

Změny v dani z nemovitých věcí 2024 a 2025

Ing. Gabriela Kukalová, Ph.D., MBA

Ing. Lukáš Moravec, Ph.D.



**Centrum daňových studií při Katedře obchodu a financí
Provozně ekonomická fakulta, ČZU v Praze**

Zákon č. 338/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů

- Druh pozemku a způsob využití nemovité věci
- Skupiny pozemků a skupiny zdanitelných staveb a jednotek
- Změny sazeb
- Změny v rámci koeficientů
- Porovnání výše daně v roce 2023, 2024 a 2025



Provozně ekonomická
fakulta

Univerzita plná života

Druh pozemku a způsob využití nemovité věci

3

nově § 1a ZDNV

Druhem pozemku se rozumí

- druh pozemku evidovaný v katastru nemovitostí
 - bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu
- nebo nejbližše odpovídající skutečnému stavu – pokud není evidován druh poz.

Způsobem využití nemovité věci se rozumí

- způsob využití nemovité věci evidovaný v katastru nemovitostí
 - bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu
- nebo nejbližše odpovídající skutečnému využití, pokud není známo

Daň z nemovitých věcí – daň z pozemků

Skupiny pozemků – nově § 5a

5

Pozemky		
A	orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad	sk. vybraných zemědělských pozemků
B	trvalý travní porost	sk. trvalých travních porostů
C	hospodářský les – lesní pozemky na nichž se nachází hospodářský les	sk. lesních pozemků
E	zastavěná plocha a nádvoří	sk. zastavěných ploch a nádvoří
F	stavební pozemek	sk. stavebních pozemků
G	ostatní plocha – neuvedená pod písm. Q a W	sk. vybraných ostatních ploch
Q	ostatní plocha – se způsobem využití jiná plocha	sk. jiných ploch
W	ostatní plocha – neplodná půda, mez, stráž, zamokřená plocha a zeleň	sk. nevyužitelných ostatních ploch
Zpevněné plochy pozemků zařazené do obchodního majetku podnikatele nebo užívané k podnikání		
X	zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství	sk. zpevněných zemědělských ploch pozemků
Y	průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba, ostatní druhy podnikání	sk. ostatních zpevněných ploch pozemků

Základ daně z pozemků – 2024, 2025

6

1. Zemědělské pozemky

Základem daně je skutečná výměra pozemku v m² násobená průměrnou cenou pozemku stanovenou na 1 m² ve vyhlášce

→ **Průměrné základní ceny zemědělských pozemků podle katastrálního území** určuje vyhláška (příloha) Ministerstva zemědělství ČR č. 298/2014 Sb.

3. Ostatní plochy, zastavěné plochy a nádvoří, stavební pozemky, zpevněné plochy pozemku

Základem daně je skutečná výměra v m²

2. Lesní pozemky

Základem daně je:

- cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. 1. zdaňovacího období vynásobená skutečnou výměrou pozemku,
 - **od 1.1. 2025 bude zrušeno**
- nebo výměra pozemku v m² násobená částkou 3,80 Kč.

Sazby daně z pozemků – 2024, 2025

7

Skupina pozemků	Sazba
vybrané zemědělské pozemky (§ 6 odst.1 písm. a)	1,35 %
trvalé travní porosty (§ 6 odst.1 písm. b)	0,45 %
lesní pozemky	0,45 %
zemědělské zpevněné plochy (§ 6 odst. 2 písm. a)	1,80 Kč/m ²
ostatní zpevněné plochy pozemku (§ 6 odst. 2 písm. b)	9,00 Kč/m ²
stavební pozemky (§ 6 odst. 2 písm. c)	3,50 Kč/m ²
nevyužitelné ostatní plochy (§ 6 odst. 2 písm. d)	0,08 Kč/m ²
jiné plochy (§ 6 odst. 2 písm. e)	0,35 Kč/m ²
vybrané ostatní plochy (§ 6 odst. 2 písm. f)	0,35 Kč/m ²
zastavěné plochy a nádvoří (§ 6 odst. 2 písm. g)	0,35 Kč/m ²

Koeficienty u daně z pozemků

8

- Koeficient přiřazený k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel
 - změna od 2025
- Inflační koeficient (obec nemůže ovlivnit)
- Místní koeficient
 - změny 2024 i 2025
- Koeficienty podrobně – viz dále

Daň z nemovitých věcí – daň ze staveb a jednotek

Skupiny zdanitelných staveb

10

Zdanitelné stavby

H	budova obytného domu – rodinný dům, bytový dům, obytná část zemědělské usedlosti	sk. obytných budov
I	ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu – např. kůlna, stavba k chovu drobného domácího zvířectva apod.	sk. obytných budov jiných než budovy obytného domu
J	budova pro rodinnou rekreaci včetně budov rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci	sk. rekreačních budov
K	budova plnící doplňkovou funkci k budově pro rodinnou rekreaci – příslušenství budovy pro rodinnou rekreaci, např. kůlna, bývalý chlív, stodola apod.	sk. rekreačních budov jiných než budovy pro rodinnou rekreaci
L	budova zapsaná v katastru nemovitostí se způsobem využití garáž	sk. garáží
P	ostatní zdanitelná stavba – např. budovy škol, zdravotnických zařízení, některé památkové objekty, některé církevní budovy...	sk. ostatních zdanitelných staveb

