>2</sup> = 0,20 Kč*
  - *výsledná daň: 0,20 Kč x MK 5 = 1 Kč*
  
- u předmětu daně Y
  - *sazba: 5 Kč/m<sup>2</sup>*
  - *základ daně: 1 m<sup>2</sup>*
  - *vypočtená daň: 1 m<sup>2</sup> x 5 Kč/ m<sup>2</sup> = 5 Kč*
  - *výsledná daň: 5 Kč x MK 5 = 25 Kč*

U zpevněných ploch pozemků tedy rozhoduje o předmětu daně, a tím i o sazbě daně, reálné využití a také o jaké „zpevnění“ plochy pozemku se jedná. V rámci průmyslových zón jsou jako předmět daně G, popř. E určeny zejména travnaté plochy, zatravnovací panely apod. Naopak např. asfaltové komunikace nebo betonové plochy jsou určeny jako předmět daně Y. Ze způsobu využití vychází sazba daně a s ní souvisí i výnos daně z nemovitých věcí za danou průmyslovou zónu, který je příjmem rozpočtu příslušné obce.

---

<sup>37</sup> Pokud by byl stanoven také koeficient 1,5, tak nebude použit ve výpočtu, nevztahuje se na pozemky.

## 4 Možné postupy a doporučení pro stanovení koeficientů u daně z nemovitých věcí

V rámci některých novelizací zákona o dani z nemovitých věcí z roku 1992 byla v průběhu let postupně posilována částečná daňová pravomoc obcí ve formě možné úpravy nebo stanovení koeficientů. Velkou změnou z pohledu pravomoci obcí od roku 2009 byla možnost stanovit místní koeficient ve výši 2 nebo 3 nebo 4 nebo 5 pro celé území obce. Obce tuto možnost začaly využívat, ale od 1. 1. 2010 došlo ke zvýšení sazeb daně z nemovitých věcí, a proto část obcí místní koeficient opět zrušila.

Změna při stanovení místního koeficientu u daně z nemovitých věcí přináší další možnosti využití potenciálu tohoto koeficientu pro zvýšení příjmů rozpočtu obcí. Možnost stanovit místní koeficient podle ustanovení ZDNU, které bylo platné do 31. 12. 2020, využívalo necelých 10 % obcí z celkového počtu obcí v ČR.

### 4.1 Změny v možnostech stanovení místního koeficientu a jeho potenciál

Do daňového balíčku na rok 2021 bylo zahrnuto i posílení rozhodovací pravomoci místních samospráv v oblasti daně z nemovitých věcí a nově jim umožňuje stanovovat místní koeficient pro jednotlivé části obce. Na základě zákona č. 609/2020 Sb.<sup>38</sup> došlo mimo jiné k novelizaci § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“), který upravuje místní koeficient. Změna ZDNU<sup>39</sup> přináší s účinností od 1. 1. 2021 možnost stanovit místní koeficient jiným způsobem. ZDNU<sup>40</sup> uvádí, že: „*Obec může obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovité věci na území celé obce nebo pro všechny nemovité věci na území jednotlivé části obce stanovit jeden místní koeficient ve výši v rozmezí 1,1 až 5, přičemž koeficient musí být stanoven s přesností na jedno desetinné místo. Tímto koeficientem se vynásobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek, popřípadě jejich souhrny, s výjimkou pozemků uvedených v § 5 odst. 1<sup>41</sup>.*“

Místní koeficient je tak možné stanovit v různé výši (v rozmezí 1,1 až 5, a to s přesností na jedno desetinné místo) pro jednotlivé části obce. Nejmenší jednotkou „jednotlivé části obce“ může být parcela vymezená parcelním číslem. Výhodou toho nového způsobu stanovení místních koeficientů je, že mohou být stanoveny např. pouze v určitých částech obce, kde se vyskytují provozy, které produkují

---

<sup>38</sup> zákon č. 609/2020 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony

<sup>39</sup> Změna v § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>40</sup> § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>41</sup> Jedná se o pozemky označené kódem A (orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad) a B (trvalé travní porosty).



negativní externality. Zvýšení daně z nemovitých věcí v důsledku stanovení místního koeficientu tak nebude dopadat na obyvatele obce, ale pouze na tyto provozy. K vymezení jednotlivé části obce nebo jednotlivých částí obce by měla obec přistupovat odpovědně a zvážit všechny podmínky v dané části, zejména specifika jednotlivých částí.<sup>42</sup> „S ohledem na to, že místní koeficient stanovuje obecně závaznou vyhláškou, tedy právním předpisem, musí obec současně dodržet všechny požadavky vyplývající ze zákona, ústavního pořádku a evropského práva, zejména tak nemůže stanovit místní koeficient diskriminačním způsobem...“<sup>43</sup>

Stanovení místního koeficientu pro jednotlivé části obce umožní zvýšit daň z nemovitých věcí pouze v částech obce, kde se nacházejí stavby a jednotky, které mohou mít na život v obci mj. negativní dopady. Jedná se především o diskutované průmyslové zóny, které zahrnují multifunkční výrobní a logistické parky. Pozitivní je, že obce mohou stanovit místní koeficient právě jen na část obce, kde se nacházejí průmyslové zóny; obci budou do rozpočtu plynout zvýšené výnosy DNV z těchto zón. I v tomto případě platí, že místní koeficient nesmí být stanoven diskriminačně a případné jednotlivé části obce musí být jednoznačně vymezeny.

