

Potenciál daně z nemovitých věcí z pohledu obce

Centrum daňových studií při Katedře obchodu a financí



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



Provozně ekonomická
fakulta

Univerzita plná života

Koeficienty DNV

KOB – koeficient přiřazený k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel

(také je nazýván: korekční, polohový, vnitřní...)

3

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

- Násobí sazbu daně u vybraných pozemků, staveb a jednotek.
- Obec může na základě OZV pro jednotlivé části území obce nebo pro celé území obce:
 - zvýšit o jednu kategorii,
 - snížit o jednu až o tři kategorie.

F	Stavební pozemek
H	Budova obytného domu
I	Ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu
R	Jednotka pro bydlení (byt)
Z	Ostatní zdanitelná jednotka

K 1,5 – koeficient 1,5

(také je nazýván: podnikatelský)

4

J	Budova pro rodinnou rekreaci včetně budov rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci
K	Budova plnící doplňkovou funkci k budově pro rod. rekreaci nebo k budově rodinného domu využívaného pro rod. rekreaci
L	Garáž vystavěná odděleně od budovy obytného domu
V	Jednotka využívaná jako garáž
M	Stavba využívaná v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství
S	Jednotka využívaná pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství
N	Stavba využívaná v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zem. výrobě
T	Jednotka využívaná pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě
O	Stavba sloužící ostatním druhům podnikání
U	Jednotka pro ostatní druhy podnikání

- Obec může na základě OZV stanovit K 1,5:
 - pro vybrané stavby a jednotky,
 - ale vždy na celém území obce,
 - násobí sazbu daně.

MK – Místní koeficient

5

Obec může prostřednictvím OZV stanovit MK:

- ve výši 1,1 až 5 s přesností na jedno desetinné místo,
- pro celé území obce
- nebo pro jednotlivé části obce
 - nutné přesně vymežit:
 - výčtem jednotlivých parcelních čísel (příloha OZV),
 - nebo formou zakreslení v mapě (příloha OZV).

MK se vztahuje na všechny nemovité věci (na daném území) s výjimkou pozemků :

A	orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad
---	---

B	trvalý travní porost
---	----------------------

Příklady

Modelová obec

7

Pro účely výpočtů je stanovena „modelová“ obec, ve které se nacházejí konkrétní „modelové“ typy nemovitých věcí.

Výpočty jsou provedeny ve dvou variantách – základní (ZV) a maximální (MV).

- Obec má 15 000 obyvatel, tzn. že koeficient přiřazený k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel je pro danou obec ve výši 2,0.
- Průměrná základní cena zemědělských pozemků v daném katastrálním území činí 7,13 Kč/m² (tato cena je pro každé katastrální území v ČR uvedena v příloze vyhlášky 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších prepisů).

Modelové pozemky

8

5 modelových pozemků:

- 1) stavební pozemek (kód F) – výměra: 142 m²,
- 2) ostatní plocha (kód G) – výměra 1 263 m²,
- 3) zpevněná plocha pozemků užívaných pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě,... (kód Y) – výměra: 1 263 m²
- 4) orná půda (kód A) – výměra: 1 263 m²,
- 5) hospodářský les (kód C) – výměra: 35 635 m².

1) stavební pozemek (kód F) – výměra: 142 m²

9

	ZV		MV	
základ daně	142 m ²	výměra	142 m ²	výměra
sazba – výpočet	2 Kč/m ²	sazba daně	2 Kč/m ²	sazba daně
	x 2,0	nutno vynásobit KOB	x 2,5	nutno vynásobit KOB zvýšeným o jednu kategorii
	= 4 Kč/m ²	sazba daně navýšená KOB	= 5 Kč/m ²	sazba daně navýšená KOB 2,5
výpočet daně	142 m ² x 4 Kč/m ²	základ daně x sazba	142 m ² x 5 Kč/m ²	základ daně x sazba
vypočtená daň	= 568 Kč		= 710 Kč	vypočtená daň je vyšší než v ZV, díky vyšší sazbě
místní koeficient		MK není stanoven	x 5	vypočtená daň se vynásobí MK v max. výši 5
výsledná daň	= 568 Kč	výsledná daň je stejná jako vypočtená daň	= 3 550 Kč	výsledná daň je v této variantě výrazně vyšší