Zdanitelné stavby, jejichž převážná část podlahové nebo zastavěné plochy je užívána k podnikání, nebo jsou tyto zdanitelné stavby zařazené v obchodním majetku

M	podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství	sk. zdanitelných staveb pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodář.
N	podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	sk. zdanit. staveb pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zem. vyr.
O	ostatní druhy podnikání	sk. zdanitelných staveb pro ostatní druhy podnikání

Skupiny zdanitelných jednotek

11

Zdanitelné jednotky

R	pro bydlení (byt)	sk. ostatních zdanitelných jednotek
V	jednotka využívaná jako garáž	sk. garáží
Z	ostatní zdanitelná jednotka – např. ubytovací jednotky nebo ateliéry, které nejsou využívány k podnikání	sk. ostatních zdanitelných jednotek

Zdanitelné jednotky zařazené do obchodního majetku podnikatele, nebo zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy je užívána pro podnikání

S	podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství	sk. zdanitelných jednotek pro podnikání v zem. prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství
T	podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	sk. zdanit. jednotek pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zem. v ýr.
U	ostatní druhy podnikání	sk. zdanitelných staveb pro ostatní druhy podnikání

Základ daně ze staveb a jednotek

12

1. Zdanitelné stavby

Základem daně je výměra zastavěné plochy v m² podle stavu k 1.1. zdaňovacího období

2. Zdanitelné jednotky

- Základem daně je upravená podlahová plocha, kterou je výměra podlahové plochy jednotky v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období vynásobená:
 - a) koeficientem 1,22, je-li tato zdanitelná jednotka v budově bytového domu a její součástí je podíl na pozemku nebo je-li její vlastník spoluvlastníkem jiného pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků takových zdanitelných jednotek užívaného společně s těmito jednotkami, nebo
 - b) koeficientem 1,20 v ostatních případech.

Sazby daně ze staveb a jednotek – 2024, 2025

13

Zdanitelná stavba/zdanitelná jednotka	Sazba
budovy obytného domu zařazené ve skupině obytných budov (§ 11 odst. 1 písm. a)	3,50 Kč/m ²
jiné budovy zařazené ve skupině obytných budov než budovy obytného domu, a to z výměry přesahující 16 m ² zastavěné plochy (§ 11 odst. 1 písm. b)	3,50 Kč/m ²
budovy pro rodinnou rekreaci zařazené ve skupině rekreačních budov (§ 11 odst. 1 písm. c)	11,00 Kč/m ²
jiné budovy zařazené ve skupině rekreačních budov než budovy pro rodinnou rekreaci (§ 11 odst. 1 písm. d)	3,50 Kč/m ²
zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které jsou zařazeny ve skupině garáží (§ 11 odst. 1 písm. e)	14,50 Kč/m ²
zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které jsou zařazeny ve skupině zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství, (§ 11 odst. 1 písm. f)	3,50 Kč/m ²
zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které jsou zařazeny ve skupině zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě (§ 11 odst. 1 písm. g)	18,00 Kč/m ²
zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které jsou zařazeny ve skupině zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro ostatní druhy podnikání (§ 11 odst. 1 písm. h)	18,00 Kč/m ²
zdanitelné stavby zařazené ve skupině ostatních zdanitelných staveb (§ 11 odst. 1 písm. i)	11,00 Kč/m ²
zdanitelné jednotky zařazené ve skupině ostatních zdanitelných jednotek (§ 11 odst. 1 písm. j)	3,50 Kč/m ²

Koeficienty u daně ze staveb a jednotek

14

- Koeficient přiřazený k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel
 - změna od 2025
- Koeficient 1,5
 - bude zrušen od 2025
- Koeficient 2,0 – pro národní parky a zóny I. chráněných krajinných oblastí (obec nemůže ovlivnit)
- Inflační koeficient (obec nemůže ovlivnit)
- Místní koeficient
 - změny 2024 i 2025
- Koeficienty podrobně – viz dále

Koeficienty DNV 2024 → 2025

KOB – koeficient přiřazený k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel

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

2024

16

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

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

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

KOB – koeficient přiřazený k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel

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

2025

17

Výše koeficientu	Stanoven v obcích:
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

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

- Násobí sazbu daně u vybraných pozemků, staveb a jednotek.
- Obec může na základě OZV **KOB zvýšit o jednu kategorii, a to na území:**
 - **jednotlivého katastrálního území nebo**
 - **jednotlivého městského obvodu nebo**
 - **jednotlivé městské části.**

Rozhodující je **počet obyvatel obce podle vyhlášky k provedení zákona o RUD, ve znění účinném k 1. dni zdaňovacího období**

KOB – koeficient přiřazený k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel

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

2025

18

§ 6 odst. 3 a § 11 odst. 4 ZDNOV

- KOB tedy již nelze snížit
 - obce, které mají KOB snížený, nemusí OZV upravovat - FÚ automaticky vyměří daň s KOB ve výši podle ZDNOV,
 - ale samozřejmě také OZV upravit mohou, např. v souvislosti s úpravami dalších koeficientů.
- KOB nelze nově zvýšit pro jednotlivou část obce
 - taková OZV se použije naposledy v roce 2024,
 - nebude tedy platit pro zdaňovací období 2025!