Souhrnně lze konstatovat, že současné nastavení koeficientů v ZDNV je složité, každý z uvedených koeficientů je stanoven odlišným způsobem, působí jen na určité předměty daně, nebo na část území obce ale na všechny zákonem dané předměty daně, dva z koeficientů násobí sazbu daně (popř. již jinak upravenou sazbu), místní koeficient násobí vypočtenou daň (s výjimkami). To vše zvyšuje nepřehlednost daně z nemovitých věcí a v důsledku také malé využívání koeficientů obcemi. Nelze předpokládat, že každé zastupitelstvo obce je odborníkem na daň z nemovitých věcí a umí pracovat s koeficienty tak, aby výnosy daně z nemovitých věcí přinášely obci optimální příjmy a současně nedošlo k neúměrnému zatížení obyvatel obce i ostatních subjektů.

## 4.2 Povinnosti a doporučení pro obce při vydávání obecně závazné vyhlášky

Z důvodu zvýšení výnosu daně z nemovitých věcí mohou obce modifikovat obecně závaznou vyhláškou výši této daně. Jak již bylo uvedeno v předchozích kapitolách, mohou stanovovat nebo měnit jednotlivé koeficienty. Pro lepší srozumitelnost a transparentnost vydala Finanční správa konkrétní doporučení. Obecně závaznou vyhláškou (dále také OZV) vydává obec na základě zmocnění zákona o dani

---

<sup>42</sup> Ministerstvo vnitra ČR. 2021. *Metodické materiály k OZV. Metodický materiál č. 22.*

<sup>43</sup> Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR. 2020. *Sněmovní tisk 910/0.*

z nemovitých věcí, a to v souladu s § 10 písm. d) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.<sup>44</sup>

#### 4.2.1 Oznamovací povinnost obce

Obec má v rámci daně z nemovitých věcí oznamovací povinnost vůči správci daně. V případě, že obec upraví nebo stanoví koeficienty<sup>45</sup> u daně z nemovitých věcí, je povinna zaslat správci daně obecně závaznou vyhlášku v jednom vyhotovení, a to do pěti dnů ode dne nabytí její platnosti, přičemž obecně závazná vyhláška musí nabýt platnosti nejpozději do 1. října předchozího zdaňovacího období a účinnosti nejpozději do 1. ledna následujícího zdaňovacího období. Tato skutečnost se týká možnosti úpravy koeficientů podle počtu obyvatel<sup>46</sup>, stanovení koeficientu 1,5<sup>47</sup> a stanovení místních koeficientů<sup>48</sup>.

Obec je také povinna zaslat správci daně obecně závaznou vyhlášku, která se týká zvláštních případů osvobození<sup>49</sup> od daně z nemovitých věcí, přičemž obecně závazná vyhláška musí nabýt platnosti nejpozději do 1. října předchozího zdaňovacího období a účinnosti nejpozději do 1. ledna následujícího zdaňovacího období.

Obec může při řešení důsledků mimořádné, zejména živelní události zcela nebo částečně osvobodit od daně z nemovitých věcí na svém území obecně závaznou vyhláškou nemovité věci dotčené mimořádnou událostí, a to nejdéle na dobu 5 let. Částečné osvobození se vyjádří procentem. Osvobození od daně z nemovitých věcí lze též stanovit za již uplynulé zdaňovací období. Obecně závazná vyhláška musí být vydána tak, aby nabyla účinnosti do 31. března roku následujícího po zdaňovacím období, v němž k mimořádné události došlo.<sup>50</sup> Obec je povinna zaslat takto vydanou obecně závaznou vyhlášku v jednom vyhotovení správci daně do pěti dnů ode dne nabytí její platnosti.<sup>51</sup>

#### 4.2.2 Doporučení Finanční správy ČR pro obce při vydávání obecně závazné vyhlášky

Místní koeficient je nově možné stanovit pro jednotlivé části obce. „Pod pojmem *„jednotlivá část obce“* tak lze dle důvodové zprávy k zákonu č. 609/2020 Sb., rozumět jak katastrální území, tak jinou část

---

<sup>44</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí.*

<sup>45</sup> § 16a zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>46</sup> § 6 odst. 4 a § 11 odst. 3 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>47</sup> § 11 odst. 3 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>48</sup> § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>49</sup> Týká se osvobození od daně podle § 4 odst. 1 písm. v) a x) a § 9 odst. 1 písm. w)

<sup>50</sup> § 17a zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>51</sup> § 16a odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

obce jednoznačným a nezaměnitelným způsobem vymezenou, např. uvedením názvu části obce, názvem ulice, parcelními čísly pozemků nebo stavbami s číslem popisným či evidenčním, vždy s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém se tyto nemovité věci nacházejí. Přesná identifikace jednotlivé části obce má nesporně svůj význam, a to jak pro poplatníka daně z nemovitých věcí, tak pro správce daně, a rovněž pro obec, neboť ve výsledku má dopad na správné stanovení daně z nemovitých věcí.<sup>52</sup> Pro jednotlivé části obce je také možné stanovit odlišné místní koeficienty.