2) ostatní plocha (kód G) – výměra 1 263 m²

10

	ZV		MV	
základ daně	1 263 m ²	výměra	1 263 m ²	výměra
sazba	0,20 Kč/m ²	sazba daně	0,20 Kč/m ²	sazba daně
výpočet daně	1 263 m ² x 0,20 Kč/m ²	základ daně x sazba	1 263 m ² x 0,20 Kč/m ²	základ daně x sazba
vypočtená daň	= 252,60 ≐ 253 Kč	zaokrouhlí se nahoru na celé Kč	= 252,60 ≐ 253 Kč	zaokrouhlí se nahoru na celé Kč
místní koeficient		MK není stanoven	x 5	vypočtená daň se vynásobí MK v max. výši 5
výsledná daň	= 253 Kč	výsledná daň je stejná jako vypočtená daň	= 1 265 Kč	výsledná daň je v této variantě 5násobně vyšší

3) zpevněná plocha pozemků užívaných pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě,... (kód Y) – výměra: 1 263 m²

11

	ZV		MV	
základ daně	1 263 m ²	výměra	1 263 m ²	výměra
sazba	5 Kč/m ²	sazba daně	5 Kč/m ²	sazba daně
výpočet daně	1 263 m ² x 5 Kč/m ²	základ daně x sazba	1 263 m ² x 5 Kč/m ²	základ daně x sazba
vypočtená daň	= 6 315 Kč		= 6 315 Kč	
místní koeficient		MK není stanoven	x 5	vypočtená daň se vynásobí MK v max. výši 5
výsledná daň	= 6 315 Kč	výsledná daň je stejná jako vypočtená daň	= 31 575 Kč	výsledná daň je v této variantě 5násobně vyšší

4) orná půda (kód A) – výměra: 1 263 m²,

12

	ZV		MV
základ daně – výpočet	1 263 m ²	výměra	Výpočet bude identický, na pozemky A se MK nevztahuje
	x 7,13 Kč/m ²	cena	
	= 9 005,19 ≐ 9 006 Kč	základ daně se zaokrouhlí nahoru na celé Kč	
sazba	0,75 %		
výpočet	9 006 Kč x 0,75 %		
vypočtená daň	= 67,545 ≐ 68 Kč	vypočtená daň se zaokrouhlí nahoru na celé Kč	

5) hospodářský les (kód C) – výměra: 35 635 m²

13

	ZV		MV	
základ daně – výpočet	35 632 m ²	výměra	35 632 m ²	výměra
	x 3,80 Kč/m ²	cena	x 3,80 Kč/m ²	cena
	= 135 401,60 ≐ 135 402 Kč	zaokrouhlí se nahoru na celé Kč	= 135 401,60 ≐ 135 402 Kč	zaokrouhlí se nahoru na celé Kč
sazba	0,25 %	sazba daně	0,25 %	sazba daně
výpočet daně	135 402 m ² x 0,25 %	základ daně x sazba	135 402 m ² x 0,25 %	základ daně x sazba
vypočtená daň	= 338,51 ≐ 339 Kč	zaokrouhlí se nahoru na celé Kč	= 338,51 ≐ 339 Kč	zaokrouhlí se nahoru na celé Kč
místní koeficient		MK není stanoven	x 5	vypočtená daň se vynásobí MK v max. výši 5
výsledná daň	= 339 Kč	výsledná daň je stejná jako vypočtená daň	= 1 695 Kč	výsledná daň je v této variantě 5násobně vyšší

Modelové stavby a jednotky

14

5 modelových staveb a jednotek:

- 1) budova obytného domu (kód H) – zastavěná plocha: 142 m²,
- 2) budova pro rodinnou rekreaci (kód J) – zastavěná plocha: 142 m²,
- 3) garáž vystavěná odděleně od budovy obytného domu (kód L) – zastavěná plocha: 28 m²,
- 4) stavba užívaná k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě,... (kód N) – zastavěná plocha: 416 m²,
- 5) jednotka pro bydlení (kód R) – podlahová plocha: 79 m², součástí jednotky je podíl na pozemku.