K 1,5 – koeficient 1,5

(také je nazýván: podnikatelský)

2024

19

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.

K 1,5

2025

20

- **Od 1. 1. 2025 je koeficient 1,5 ZRUŠEN**
- „Nahrazen“ jiným systémem stanovení místního koeficientu
- OZV, kde je tento koef. stanoven se použijí naposledy pro 2024.
 - Nelze je použít pro zdaňovací období 2025.

Koeficient 2,0 (NP a zóny I. CHKO) – 2024 a 2025

21

§ 11 odst. 7 ZD NV, obec nemůže ovlivnit

- u zdanitelných staveb zařazených ve skupině rekreačních budov,
 - pokud jsou umístěny v národním parku nebo zóně I. CHKO.

2024:

- násobí sazbu daně,
- nebo koeficient 1,5 (pokud ho obec stanovila).

2025:

- násobí sazbu daně.

IK – Inflační koeficient (§ 11f) – zcela nově od 2024

22

§ 11f ZDNV, obec nemůže ovlivnit

- **násobí vypočtenou daň** (příp. sníženou o daň u osvobozených pozemků).
- IK pro rok 2024: **1,0**
- **IK pro zemědělský pozemek činí vždy 1,0**
- Dojde-li ve srovnání s bezprostředně předcházejícím zdaňovacím obdobím ke zvýšení IK, **MF ČR** jej na základě údajů ČSÚ **vyhlásí sdělením uveřejněným ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv do 30. června kalendářního roku bezprostředně předcházejícího zdaňovacímu období.**

MK – Místní koeficient pro zemědělské apod. pozemky – nově od 2024, platí i pro 2025

23

Obec může prostřednictvím OZV stanovit MK:

- ve výši **0,5 až 1,5** s přesností na jedno desetinné místo,
- pro všechny pozemky nacházející se **na území celé obce** zařazené ve skupině:
 - **vybraných zemědělských pozemků (A),**
 - **trvalých travních porostů (B),**
 - **nebo nevyužitelných ostatních ploch (W).**
- **Pro každou takovou skupinu může obec zavést pouze jeden MK.**
- Neuvede-li obec v obecně závazné vyhlášce skupinu, pro kterou je tento místní koeficient zaveden, hledí se na něj, jako by zaveden nebyl.

MK – Místní koeficient (§ 12) – 2024

24

Obec může prostřednictvím OZV stanovit MK:

- ve výši **0,5 až 5,0** s přesností na jedno desetinné místo,
- pro všechny nemovité věci s výjimkou vybraných zemědělských pozemků, trvalých travních porostů a nevyužitelných ostatních ploch na území:
 - celé obce nebo
 - jednotlivé části obce.

MK – Místní koeficient (§ 12) – nově od 2025

25

Obec může stanovit MK ve výši 0,5 až 5,0 s přesností na jedno desetinné místo

- a) **obecně závaznou vyhláškou v případě MK pro:**
- obec,
 - jednotlivé katastrální území,
 - jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část,
 - jednotlivou skupinu nemovitých věcí, nebo
- b) **opatřením obecné povahy** vydaným zastupitelstvem obce v případě MK pro:
- vymezené nemovité věci (jednotlivou nemovitou věc)

Pokud obec MK nestanoví, činí 1,0.

MK – Místní koeficient (§ 12) – nově od 2025

26

- Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle MK pro vymezené nemovité věci také jiný MK, použije se na tuto nemovitou věc pouze **MK pro vymezené nemovité věci**.
- Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle MK pro obec také **jiný MK** (než MK pro obec), MK pro obec se na ni nepoužije.
- Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle MK pro jednotlivé katastrální území také **MK pro jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část**, MK pro katastrální území se na ni nepoužije.
- Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle **MK pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí také MK pro jednotlivé katastrální území**, použije se vyšší z nich.
- Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle **MK pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí také MK pro jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část**, použije se vyšší z nich, nestanoví-li obec v obecně závazné vyhlášce jinak.

MK – Místní koeficient (§ 12ab) – nově od 2025

27

- **MK pro obec** se vztahuje na všechny nemovité věci na území celé obce – ne na A, B, W.
- **MK pro jednotlivé katastrální území** se vztahuje na všechny nemovité věci na území daného katastrálního území – ne na A, B, W.
- **MK pro jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část** se vztahuje na všechny nemovité věci na území daného městského obvodu nebo dané městské části podle zákona upravujícího územní samosprávu – ne na A, B, W.
- **MK pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí** se vztahuje na všechny nemovité věci dané skupiny nemovitých věcí na území celé obce.
- **MK pro vymezené nemovité věci** se vztahuje na dané seskupení nemovitých věcí nebo danou nemovitou věc – ne na A, B, W.