Obec může stanovit i další koeficienty, které se od 1. 1. 2021 nemění. Jedná se o koeficient podle počtu obyvatel a koeficient 1,5. Z hlediska vyššího daňového zatížení průmyslových zón je pro obec důležitý i koeficient 1,5. „Obec může dále podle § 11 odst. 3 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí obecně závaznou vyhláškou stanovit, že se základní sazba daně ze staveb a jednotek u zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek užívaných k podnikání násobí koeficientem 1,5.“<sup>53</sup> Koeficient 1,5 se tedy stanovuje pro výše uvedené druhy zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek ale vždy pro území celé obce, tento koeficient tak zvýší sazbu daně i pro ostatní podnikatelské subjekty na území obce. Při stanovení koeficientu 1,5 se jeví jako problematické vymezení jednotlivých zdanitelných staveb a jednotek ve formě nepřesného slovního vymezení. „Dosavadní zkušenosti Ministerstva financí České republiky, jako ústředního orgánu státní správy ve věci daní, prokázaly, že je legislativně přesnější, pokud jsou změna nebo stanovení koeficientu pro zdanitelné stavby nebo jiné zdanitelné jednotky v obecně závazné vyhlášce vymezeny pouze odkazem na jednotlivé písmeno (nebo písmena), případně bod (nebo body) v ustanovení § 11 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí.“<sup>54</sup>

Pokud se zástupci obce rozhodnou koeficienty stanovit nebo měnit pro jednotlivé části obce, musí být tyto části jednoznačně vymezeny. „Nejvhodnějším řešením je vymezit část obce, kde se uplatní příslušný koeficient, dle katastrálních území.“<sup>55</sup> Výčet katastrálních území s příslušným koeficientem uvede obec do OZV. Pokud chce obec stanovit koeficienty v částech obce, které neodpovídají katastrálnímu území, je to možné, ale pak musí podle doporučené metodiky toto území jednoznačně vymezit. Pro toto vymezení jsou doporučovány dvě varianty:

- výčet jednotlivých parcelních čísel, nebo
- formou zakreslení v mapě, která by měla být přílohou OZV.<sup>56</sup>

---

<sup>52</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí.*

<sup>53</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí.*

<sup>54</sup> Ministerstvo vnitra ČR. 2021. *Metodické materiály k OZV.*

<sup>55</sup> <sup>55</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí.*

<sup>56</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí.*

Finanční správa ČR doporučuje z důvodu jednoznačnosti vymezení části obce vymezení části obce výčtem jednotlivých parcelních čísel. „V těchto případech by obecně závazná vyhláška měla obsahovat přílohu, ve které budou tyto jednotlivé části obce vymezeny výčtem parcelních čísel dotčených pozemků daného katastrálního území s uvedením příslušného koeficientu.“ Aby nedocházelo k nejasnostem při zpracování OZV, bylo finančními úřady doporučeno vydávat OZV včetně příloh, které specifikují části obce s jednotlivými koeficienty. Doporučeny jsou formáty .txt nebo .csv, uvedena je i doporučená struktura souboru a jeho název. Podrobnosti jsou uvedeny na webových stránkách Finanční správy ČR.<sup>57</sup>

Vymezení části obce formou zakreslení v mapě je druhým doporučeným způsobem vymezení jednotlivých částí obce. „V případě, že obci nevyhovuje vymezení části obce výčtem jednotlivých parcelních čísel formou přílohy vyhlášky, doporučujeme vymezení části obce zakreslením v mapě, které musí být přílohou obecně závazné vyhlášky.“<sup>58</sup> V tomto případě je nutné respektovat hranice parcel, aby nedošlo k situaci, že zakreslená hranice v mapě bude procházet uvnitř pozemku. Při vymezení jednotlivých částí obce zakreslením do mapy je doporučeno, aby: „obec při zasílání obecně závazné vyhlášky správci daně k této vyhlášce připojila soubor, ve kterém budou tyto jednotlivé části obce vymezeny konkrétním způsobem, ideálně výčtem všech parcelních čísel pozemků s příslušným koeficientem tak, aby mohl správce daně následně jednoznačně identifikovat nemovité věci nacházející se v jednotlivých částech obce a přiřadit k nim koeficient stanovený obecně závaznou vyhláškou“<sup>59</sup>. Doporučení dále uvádí, že výčet parcelních čísel by měl být proveden v souboru a formátu jako u vymezení části obce výčtem parcelních čísel (formát .txt, .csv, doporučená struktura a název souboru).

V obou případech vymezení jednotlivých částí obce je tedy doporučeno provedení výčtu parcel, ať už přímo do OZV, nebo jako příloha při zasílání OZV správci daně (v případě vymezení jednotlivých částí obce zakreslením do mapy, která je přílohou OZV, Finanční správa doporučuje zaslat společně s OZV výčet všech parcelních čísel s příslušným koeficientem, aby bylo možné jednoznačně identifikovat nemovité věci, které se v dané části obce nacházejí). Finanční správa naopak nedoporučuje vymezovat části obce podle jednotlivých čísel popisných nebo ulic z důvodu vzniku možných nejasností v přiřazení koeficientů konkrétním pozemkům, stavbám a jednotkám. Např. v případě přiřazení koeficientů k jednotlivým číslům popisným mohou vznikat nejasnosti

---

<sup>57</sup> Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace-stanoviska-a-sdeleni/2021/Doporuceni-pro-obce-vydavani-vyhlasek-s-koeficienty-pro-vypocet-DNV-11507>

<sup>58</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí.*

<sup>59</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí.*

o přiřazení koeficientů pro tzv. vedlejší stavby. Dále je nutné při stanovení koeficientů věnovat zvýšenou pozornost „v případech, kdy se stavba nachází na dvou a více parcelních číslech v dané obci, aby nedošlo ke stanovení různých koeficientů pro jednotlivé pozemky pod danou stavbou“<sup>60</sup>.