1) budova obytného domu (kód H) – zastavěná plocha: 142 m² 15

	ZV		MV	
základ daně	142 m ²	zastavěná plocha	142 m ²	zastavěná plocha
sazba – výpočet	2 Kč/m ²	sazba daně	2 Kč/m ²	sazba daně
	x 2,0	nutno vynásobit KOB	x 2,5	nutno vynásobit KOB zvýšeným o jednu kategorii
	= 4 Kč/m ²	sazba daně navýšená KOB	= 5 Kč/m ²	sazba daně navýšená KOB 2,5
výpočet daně	142 m ² x 4 Kč/m ²	základ daně x sazba	142 m ² x 5 Kč/m ²	základ daně x sazba
vypočtená daň	= 568 Kč		= 710 Kč	vypočtená daň je vyšší než v ZV, díky vyšší sazbě
místní koeficient		MK není stanoven	x 5	vypočtená daň se vynásobí MK v max. výši 5
výsledná daň	= 568 Kč	výsledná daň je stejná jako vypočtená daň	= 3 550 Kč	výsledná daň je v této variantě výrazně vyšší

2) budova pro rodinnou rekreaci (kód J) – zastavěná plocha: 142 m²

16

	ZV			MV	
základ daně	142 m ²	zastavěná plocha		142 m ²	zastavěná plocha
sazba – výpočet	6 Kč/m ²	sazba daně		6 Kč/m ²	sazba daně
				x 1,5	nutno vynásobit K 1,5
				= 9 Kč/m ²	sazba daně navýšená K 1,5
výpočet daně	142 m ² x 6 Kč/m ²	základ daně x sazba		142 m ² x 9 Kč/m ²	základ daně x sazba
vypočtená daň	= 852 Kč			= 1 278 Kč	vypočtená daň je vyšší než v ZV, díky vyšší sazbě
místní koeficient		MK není stanoven		x 5	vypočtená daň se vynásobí MK v max. výši 5
výsledná daň	= 852 Kč	výsledná daň je stejná jako vypočtená daň		= 6 390 Kč	výsledná daň je v této variantě výrazně vyšší

3) garáž vystavěná odděleně od budovy obytného domu (kód L) – zastavěná plocha: 28 m²

17

	ZV			MV	
základ daně	28 m ²	zastavěná plocha		28 m ²	zastavěná plocha
sazba – výpočet	8 Kč/m ²	sazba daně		8 Kč/m ²	sazba daně
				x 1,5	nutno vynásobit K 1,5
				= 12 Kč/m ²	sazba daně navýšená K 1,5
výpočet daně	28 m ² x 8 Kč/m ²	základ daně x sazba		28 m ² x 12 Kč/m ²	základ daně x sazba
vypočtená daň	= 224 Kč			= 336 Kč	vypočtená daň je vyšší než v ZV, díky vyšší sazbě
místní koeficient		MK není stanoven		x 5	vypočtená daň se vynásobí MK v max. výši 5
výsledná daň	= 224 Kč	výsledná daň je stejná jako vypočtená daň		= 1 680 Kč	výsledná daň je v této variantě výrazně vyšší

4) stavba užívaná k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě,... (kód N) – zastavěná plocha: 416 m²

18

	ZV		MV	
základ daně	416 m ²	zastavěná plocha	416 m ²	zastavěná plocha
sazba – výpočet	10 Kč/m ²	sazba daně	10 Kč/m ²	sazba daně
			x 1,5	nutno vynásobit K 1,5
			= 15 Kč/m ²	sazba daně navýšená K 1,5
výpočet daně	416 m ² x 10 Kč/m ²	základ daně x sazba	416 m ² x 15 Kč/m ²	základ daně x sazba
vypočtená daň	= 4 160 Kč		= 6 240 Kč	vypočtená daň je vyšší než v ZV, díky vyšší sazbě
místní koeficient		MK není stanoven	x 5	vypočtená daň se vynásobí MK v max. výši 5
výsledná daň	= 4 160 Kč	výsledná daň je stejná jako vypočtená daň	= 31 200 Kč	výsledná daň je v této variantě výrazně vyšší

5) jednotka pro bydlení (kód R) – podlahová plocha: 79 m², součástí jednotky je podíl na pozemku