MK – Místní koeficient (§ 12a) – nově od 2025

28

- Pokud má katastrální území stejný název jako městský obvod nebo městská část a z OZV nevyplývá, zda je MK stanoven pro katastrální území nebo pro městský obvod nebo městskou část, má se za to, že je stanoven pro městský obvod nebo pro městskou část.
- Pozemek, zdanitelná stavba nebo zdanitelná jednotka, na které se vztahuje MK pro vymezené nemovité věci, musí být v opatření obecné povahy označeny způsobem podle § 12e. V opačném případě se na ně hledí, jako by pro ně opatřením obecné povahy nebyl MK pro vymezené nemovité věci stanoven.

OZV, opatření obecné povahy

29

- OZV musí nabýt platnosti nejpozději 1. října kal. roku, který bezprostředně předchází zdaňovacímu období,
- popř. do 17. 12. kal. roku, pokud se na základě výzvy ke zjednání nápravy nebo rozhodnutí o pozastavení účinnosti, touto OZV zjednala náprava...
- Opatření obecné povahy – obec je povinna zaslat stejnopis opatření nejpozději do 30. 6. kal. roku, který bezprostředně předchází zdaňovacímu období.

Porovnání výše daně 2023, 2024 a 2025 na konkrétních modelových příkladech

Modelová obec

31

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 maximalizuje možné koeficienty,
 - a současně pro porovnání v r. 2023, 2024 (nové sazby, IK, nově MK) a 2025 (zrušen K 1,5, nově MK)
- 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).
 - **Protože není ke dni výpočtů stanoven inflační koeficient pro rok 2025, předpokládá se jeho výše 1,0.**

Modelové pozemky

32

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) zemědělský pozemek (kód A) – výměra: 1 263 m²,
- 5) lesní pozemek (kód C) – výměra: 35 635 m².

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

33

	ZV 2023	ZV 2024	ZV 2025	MV 2023	MV 2024	MV 2025
základ daně	142 m ²	142 m ²	142 m ²	142 m ²	142 m ²	142 m ²
sazba – výpočet	2 Kč/m ²	3,50 Kč/m ²	3,50 Kč/m ²	2 Kč/m ²	3,50 Kč/m ²	3,50 Kč/m ²
	x 2,0 KOB	x 2,0 KOB	x 2,0 KOB	x 2,5 KOB	x 2,5 KOB	x 2,5 KOB
	= 4 Kč/m ²	= 7 Kč/m ²	= 7 Kč/m ²	= 5 Kč/m ²	= 8,75 Kč/m ²	= 8,75 Kč/m ²
výpočet daně	142 m ² x 4 Kč/m ²	142 m ² x 7 Kč/m ²	142 m ² x 7 Kč/m ²	142 m ² x 5 Kč/m ²	142 m ² x 8,75 Kč/m ²	142 m ² x 8,75 Kč/m ²
vypočtená daň	= 568 Kč	= 994 Kč	= 994 Kč	= 710 Kč	= 1242,50 ≐ 1 243 Kč	= 1242,50 ≐ 1 243 Kč
Inflační koeficient		x 1,0 = 994 Kč	x 1,0 = 994 Kč		x 1,0 = 1 243 Kč	x 1,0 = 1 243 Kč
místní koeficient	---	---	---	x 5	x 5,0	x 5,0
výsledná daň	= 568 Kč	= 994 Kč	= 994 Kč	= 3 550 Kč	= 6 215 Kč	= 6 215 Kč

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

34

	ZV 2023	ZV 2024	ZV 2025	MV 2023	MV 2024	MV 2025
základ daně	1 263 m ²	1 263 m ²	1 263 m ²	1 263 m ²	1 263 m ²	1 263 m ²
sazba	0,20 Kč/m ²	0,35 Kč/m ²	0,35 Kč/m ²	0,20 Kč/m ²	0,35 Kč/m ²	0,35 Kč/m ²
výpočet daně	1 263 m ² x 0,20 Kč/m ²	1 263 m ² x 0,35 Kč/m ²	1 263 m ² x 0,35 Kč/m ²	1 263 m ² x 0,20 Kč/m ²	1 263 m ² x 0,35 Kč/m ²	1 263 m ² x 0,35 Kč/m ²
vypočtená daň	= 252,60 ≐ 253 Kč	= 442,05 ≐ 443 Kč	= 442,05 ≐ 443 Kč	= 252,60 ≐ 253 Kč	= 442,05 ≐ 443 Kč	= 442,05 ≐ 443 Kč
inflační koeficient		x 1,0 = 443 Kč	x 1,0 = 443 Kč		x 1,0 = 443 Kč	x 1,0 = 443 Kč ***
místní koeficient				x 5	x 5,0	x 5,0
výsledná daň	= 253 Kč	= 443 Kč	= 443 Kč	= 1 265 Kč	= 2 215 Kč	= 2 215 Kč