Velmi důležité je věnovat pozornost změnám v katastru nemovitostí. Pokud obec vydá OZV, kterou stanovuje koeficienty pro části obce výčtem jednotlivých parcelních čísel, je vhodné, resp. nutné obecně závaznou vyhláškou každoročně novelizovat z důvodu změn v katastru nemovitostí. Obdobně je nutné postupovat v případě vymezení částí obce zakreslením v mapě, kdy obec zasílá správci daně soubor s výčtem parcelních čísel s přiřazenými koeficienty. Finanční správa doporučuje, aby „i v následujících letech po dobu platnosti vyhlášky obec pravidelně zasílala optimálně do 30. 11. zdaňovacího období aktualizované soubory, ve kterých budou tyto jednotlivé části obce vymezeny výčtem všech parcelních čísel pozemků dle aktuálního stavu v katastru nemovitostí“<sup>61</sup>.

Termíny pro zaslání OZV a ostatní s tím spojené povinnosti vůči správci daně, ukládá obcím zákon o dani z nemovitých věcí. „Obecně závazná vyhláška vydaná obcí podle § 4 odst. 1 písm. v) a x), § 6, § 9 odst. 1 písm. w), § 11 a § 12 zákona o dani z nemovitých věcí musí nabytí platnosti nejpozději do 1. října předchozího zdaňovacího období a účinnosti nejpozději do 1. ledna následujícího zdaňovacího období; má-li vyhláška zpětnou účinnost, je neplatná. Obec je povinna zaslat obecně závaznou vyhlášku v jednom vyhotovení správci daně do pěti dnů ode dne nabytí její platnosti.“<sup>62</sup> Nabytí platnosti OZV je upraveno zákonem o obcích.<sup>63</sup>

Přehled jednotlivých koeficientů a jejich využití pro obce je uveden v kapitole 2.2. Pokud zástupci obce potřebují propočítat velikost daňového dopadu, v případě zavedení nebo změny koeficientů, mají možnost obrátit se na příslušné finanční úřady s požadavkem na poskytnutí podkladů pro zjištění výše daně po zavedení či změně koeficientu.

Obecně závaznou vyhlášku týkající se stanovení koeficientů daně z nemovitých věcí vydává obec na základě zmocnění v ZD NV. V příloze č. 2 je uveden možný vzor pro vytvoření OZV. Obce mohou využít také vzory obecně závazných vyhlášek, které zveřejňuje Ministerstvo vnitra České republiky<sup>64</sup>. V příloze č. 3 je uveden možný vzor návrhu na usnesení zastupitelstva obce – schválení OZV.

---

<sup>60</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí.*

<sup>61</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí.*

<sup>62</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí.*

<sup>63</sup> Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)

<sup>64</sup> Ministerstvo vnitra České republiky. 2021. *Metodické materiály k OZV.*

### 4.2.3 Možný postup pro obce v případě změn koeficientů DNV

Na základě provedených analýz a v souladu s doporučeními Finanční správy ČR lze doporučit obecný postup pro optimální nastavení koeficientů daně z nemovitých věcí.

- 1) Analýza současné situace a identifikace potřeb změny.
- 2) Rozhodnutí obce o změně ve stanovení nebo korekci koeficientů.
- 3) Zjištění zákonných variant pro optimální nastavení koeficientů DNV:
  - ✓ zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů,
  - ✓ kapitola 2 tohoto dokumentu,
  - ✓ doporučení Finanční správy ČR<sup>65</sup>.
- 4) Příprava podkladových dat, např.:
  - ✓ ekonomické podklady – příjmy obce z daně z nemovitých věcí, celkové příjmy, daňové příjmy,
  - ✓ Finanční správa ČR – podíly jednotlivých druhů daně na celkovém výnosu v dané obci,
  - ✓ katastr nemovitostí, územní plán obce.
  - ✓ V případě změn využití pozemků nebo změn koeficientů se zaměřením na průmyslové zóny:
    - přehled průmyslových zón (a jednotlivých průmyslových nebo logistických parků),
    - výměra pozemků v m<sup>2</sup> průmyslových zón a jednotlivých průmyslových parků,
    - typy a výměry pozemků v m<sup>2</sup> – viz tabulka 1,
    - typy a výměry zdanitelných staveb v m<sup>2</sup> – viz tabulka 1.
- 5) Predikce výnosů z daně z nemovitých věcí po změně:
  - ✓ propočet daňového výnosu pro jednání zastupitelstva<sup>66</sup>,
  - ✓ v případě změn využití pozemků nebo změn koeficientů se zaměřením na průmyslové zóny:
    - výnosy DNV z pozemků před a po změně využití, výnosy DNV ze staveb (varianty) a
    - výnosy DNV podle jednotlivých situací v nastavení koeficientů<sup>67</sup>.
- 6) Vyhodnocení dopadů na zainteresované strany:
  - ✓ dopady na příjmy rozpočtu obce,
  - ✓ daňové zatížení obyvatel,
  - ✓ daňové zatížení podnikatelských subjektů.
- 7) Tvorba obecně závazné vyhlášky:
  - ✓ stanovení nebo změny koeficientů,

<sup>65</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí*; kapitola 4.2.2 tohoto dokumentu

<sup>66</sup> Pokud zástupci obce potřebují propočítat velikost daňového dopadu, v případě zavedení nebo změny koeficientů, mají možnost obrátit se na příslušné finanční úřady s požadavkem na poskytnutí podkladů pro zjištění výše daně po zavedení či změně koeficientu.