19

	ZV			MV	
základ daně – výpočet	79 m ²	podlahová plocha		79 m ²	podlahová plocha
	x 1,22	nutno vynásobit koef. 1,22		x 1,22	nutno vynásobit koef. 1,22
	= 96,38 ≐ 97 m ²	základ daně, nutno zaokrouhlit nahoru na celé Kč		= 96,38 ≐ 97 m ²	základ daně, nutno zaokrouhlit nahoru na celé Kč
sazba – výpočet	2 Kč/m ²	sazba daně		2 Kč/m ²	sazba daně
	x 2,0	nutno vynásobit KOB		x 2,5	nutno vynásobit KOB zvýšeným o jednu kategorii
	= 4 Kč/m ²	sazba daně navýšená KOB		= 5 Kč/m ²	sazba daně navýšená KOB 2,5
výpočet daně	97 m ² x 4 Kč/m ²	základ daně x sazba		97 m ² x 5 Kč/m ²	základ daně x sazba
vypočtená daň	= 388 Kč			= 485 Kč	vypočtená daň je vyšší než v ZV, díky vyšší sazbě
místní koeficient		MK není stanoven		x 5	vypočtená daň se vynásobí MK v max. výši 5
výsledná daň	= 388 Kč	výsledná daň je stejná jako vypočtená daň		= 2 425 Kč	výsledná daň je v této variantě výrazně vyšší

Modelový příklad – max. využití koeficientu 1,5 a místního koeficientu

Modelová obec

21

- počet obyvatel: 19 559
- celkové příjmy: 515 096 330 Kč
- daňové příjmy: 360 694 690 Kč
- výnos z DNV: 10 666 510 Kč
- Obec nemá stanovené (ani zvýšené/snížené) žádné koeficienty.

Kód	Typ pozemku	Podíl na výnosu DNV
A	orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad	6,79 %
B	trvalý travní porost	0,10 %
C	hospodářský les	0,05 %
D	rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb	0,98 %
E	zastavěná plocha a nádvoří	0,47 %
F	stavební pozemek	4,17 %
G	ostatní plocha	6,79 %
Zpevněné plochy pozemků užívaných k podnikání		
X	zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství	0,16 %
Y	průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba, ostatní druhy podnikání	15,54 %
Zdanitelné stavby		
H	budova obytného domu	21,19 %
I	ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu	1,89 %
J	budova pro rodinnou rekreaci včetně budov rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci (chata)	0,25 %
K	budova plnící doplňkovou funkci k budově pro rodinnou rekreaci nebo k budově rodinného domu využívaného pro rodinnou rekreaci	0,01 %
L	garáž vystavěná odděleně od budovy obytného domu	4,40 %
P	ostatní zdanitelná stavba	1,97 %
Zdanitelné stavby užívané pro podnikání		
M	podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství	0,63 %
N	podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	14,94 %
O	ostatní druhy podnikání	19,72 %
Zdanitelné jednotky		
R	pro bydlení (byt)	6,24 %
S	pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství	0,00 %
T	pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	0,01 %
U	pro ostatní druhy podnikání	0,32 %
V	jednotka využívaná jako garáž	0,05 %
Z	ostatní zdanitelná jednotka	0,12 %

- K 1,5 (pro všechny relevantní stavby a jednotky)
- MK (pro celé území obce)

23

	Výnos z DNV (Kč)	Podíl DNV na celkových příjmech	Podíl DNV na daňových příjmech	Výnos na 1 obyvatele (Kč)
bez koeficientů	10 666 510	2,07 %	2,96 %	545
s koeficienty				
K 1,5	12 817 410	2,49 %	3,55 %	655
MK 2	20 598 100	4,00 %	5,71 %	1 053
MK 3	30 529 690	5,93 %	8,46 %	1 561
MK 4	40 461 280	7,86 %	11,22 %	2 069
MK 5	50 392 870	9,78 %	13,97 %	2 576
K 1,5 + MK 2	24 899 910	4,83 %	6,90 %	1 273
K 1,5 + MK 3	36 982 400	7,18 %	10,25 %	1 891
K 1,5 + MK 4	49 064 890	9,53 %	13,60 %	2 509
K 1,5 + MK 5	61 147 380	11,87 %	16,95 %	3 126

Přílohy – přehled koeficientů a možnosti jejich uplatnění

Koeficienty DNV u pozemků

25

Kód	Druh pozemku	Sazba	Koef. podle počtu obyv.	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 ²	-	1,1 - 5
F	Stavební pozemek	2,00 Kč/m ²	1,0 - 5,0	1,1 - 5
G	Ostatní plocha	0,20 Kč/m ²	-	1,1 - 5
X	Zpevněné plochy pozemků užívané pro zemědělskou prvovýrobu, lesní nebo vodní hospodářství	1,00 Kč/m ²	-	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 ²	-	1,1 - 5

Koeficienty DNV u staveb

26

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

Koeficienty DNV u zdanitelných jednotek

27

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