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

35

	ZV 2023	ZV 2024	ZV 2025	MV 2023	MV 2024	MV 2025
základ daně	1 263 m ²	1 263 m ²	1 263 m ²	1 263 m ²	1 263 m ²	1 263 m ²
sazba	5 Kč/m ²	9 Kč/m ²	9 Kč/m ²	5 Kč/m ²	9 Kč/m ²	9 Kč/m ²
výpočet daně	1 263 m ² x 5 Kč/m ²	1 263 m ² x 9 Kč/m ²	1 263 m ² x 9 Kč/m ²	1 263 m ² x 5 Kč/m ²	1 263 m ² x 9 Kč/m ²	1 263 m ² x 9 Kč/m ²
vypočtená daň	= 6 315 Kč	= 11 367 Kč	= 11 367 Kč	= 6 315 Kč	= 11 367 Kč	= 11 367 Kč
inflační koeficient		x 1,0 = 11 367 Kč	x 1,0 = 11 367 Kč		x 1,0 = 11 367 Kč	x 1,0 = 11 367 Kč
místní koeficient				x 5	x 5,0	x 5,0
výsledná daň	= 6 315 Kč	= 11 367 Kč	= 11 367 Kč	= 31 575 Kč	= 56 835 Kč	= 56 835 Kč

4) zemědělský pozemek (kód A) – výměra 1 263 m²

36

	ZV 2023	ZV 2024	ZV 2025	MV 2023	MV 2024	MV 2025
základ daně – výpočet	1 263 m ²	1 263 m ²	1 263 m ²	1 263 m ²	1 263 m ²	1 263 m ²
	x 7,13 Kč/m ²	x 7,13 Kč/m ²	x 7,13 Kč/m ²	x 7,13 Kč/m ²	x 7,13 Kč/m ²	x 7,13 Kč/m ²
	= 9 005,19 ≐ 9 006 Kč	= 9 005,19 ≐ 9 006 Kč	= 9 005,19 ≐ 9 006 Kč	= 9 005,19 ≐ 9 006 Kč	= 9 005,19 ≐ 9 006 Kč	= 9 005,19 ≐ 9 006 Kč
sazba	0,75 %	1,35 %	1,35 %	0,75 %	1,35 %	1,35 %
výpočet	9 006 Kč x 0,75 %	9 006 Kč x 1,35 %	9 006 Kč x 1,35 %	9 006 Kč x 0,75 %	9 006 Kč x 1,35 %	9 006 Kč x 1,35 %
vypočtená daň	= 67,545 ≐ 68 Kč	= 121,581 ≐ 122 Kč	= 121,581 ≐ 122 Kč	= 67,545 ≐ 68 Kč	= 121,581 ≐ 122 Kč	= 121,581 ≐ 122 Kč
inflační koeficient		x 1,0 = 122 Kč	x 1,0 = 122 Kč		x 1,0 = 122 Kč	x 1,0 = 122 Kč
místní koeficient				MK se na zem. pozemky nevztahoval	x 1,5	x 1,5
výsledná daň	= 68 Kč	= 122 Kč	= 122 Kč	= 68 Kč	= 183 Kč	= 183 Kč

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

37

	ZV 2023	ZV 2024	ZV 2025	MV 2023	MV 2024	MV 2025
základ daně – výpočet	35 632 m ²	35 632 m ²	35 632 m ²	35 632 m ²	35 632 m ²	35 632 m ²
	x 3,80 Kč/m ²	x 3,80 Kč/m ²	x 3,80 Kč/m ²	x 3,80 Kč/m ²	x 3,80 Kč/m ²	x 3,80 Kč/m ²
	= 135 401,60 ≐ 135 402 Kč	= 135 401,60 ≐ 135 402 Kč	= 135 401,60 ≐ 135 402 Kč	= 135 401,60 ≐ 135 402 Kč	= 135 401,60 ≐ 135 402 Kč	= 135 401,60 ≐ 135 402 Kč
sazba	0,25 %	0,45 %	0,45 %	0,25 %	0,45 %	0,45 %
výpočet daně	135 402 m ² x 0,25 %	135 402 m ² x 0,45 %	135 402 m ² x 0,45 %	135 402 m ² x 0,25 %	135 402 m ² x 0,45 %	135 402 m ² x 0,45 %
vypočtená daň	= 338,51 ≐ 339 Kč	= 473,907 ≐ 474 Kč	= 473,907 ≐ 474 Kč	= 338,51 ≐ 339 Kč	= 473,907 ≐ 474 Kč	= 473,907 ≐ 474 Kč
inflační koeficient		x 1,0 = 474 Kč	x 1,0 = 474 Kč		x 1,0 = 474 Kč	x 1,0 = 474 Kč
místní koeficient				x 5	x 5,0	x 5,0
výsledná daň	= 339 Kč	= 474 Kč	= 474 Kč	= 1 695 Kč	= 2 370 Kč	= 2 370 Kč