<sup>67</sup> např. vypočtené výnosy – tabulka 8, postupy výpočtů – příloha č. 1

- ✓ určení předmětů daně (koeficient 1,5),
  - ✓ vymezení území, na které se budou koeficienty vztahovat (koeficient podle počtu obyvatel, místní koeficient), podle doporučení Finanční správy ČR – zakreslením v mapě nebo výčtem jednotlivých parcelních čísel<sup>68</sup>.
- 8) Návrh usnesení<sup>69</sup> a schválení OZV:
- ✓ zastupitelstvo,
  - ✓ důvodová zpráva.
- 9) Platnost a účinnost OZV:
- ✓ OZV musí nabýt platnosti nejpozději do 1. října předchozího zdaňovacího období,
  - ✓ OZV musí nabýt účinnosti nejpozději do 1. ledna následujícího zdaňovacího období.
- 10) Oznamovací povinnost vůči správci daně:
- ✓ Obec je povinna zaslat OZV v jednom vyhotovení správci daně do pěti dnů ode dne nabytí její platnosti.
- 11) Kontrola a pravidelné hodnocení v následujících letech:
- ✓ V případě, kdy obec vydá OZV, kterou stanoví koeficienty na část obce výčtem jednotlivých parcelních čísel, je vhodné z důvodu změn v katastru nemovitostí vyhlášku každý rok pravidelně novelizovat.<sup>70</sup>

---

<sup>68</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí*; kapitoly 4.1 nebo 4.2.2 tohoto dokumentu

<sup>69</sup> Vzor návrhu na usnesení: příloha č. 3

<sup>70</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí*.

## 5 Závěr

Daň z nemovitých věcí představuje v České republice jeden z typů příjmů obecních rozpočtů, protože její výnos plyne do rozpočtu té obce, na jejímž katastrálním území se zdanitelné pozemky, stavby a jednotky nacházejí. V rámci daně z nemovitých věcí mohou obce využívat svou částečnou daňovou pravomoc ve formě možnosti korigovat nebo stanovit koeficienty, a tím zvyšovat (popř. i snižovat) své příjmy z této daně.

Obce v České republice však dosud využívaly potenciál daně z nemovitých věcí pouze omezeně. Jeden z limitů pro výraznější využívání koeficientů daně z nemovitých věcí lze spatřovat zejména v jejich složitosti, každý z uvedených koeficientů je stanoven odlišným způsobem, působí jen na určité předměty daně, nebo na části území apod. Komplikované je i stanovení základů daně, sazeb a postupy výpočtů, které mohou být limitující pro obce v případě predikce výnosu a stanovení potenciálu daně z nemovitých věcí. Jako zásadní z hlediska zvýšení příjmů z daně z nemovitých věcí se jeví místní koeficient. Ten mohl být do 31. 12. 2020 stanoven pro celé území obce, a tím došlo k zatížení všech nemovitých věcí v obci.

V souvislosti s novou úpravou § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí je možné nově stanovit místní koeficient také pro jednotlivé části obce, a tím je poskytnuta obcím možnost zatížit zvýšením daně z nemovitých věcí pouze vybrané části území obce. Jedním z důvodů této nové úpravy je také skutečnost, že místní koeficient doposud zavedlo méně než 10 % obcí. Podle ministryně financí vychází změna zákona o dani z nemovitých věcí vstříc požadavkům starostů obcí a umožňuje jim omezit zvýšení místního koeficientu pouze na lokality průmyslových zón, resp. lokality, kde se nacházejí výrobní a jiné průmyslové objekty.

Na základě těchto nových skutečností byla provedena analýza možných výnosů daně z nemovitých věcí v případě využití části území obce pro průmyslovou zónu. Výsledky výpočtů ukázaly zásadní zvýšení výnosů v porovnání s původním využitím pozemků v dané části obce zejména v případě maximálního využití obou uvedených koeficientů současně. Zvýšení příjmů a jejich podílů na celkových a daňových příjmech lze identifikovat ve všech velikostních kategoriích obcí, maximalizace výnosů daně z nemovitých věcí pro část území, kde se nachází průmyslová zóna, je efektivní pro všechny kategorie modelových obcí.

Možnost stanovit od 1. 1. 2021 místní koeficient pro jednotlivé části území obce posiluje částečnou daňovou pravomoc obcí v rámci daně z nemovitých věcí a přináší obcím v České republice další možnost zvýšení příjmů rozpočtů s přihlédnutím k aktuální situaci a potřebám obce.



## Seznam zdrojů

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. 2019. *Malý lexikon obcí České republiky – 2019* [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2018-42hnx5qxcd>

FINANČNÍ SPRÁVA ČESKÉ REPUBLIKY. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí* [online]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace-stanoviska-a-sdeleni/2021/Doporučení-pro-obce-vydavani-vyhlasek-s-koeficienty-pro-vypocet-DNV-11507>.

JANOŠKOVÁ, Jana, SOBOTOVIČOVÁ, Šárka. 2016. Immovable property tax in the Czech Republic as an instrument of fiscal decentralization. *Technological and Economic Development of Economy*, 22(6), 767-782. DOI: 10.3846/20294913.2016.1236355.

KUKALOVÁ, Gabriela, MORAVEC, Lukáš, ŠULCOVÁ-SEIDLOVÁ, Marta. 2020. *Systém a správa daní v ČR*. 4. aktualizované vydání. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, Provozně ekonomická fakulta. 182 s. ISBN 978-80-213-3014-6.

KUKALOVÁ, Gabriela, PFEIFEROVÁ, Daniela. 2020. *Místní finance v ČR*. 2. aktualizované vydání. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, Provozně ekonomická fakulta. 146 s. ISBN 978-80-213-3016-0.

KUKALOVÁ, Gabriela, PFEIFEROVÁ, Daniela, KUCHAROVÁ, Ivana, REGNEROVÁ, Olga, ŠTURMOVÁ, Dana. 2021. Coefficients of Real Estate Tax: Case study of the Czech Republic. *Vol. 11(1) Proceedings of the International Scientific Conference Hradec Economic Days 2021*. pp. 484–494. DOI:

MINISTERSTVO FINANČÍ ČESKÉ REPUBLIKY. 2020. *Peníze místo stravenek a vyšší příjmy obcím. Vláda schválila daňový balíček*. [online]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/penize-misto-stravenek-a-vyssi-prijmy-ob-38768>.

MINISTERSTVO VNITRA ČESKÉ REPUBLIKY. 2021. Metodické materiály k OZV. Metodický materiál č. 22. *Metodický materiál k vydání obecně závazné vyhlášky, kterou se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí, osvobození některých pozemků zemědělského půdního fondu od daně z nemovitých věcí, osvobození nemovitých věcí zasažených mimořádnou událostí od daně z nemovitých věcí a osvobození od daně z nemovitých věcí ve zvýhodněných průmyslových zónách* [online]. Dostupné z: <https://www.mvcr.cz/clanek/metodicky-material-c-22.aspx>.

POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY. 2020. Sněmovní tisk 910/0. VI. n. z., kterým se mění některé zákony v oblasti daní – EU [online]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=910&CT1=0>.

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

WEBER, Kamil. 2021. *Zhodnocení využívání koeficientů u daně z nemovitých věcí v České republice a jejich vliv na příjmy obcí*. Diplomová práce. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze. Vedoucí práce Gabriela Kukulová. 97 s.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: *Sbírka zákonů*. ISSN 1211-1244.

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. In: *Sbírka zákonů*. ISSN 1211-1244.

## Příloha č. 1: Postup výpočtů k výsledkům uvedeným v tabulce 8

Výnos daně z pozemků – A (orná půda) – bez koeficientů; pokud by obec stanovila koeficient 1,5, na pozemky se nevztahuje, pokud by obec stanovila místní koeficient, tak na tento typ pozemku se nevztahuje, výše výnosu bude vždy stejná (i při současném stanovení obou koeficientů):

V-MZ (45 000 m<sup>2</sup>)

- sazba: 0,75 %
- průměrná základní cena zemědělské půdy: 6,50 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 45 000 m<sup>2</sup> x 6,50 Kč/m<sup>2</sup> = 292 500 Kč
- vypočtená daň: 292 500 Kč x 0,75 % = 2 193,75 = 2 194 Kč
- výsledná daň: 2 194 Kč

V-VZ (450 000 m<sup>2</sup>)

- sazba: 0,75 %
- průměrná základní cena zemědělské půdy: 6,50 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 450 000 m<sup>2</sup> x 6,50 Kč/m<sup>2</sup> = 2 925 000 Kč
- vypočtená daň: 2 925 000 Kč x 0,75 % = 2 193,75 = 2 194 Kč
- výsledná daň: 2 194 Kč

Výnos daně z pozemků – G, popř. E – bez koeficientů; pokud by obec stanovila koeficient 1,5, na pozemky se nevztahuje, výše výnosu bude stejná:

V-MZ (45 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné pozemky 15 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 0,20 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 15 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 15 000 m<sup>2</sup> x 0,20 Kč/m<sup>2</sup> = 3 000 Kč
- výsledná daň: 3 000 Kč

V-VZ (450 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné pozemky 140 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 0,20 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 140 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 140 000 m<sup>2</sup> x 0,20 Kč/m<sup>2</sup> = 28 000 Kč
- výsledná daň: 28 000 Kč

Výnos daně z pozemků – G, popř. E – stanoven pouze místní koeficient; pokud by obec současně stanovila koeficient 1,5, na pozemky se nevztahuje, výše výnosu bude stejná:

V-MZ (45 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné pozemky 15 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 0,20 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 15 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 15 000 m<sup>2</sup> x 0,20 Kč/m<sup>2</sup> = 3 000 Kč
- výsledná daň: 3 000 Kč x MK 5 = 15 000 Kč

V-VZ (450 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné pozemky 140 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 0,20 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 140 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 140 000 m<sup>2</sup> x 0,20 Kč/m<sup>2</sup> = 28 000 Kč
- výsledná daň: 28 000 Kč x MK 5 = 140 000 Kč

Výnos daně z pozemků – Y – bez koeficientů; pokud by obec stanovila koeficient 1,5, na pozemky se nevztahuje, výše výnosu bude stejná:

V-MZ (45 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné pozemky 15 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 5 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 15 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 15 000 m<sup>2</sup> x 5 Kč/m<sup>2</sup> = 75 000 Kč
- výsledná daň: 75 000 Kč

V-VZ (450 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné pozemky 140 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 5 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 140 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 140 000 m<sup>2</sup> x 5 Kč/m<sup>2</sup> = 700 000 Kč
- výsledná daň: 700 000 Kč

Výnos daně z pozemků – Y – stanoven pouze místní koeficient; pokud by obec současně stanovila koeficient 1,5, na pozemky se nevztahuje, výše výnosu bude stejná:

V-MZ (45 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné pozemky 15 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 5 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 15 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 15 000 m<sup>2</sup> x 5 Kč/m<sup>2</sup> = 75 000 Kč
- výsledná daň: 75 000 Kč x MK 5 = 375 000 Kč