Modelové stavby a jednotky

38

5 modelových staveb a jednotek:

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

1) budova obytného domu (kód H), jednopodlažní

– zastavěná plocha: 142 m²

39

	ZV 2023	ZV 2024	ZV 2025	MV 2023	MV 2024	MV 2025
základ daně	142 m ²	142 m ²	142 m ²	142 m ²	142 m ²	142 m ²
sazba – výpočet	2 Kč/m ²	3,50 Kč/m ²	3,50 Kč/m ²	2 Kč/m ²	3,50 Kč/m ²	3,50 Kč/m ²
	x 2,0 KOB	x 2,0 KOB	x 2,0 KOB	x 2,5 KOB	x 2,5 KOB	x 2,5 KOB
	= 4 Kč/m ²	= 7 Kč/m ²	= 7 Kč/m ²	= 5 Kč/m ²	= 8,75 Kč/m ²	= 8,75 Kč/m ²
výpočet daně	142 m ² x 4 Kč/m ²	142 m ² x 7 Kč/m ²	142 m ² x 7 Kč/m ²	142 m ² x 5 Kč/m ²	142 m ² x 8,75 Kč/m ²	142 m ² x 8,75 Kč/m ²
vypočtená daň	= 568 Kč	= 994 Kč	= 994 Kč	= 710 Kč	= 1242,50 ≐ 1 243 Kč	= 1242,50 ≐ 1 243 Kč
Inflační koeficient		x 1,0 = 994 Kč	x 1,0 = 994 Kč		x 1,0 = 1 243 Kč	x 1,0 = 1 243 Kč
místní koeficient	---	---	---	x 5	x 5,0	x 5,0
výsledná daň	= 568 Kč	= 994 Kč	= 994 Kč	= 3 550 Kč	= 6 215 Kč	= 6 215 Kč

2) budova pro rodinnou rekreaci (kód J) – zastavěná plocha: 142 m² 40

	ZV 2023	ZV 2024	ZV 2025	MV 2023	MV 2024	MV 2025
základ daně	142 m ²	142 m ²	142 m ²	142 m ²	142 m ²	142 m ²
sazba – výpočet	6 Kč/m ²	11 Kč/m ²	11 Kč/m ²	6 Kč/m ² x K1,5 = 9 Kč/m ²	11 Kč/m ² x K1,5 = 16,50 Kč/m ²	11 Kč/m ² (K 1,5 zrušen)
výpočet daně	142 m ² x 6 Kč/m ²	142 m ² x 11 Kč/m ²	142 m ² x 11 Kč/m ²	142 m ² x 9 Kč/m ²	142 m ² x 16,50 Kč/m ²	142 m ² x 11 Kč/m ²
vypočtená daň	= 852 Kč	= 1 562 Kč	= 1 562 Kč	= 1 278 Kč	= 2 343 Kč	= 1 562 Kč
Inflační koeficient		x 1,0 = 1 562 Kč	x 1,0 = 1 562 Kč		x 1,0 = 2 343 Kč	x 1,0 = 1 562 Kč
místní koeficient				x 5	x 5,0	x 5,0
výsledná daň	= 852 Kč	= 1 562 Kč	= 1 562 Kč	= 6 390 Kč	= 11 715 Kč	= 7 810 Kč

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

41

	ZV 2023	ZV 2024	ZV 2025	MV 2023	MV 2024	MV 2025
základ daně	28 m ²	28 m ²	28 m ²	28 m ²	28 m ²	28 m ²
sazba – výpočet	8 Kč/m ²	14,50 Kč/m ²	14,50 Kč/m ²	8 Kč/m ² x K1,5 = 12 Kč/m ²	14,50 Kč/m ² x K1,5 = 21,75 Kč/m ²	14,50 Kč/m ² (K 1,5 zrušen)
výpočet daně	28 m ² x 8 Kč/m ²	28 m ² x 14,50 Kč/m ²	28 m ² x 14,50 Kč/m ²	28 m ² x 12 Kč/m ²	28 m ² x 21,75 Kč/m ²	28 m ² x 14,50 Kč/m ²
vypočtená daň	= 224 Kč	= 406 Kč	= 406 Kč	= 336 Kč	= 609 Kč	= 406 Kč
Inflační koeficient		x 1,0 = 406 Kč	x 1,0 = 406 Kč		x 1,0 = 609 Kč	x 1,0 = 406 Kč
místní koeficient				x 5	x 5,0	x 5,0
výsledná daň	= 224 Kč	= 406 Kč	= 406 Kč	= 1 680 Kč	= 3 045 Kč	= 2 030 Kč

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

42

	ZV 2023	ZV 2024	ZV 2025	MV 2023	MV 2024	MV 2025
základ daně	416 m ²	416 m ²	416 m ²	416 m ²	416 m ²	416 m ²
sazba – výpočet	10 Kč/m ²	18 Kč/m ²	18 Kč/m ²	10 Kč/m ² x K1,5 = 15 Kč/m ²	18 Kč/m ² x K1,5 = 27 Kč/m ²	18 Kč/m ² (K 1,5 zrušen)
výpočet daně	416 m ² x 10 Kč/m ²	416 m ² x 18 Kč/m ²	416 m ² x 18 Kč/m ²	416 m ² x 15 Kč/m ²	416 m ² x 27 Kč/m ²	416 m ² x 18 Kč/m ²
vypočtená daň	= 4 160 Kč	= 7 488 Kč	= 7 488 Kč	= 6 240 Kč	= 11 232 Kč	= 7 488 Kč
Inflační koeficient		x 1,0 = 7 488 Kč	x 1,0 = 7 488 Kč		x 1,0 = 11 232 Kč	x 1,0 = 7 488 Kč
místní koeficient				x 5	x 5,0	x 5,0
výsledná daň	= 4 160 Kč	= 7 488 Kč	= 7 488 Kč	= 31 200 Kč	= 56 160 Kč	= 37 440 Kč

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

43

	ZV 2023	ZV 2024	ZV 2025	MV 2023	MV 2024	MV 2025
základ daně – výpočet	79 m ²	79 m ²	79 m ²	79 m ²	79 m ²	79 m ²
	x 1,22	x 1,22	x 1,22	x 1,22	x 1,22	x 1,22
	= 96,38 ≐ 97 m ²	= 96,38 ≐ 97 m ²	= 96,38 ≐ 97 m ²	= 96,38 ≐ 97 m ²	= 96,38 ≐ 97 m ²	= 96,38 ≐ 97 m ²
sazba – výpočet	2 Kč/m ²	3,50 Kč/m ²	3,50 Kč/m ²	2 Kč/m ²	3,50 Kč/m ²	3,50 Kč/m ²
	x 2,0 KOB	x 2,0 KOB	x 2,0 KOB	x 2,5 KOB	x 2,5 KOB	x 2,5 KOB
	= 4 Kč/m ²	= 7 Kč/m ²	= 7 Kč/m ²	= 5 Kč/m ²	= 8,75 Kč/m ²	= 8,75 Kč/m ²
výpočet daně	97 m ² x 4 Kč/m ²	97 m ² x 7 Kč/m ²	97 m ² x 7 Kč/m ²	97 m ² x 5 Kč/m ²	97 m ² x 8,75 Kč/m ²	97 m ² x 8,75 Kč/m ²
vypočtená daň	= 388 Kč	= 679 Kč	= 679 Kč	= 485 Kč	= 848,75 ≐ 849 Kč	= 848,75 ≐ 849 Kč
inflační koeficient		x 1,0 = 679 Kč	x 1,0 = 679 Kč		x 1,0 = 849 Kč	x 1,0 = 849 Kč
místní koeficient				x 5	x 5,0	x 5,0
výsledná daň	= 388 Kč	= 679 Kč	= 679 Kč	= 2 425 Kč	= 4 245 Kč	= 4 245 Kč

Přílohy – přehled koeficientů a možnosti jejich uplatnění

Koeficienty DNV u pozemků – 2024 i 2025

45

Kód	Druh pozemku	Sazba	KOB	MK
A	Orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad	1,35 %	-	0,5 – 1,5
B	Trvalý travní porost	0,45 %	-	0,5 – 1,5
C	Hospodářský les	0,45 %	-	0,5 – 5,0
E	Zastavěná plocha a nádvoří	0,35 Kč/m ²	-	0,5 – 5,0
F	Stavební pozemek	3,50 Kč/m ²	1,0 - 5,0	0,5 – 5,0
G	Ostatní plocha	0,35 Kč/m ²	-	0,5 – 5,0
Q	Ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha	0,35 Kč/m ²	-	0,5 – 5,0
W	Ostatní plocha – nevyužitelná – neplodná půda, mez, stráž, zamokřená plocha a zeleň	0,08 Kč/m ²	-	0,5 – 1,5
X	Zpevněné plochy pozemků užívané pro zemědělskou prvovýrobu, lesní nebo vodní hospodářství	1,80 Kč/m ²	-	0,5 – 5,0
Y	Zpevněné plochy pozemků užívané pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a pro ostatní druhy podnikání	9,00 Kč/m ²	-	0,5 – 5,0