V-VZ (450 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné pozemky 140 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 5 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 140 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 140 000 m<sup>2</sup> x 5 Kč/m<sup>2</sup> = 700 000 Kč
- výsledná daň: 700 000 Kč x MK 5 = 3 500 000 Kč

Výnos daně ze staveb a jednotek – N, O – bez koeficientů:

V-MZ (45 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné stavby 15 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 10 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 15 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 15 000 m<sup>2</sup> x 10 Kč/m<sup>2</sup> = 150 000 Kč
- výsledná daň: 150 000 Kč

V-VZ (450 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné stavby 170 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 10 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 170 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 170 000 m<sup>2</sup> x 10 Kč/m<sup>2</sup> = 1 700 000 Kč
- výsledná daň: 1 700 000 Kč

Výnos daně ze staveb a jednotek – N, O – pokud obec stanoví pouze koeficient 1,5:

V-MZ (45 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné stavby 15 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 10 Kč/m<sup>2</sup>
- úprava sazby: 10 Kč/m<sup>2</sup> x 1,5 = 15 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 15 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 15 000 m<sup>2</sup> x 15 Kč/m<sup>2</sup> = 225 000 Kč
- výsledná daň: 225 000 Kč

V-VZ (450 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné stavby 170 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 10 Kč/m<sup>2</sup>
- úprava sazby: 10 Kč/m<sup>2</sup> x 1,5 = 15 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 170 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 170 000 m<sup>2</sup> x 15 Kč/m<sup>2</sup> = 2 550 000 Kč
- výsledná daň: 2 550 000 Kč

Výnos daně ze staveb a jednotek – N, O – pokud obec stanoví pouze místní koeficient, a to v maximální výši 5:

V-MZ (45 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné stavby 15 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 10 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 15 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 15 000 m<sup>2</sup> x 10 Kč/m<sup>2</sup> = 150 000 Kč
- výsledná daň: 150 000 Kč x MK 5 = 750 000 Kč

V-VZ (450 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné stavby 170 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 10 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 170 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 170 000 m<sup>2</sup> x 10 Kč/m<sup>2</sup> = 1 700 000 Kč
- výsledná daň: 1 700 000 Kč x MK 5 = 8 500 000 Kč

Výnos daně ze staveb a jednotek – N, O – pokud obec stanoví koeficient 1,5 a současně místní koeficient v maximální výši 5:

V-MZ (45 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné stavby 15 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 10 Kč/m<sup>2</sup>
- úprava sazby: 10 Kč/m<sup>2</sup> x 1,5 = 15 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 15 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 15 000 m<sup>2</sup> x 15 Kč/m<sup>2</sup> = 225 000 Kč
- výsledná daň: 225 000 Kč x MK 5 = 1 125 000 Kč

V-VZ (450 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné stavby 170 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 10 Kč/m<sup>2</sup>
- úprava sazby: 10 Kč/m<sup>2</sup> x 1,5 = 15 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 170 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 170 000 m<sup>2</sup> x 15 Kč/m<sup>2</sup> = 2 550 000 Kč
- výsledná daň: 2 550 000 Kč x MK 5 = 12 750 000 Kč

## Příloha č. 2: Možný podklad pro vytvoření obecně závazné vyhlášky

Obec/Městys/Město XY

### Obecně závazná vyhláška č. x/20XX

#### o stanovení koeficientu/ů pro výpočet daně z nemovitých věcí

Zastupitelstvo obce/městyse/města XY se na svém zasedání ze dne DD.MM.RRRR usnesením č. xx usneslo vydat na základě § 6 odst. 4 písm. b)<sup>71</sup>, § 11 odst. 3 písm. a)<sup>72</sup> a b)<sup>73</sup> a § 12<sup>74</sup> zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“) a v souladu s ustanovením § 84 odst. 2 písm. h) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:

#### Čl. 1

U stavebních pozemků se stanovuje koeficient, kterým se násobí základní sazba daně stanovená dle § 6 odst. 2 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí, ve výši XY pro celou obec X // pro části obce \*\*\*.

#### Čl. 2

U zdanitelných staveb uvedených v § 11 odst. 1 písm. a)<sup>75</sup> a ostatních zdanitelných jednotek uvedených v § 11 odst. 1 písm. f)<sup>76</sup> zákona o dani z nemovitých věcí se stanovuje koeficient, kterým se násobí základní sazba daně, případně sazba daně zvýšená podle § 11 odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí, ve výši XY pro celou obec X // pro části obce \*\*\*.

#### Čl. 3

U zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek uvedených v § 11 odst. 1 písm. b) až d)<sup>77</sup> zákona o dani z nemovitých věcí se stanovuje koeficient, kterým se násobí základní sazba daně, případně sazba daně zvýšená podle § 11 odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí, ve výši 1,5.

#### Čl. 4

Na území obce X // pro části obce X \*\*\* se stanovuje místní koeficient ve výši ... *(1,1 – 5, koeficient musí být vymezen s přesností na jedno desetinné místo)*, kterým se násobí daň poplatníka za jednotlivé

<sup>71</sup> Stanovení koeficientu podle počtu obyvatel v obci u stavebních pozemků (F)

<sup>72</sup> Stanovení koeficientu podle počtu obyvatel v obci u staveb a jednotek (H, I, R a Z)

<sup>73</sup> § 11 odst. 3 písm. b) ZDNL, stanovení koeficientu 1,5

<sup>74</sup> Stanovení místního koeficientu

<sup>75</sup> Stanovení koeficientu podle počtu obyvatel v obci u staveb (H a I)

<sup>76</sup> Stanovení koeficientu podle počtu obyvatel v obci u jednotek (R a Z)

<sup>77</sup> Lze také stanovit např. pouze pro b) (chaty + příslušenství) nebo vymežit § 11 odst. 1 písm. c) garáže vystavěné odděleně od budov obytných domů (tj. pouze L)

druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek, popřípadě jejich souhrny, s výjimkou pozemků uvedených v § 5 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí.