Koeficienty DNV u zdanitelných staveb - 2024

46

Kód	Zdanitelná stavba	Základní sazba daně	Zvýš. sazby za každé další nadzem. podlaží	KOB	K 1,5	Koeficient pro NP	MK
H	Budova obytného domu	3,50 Kč/m ²	+ 1,40 Kč/m ²	1,0 - 5,0	-	-	0,5 – 5,0
I	Ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu	3,50 Kč/m ²	+ 1,40 Kč/m ²	1,0 - 5,0	-	-	0,5 – 5,0
J	Budova pro rodinnou rekreaci včetně budov rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci	11,00 Kč/m ²	+ 1,40 Kč/m ²	-	1,5	2,0	0,5 – 5,0
K	Budova plnící doplňkovou funkci k budově pro rodinnou rekreaci nebo k budově rodinného domu využívaného pro rodinnou rekreaci	3,50 Kč/m ²	+ 1,40 Kč/m ²	-	1,5	2,0	0,5 – 5,0
L	Budova zapsaná v katastru nemovitostí se způsobem využití garáž	14,50 Kč/m ²	+ 1,40 Kč/m ²	-	1,5	-	0,5 – 5,0
M	Stavba využívaná k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství	3,50 Kč/m ²	+ 1,40 Kč/m ²	-	1,5	-	0,5 – 5,0
N	Stavba využívaná k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	18,00 Kč/m ²	+ 1,40 Kč/m ²	-	1,5	-	0,5 – 5,0
O	Stavba sloužící ostatním druhům podnikání	18,00 Kč/m ²	+ 1,40 Kč/m ²	-	1,5	-	0,5 – 5,0
P	Ostatní zdanitelná stavba	11,00 Kč/m ²	+ 1,40 Kč/m ²	-	-	-	0,5 – 5,0

Koeficienty DNV u zdanitelných staveb - 2025

47

Kód	Zdanitelná stavba	Základní sazba daně	Zvýš. sazby za každé další nadzem. podlaží	KOB	Koeficient pro NP	MK
H	Budova obytného domu	3,50 Kč/m ²	+ 1,40 Kč/m ²	1,0 - 5,0	-	0,5 – 5,0
I	Ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu	3,50 Kč/m ²	+ 1,40 Kč/m ²	1,0 - 5,0	-	0,5 – 5,0
J	Budova pro rodinnou rekreaci včetně budov rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci	11,00 Kč/m ²	+ 1,40 Kč/m ²	-	2,0	0,5 – 5,0
K	Budova plnící doplňkovou funkci k budově pro rodinnou rekreaci nebo k budově rodinného domu využívaného pro rodinnou rekreaci	3,50 Kč/m ²	+ 1,40 Kč/m ²	-	2,0	0,5 – 5,0
L	Budova zapsaná v katastru nemovitostí se způsobem využití garáž	14,50 Kč/m ²	+ 1,40 Kč/m ²	-	-	0,5 – 5,0
M	Stavba využívaná k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství	3,50 Kč/m ²	+ 1,40 Kč/m ²	-	-	0,5 – 5,0
N	Stavba využívaná k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	18,00 Kč/m ²	+ 1,40 Kč/m ²	-	-	0,5 – 5,0
O	Stavba sloužící ostatním druhům podnikání	18,00 Kč/m ²	+ 1,40 Kč/m ²	-	-	0,5 – 5,0
P	Ostatní zdanitelná stavba	11,00 Kč/m ²	+ 1,40 Kč/m ²	-	-	0,5 – 5,0

Koeficienty DNV u zdanitelných jednotek - 2024

48

Kód	Zdanitelná jednotka	Sazba	KOB	K 1,5	Místní koeficient
R	Jednotka pro bydlení (byt)	3,50 Kč/m ²	1,0 - 5,0	-	0,5 – 5,0
S	Jednotka využívaná k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství	3,50 Kč/m ²	-	1,5	0,5 – 5,0
T	Jednotka využívaná k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	18,00 Kč/m ²	-	1,5	0,5 – 5,0
U	Jednotka pro ostatní druhy podnikání	18,00 Kč/m ²	-	1,5	0,5 – 5,0
V	Jednotka využívaná jako garáž	14,50 Kč/m ²	-	1,5	0,5 – 5,0
Z	Ostatní zdanitelná jednotka	3,50 Kč/m ²	1,0 - 5,0	-	0,5 – 5,0

Koeficienty DNV u zdanitelných jednotek - 2025

49

Kód	Zdanitelná jednotka	Sazba	KOB	Místní koeficient
R	Jednotka pro bydlení (byt)	3,50 Kč/m ²	1,0 - 5,0	0,5 – 5,0
S	Jednotka využívaná k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství	3,50 Kč/m ²	-	0,5 – 5,0
T	Jednotka využívaná k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	18,00 Kč/m ²	-	0,5 – 5,0
U	Jednotka pro ostatní druhy podnikání	18,00 Kč/m ²	-	0,5 – 5,0
V	Jednotka využívaná jako garáž	14,50 Kč/m ²	-	0,5 – 5,0
Z	Ostatní zdanitelná jednotka	3,50 Kč/m ²	1,0 - 5,0	0,5 – 5,0

Odkazy na materiály z workshopu a další informace

Odkazy...

51

- <https://prezentace.czu.cz/danemo/uvod>
 - webové stránky workshopu
- <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci>
- <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace-stanoviska-a-sdeleni/2024/zmeny-v-koeficientech-u-dnv-2025>
- <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace-stanoviska-a-sdeleni/2024/aktualizace-informaci-ke-stanoveni-koeficientu-dnv>
 - dole na stránce jsou k dispozici přílohy – vzory OOP vč. vzorů příloh
- <https://www.mvcr.cz/odk2/clanek/metodicky-material-c-22.aspx>
 - vzory OZV