#### Čl. 5

Touto obecně závaznou vyhláškou se ruší (mění) Obecně závazná vyhláška obce X č. XY ze dne....

#### Čl. 6

Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti dnem 01. 01. 20XX

.....  
Jméno Příjmení  
místostarosta/ka

.....  
Jméno Příjmení  
starosta/ka

Vyvěšeno na úřední desce dne:

Sejmuto z úřední desky dne:

Zasláno správci daně dne:

---

*Pozn. \*\*\*taxativní vymezení katastrálních území či jiné vymezení části obce jednoznačným a nezaměnitelným způsobem (dle rozsahu vymezení lze uvést přímo v textu OZV nebo její příloze - např. taxativní vymezení parcelních čísel nebo zakreslením v mapě).*

*Pozn. Článek 1, 2 a 4 může mít více odstavců, ve kterých se vymezí jednotlivé části obce. Uvedeným částem bude následně přiřazen rozdílný koeficient v souladu s ust. § 6 odst. 4 písm. b), § 11 odst. 3 písm. a) a § 12 zákona o dani z nemovitých věcí.*

## Příloha č. 3: Návrh na usnesení (schválení OZV) - možná podoba

Obec/Městys/Město XY – logo apod.

Jednání: xx. zasedání Zastupitelstva obce/městyse/města XY, konané dne DD. MM. RRRR

Číslo materiálu: xxxxxxxxxxx

Předkládá: XY

Zpracoval: XY, datum:

Schválil: XY, datum

### Předmět jednání

**Obecně závazná vyhláška obce/městyse/města XY č. X/20XX o stanovení koeficientu/ů pro výpočet daně z nemovitých věcí**

### Návrh usnesení

**Zastupitelstvo obce/městyse/města XY schvaluje Obecně závaznou vyhlášku obce/městyse/města XY č. X/20XX o stanovení koeficientu/ů pro výpočet daně z nemovitých věcí**

### Důvodová zpráva

*Např.:*

*Dne 1. ledna 2021 nabyl účinnosti zákon č. 609/2020 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony (dále jen „zákon č. 609/2020 Sb.“). Na základě zákona č. 609/2020 Sb. došlo mimo jiné k novelizaci § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDNV“), který upravuje místní koeficient. Obec je oprávněna obecně závaznou vyhláškou modifikovat výši daně z nemovitých věcí, a to stanovením či úpravou příslušných koeficientů. Obecně závaznou vyhlášku vydává obec na základě zmocnění zákona o dani z nemovitých věcí, a to v souladu s § 10 písm. d) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obecní zřízení“).*

*Obec může nově stanovit místní koeficient podle § 12 zákona ZDNV nejen na celou obec, ale i na jednotlivé části obce. Pod pojmem "jednotlivá část obce" lze rozumět jak katastrální území, tak jinou část obce jednoznačným a nezaměnitelným způsobem vymezenou, např. uvedením názvu části obce,*



*názvem ulice, parcelními čísly pozemků nebo stavbami s číslem popisným či evidenčním, vždy s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém se tyto nemovité věci nacházejí.*

*Na území obce/městyse/města XY // pro část obce/městyse/města XY (taxativní vymezení katastrálních území) nebo pro část obce/městyse/města XY (taxativně vymezeno parc. čísla – OZV obsahuje přílohu) se stanovuje místní koeficient ve výši (1,1 – 5), kterým se násobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek, popřípadě jejich souhrny, s výjimkou pozemků uvedených v § 5 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí.<sup>78</sup>*

Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti dnem 01. 01. 20XX

Tímto se ruší/mění/nahrazuje Obecně závazná vyhláška obce/města XY č. X/XXXX ze dne....

#### **Projednáno v komisi / výboru**

ano – ne

#### **Přílohy materiálu**

Obecně závazná vyhláška obce/města XY č. X/20XX o stanovení koeficientu/ů pro výpočet daně z nemovitých věcí

---

<sup>78</sup> Obdobně lze stanovit koeficient 1,5 - nebude se vztahovat na konkrétní území, ale na konkrétní předměty daně; lze specifikovat podle § 11 ZDNV: u jednotlivých druhů zdanitelných staveb podle odstavce 1 písm. b) až d) a zdanitelných jednotek podle odstavce 1 písm. c) a d). Podobně lze také stanovit zvýšení či snížení koeficientu, který je přiřazen k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel; tento koeficient se pak vztahuje na jednotlivé části obce.

---

## *Kontakt na lektory*

---

Gabriela Kukulová

Lukáš Moravec

Email: [kukalova@pef.czu.cz](mailto:kukalova@pef.czu.cz)

Email: [moravec@pef.czu.cz](mailto:moravec@pef.czu.cz)

**Webová stránka workshopu: [danemo.pef.czu.cz](http://danemo.pef.czu.cz)**

**Centrum daňových studií při Katedře obchodu a financí**

**[tax.pef.czu.cz](http://tax.pef.czu.cz)**



Provozně ekonomická fakulta

Česká zemědělská univerzita v Praze

