**Analýza FinGO k dani z nemovitosti v ČR a na Slovensku. Kolik platí majitelé nemovitostí v Bratislavě nebo v Praze?**

Česká republika i Slovensko mají relativně podobný systém daně z nemovitosti (pozn. formálně v ČR jde o daň z nemovitých věcí). V obou zemích je příjem z daně v současnosti 100procentním příjmem dané obce nebo města. Stejně tak si obce v ČR i na Slovensku určují do jisté míry výši daně sami.

V Česku sazba daně závisí na kvalitě pozemku, jeho umístění a na způsobu jeho využití. V případě staveb je základem daně jejich zastavěná plocha, sazba daně závisí na druhu a způsobu využití stavby.

Obce mohou nyní zvýšit daň z nemovitosti pomocí místního koeficientu v rozmezí 1,1 až pět, kterým se násobí základní sazba stanovená podle počtu obyvatel.

*(Poznámka – Pokud si obec koeficient nestanoví obecně závaznou vyhláškou pro jednotlivé části obce, platí koeficienty podle počtu obyvatel v obci z posledního sčítání lidu uvedené v zákoně.)*

**Dopad změn na realitní trh v ČR bude omezený**

V rámci balíku a ozdravení financí vláda nyní přišla ale s úpravou daně z nemovitosti. Kabinet chce totiž zavést tzv. státní koeficient ve výši 1, jehož inkaso bude 100procentním příjmem státu. Obecní rozpočty zavedení státního koeficientu rozpočtově̌ podle vlády ale nijak nepoškodí a bude jim nadále náležet dosavadní inkaso daně. Stát by tak ale mohl získat zhruba 9,3 miliardy korun ročně.

„U obcí s koeficientem 1 se tak daň maximálně zdvojnásobí. U vyšších koeficientů dojde k navýšení klesající až k jedné třetině oproti stávajícímu stavu. Vzhledem k tomu, že se obvykle jedná o stovky, maximálně nižší tisíce korun u rezidenčních nemovitostí, nemělo by to mít nějaký extrémní dopad na retailový realitní trh,“ uvedl k plánované změně specialista na reality ze společnosti FinGO.cz Michal Naď.

*(Poznámka – Samotné ministerstvo financí uvedlo, že například za průměrný 70metrový byt na Praze 1 dnes majitel zaplatí zhruba 1700 Kč ročně, nově bude platit cca 2500 Kč. Za podobně velký byt v Brně zaplatí dnes majitel zhruba 600 Kč, nově to bude asi 1 200 Kč. V Ostravě a v Plzni se daň liší podle městské části. V obou městech muže dosahovat až 770 Kč s tím, že nově to bude zhruba 1450 Kč.)*

Na Slovensku každá obec a město mohou vytvářet různé kategorie nemovitostí podle typu i polohy. Nejnižší bývají sazby u nemovitostí určených pro bydlení. Více jsou pak zpravidla zdaněné nebytové prostory, jako jsou například i garáže.

**Kolik se platí v Praze, Bratislavě nebo v Banské Bystřici**

Ve výsledku je tak výše daně nemovitosti na Slovensku, stejně jako v Česku, mezi jednotlivými městy a obcemi rozdílná. Například malé město Šaľa má daň za jeden čtvereční metr bytu 40 centů (cca 9,50 Kč). V Bratislavě nebo Košicích je to pak 90 centů (cca 21,30 Kč) až jedno euro (23,70 Kč). Daň z nemovitosti u bratislavského bytu s rozlohou 75 m2 tak činí 75 euro ročně (1776 Kč), v Šali to je 30 euro (710 Kč).

V případě srovnání s ČR je tak výše daně velmi podobná, když daň u bytu stejné rozlohy v centru Prahy zaplatí majitel ročně na dani 1840 Kč.

V případě rodinných domů pak mají obce na Slovensku sazebníky, v kterých je určena výška daně pro jednotlivé druhy staveb a pozemků. V Banské Bystrici je daň jednoho metru čtverečního u rodinného domu 65 centů (15,40 Kč). V případě zastavěné plochy 130 m2 je tak daň zhruba 85 eur (2013 Kč). Při započtení pozemku klasifikovaného jako zahrada, který má rozlohu 400 m2, pak celková daňová povinnost činí zhruba 190 eur ročně, tedy 4500 Kč.

Pro porovnání, majitel rodinného domu zhruba 30 km od Prahy se zastavěnou plochou 270 m2 a pozemkem 1800 m2 zaplatí na dani 565 Kč ročně.

**Je daň z nemovitostí příliš vysoká?**

I když v případě rodinného domů se může zdát zdanění na Slovensku vyšší než v ČR, podle ředitelky realitní platformy FinGO recloud na Slovensku Róberty Meckové není z objektivního pohledu daň z nemovitosti na Slovensku vysoká. „Je třeba se na to totiž podívat i z historického hlediska. Při tvorbě daňových zákonů se totiž na nemovitosti nenahlíželo jako na investici. Dnes to tak ale je. Ten, kdo vlastní byt nebo dům je fakticky „korunovým milionářem“. Kdyby se na nemovitosti v minulosti nahlíželo jako na investici, neměli bychom nyní tak nízké daňové zatížení. Slovensko je navíc specifické v tom, že příjem z prodeje nemovitosti je po pěti letech i pro fyzické osoby osvobozen od daně. V tom je Slovensko daňový ráj, jako Panama,“ uvedla Mecková.

V tom případě je ale ČR ještě větší daňový ráj! Zde totiž vláda daň z převodu nemovitosti (pozn. technicky daň z nabytí nemovitých věcí) v roce 2020 v době pandemie koronaviru zrušila.

**Mezinárodní srovnání**

Samotné české ministerstvo financí při představení balíku změn uvedlo, že „daňové zatížení segmentu nemovitostí v ČR je dlouhodobě bagatelní, což dále zvýraznilo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí v roce 2020.“

Podle statistik podíl výnosu běžné daně z nemovitých věcí v ČR na celkovém daňovém výnosu za rok 2020 dosahoval podílu 0,6 procenta, což ČR řadilo na 24. místo ze zemí EU.

Zároveň na HDP dosahoval výnos 0,2 procenta, tedy rovněž na 24. místo v rámci EU a 36. místo z 37 zemí OECD (průměr OECD 1,8 procenta HDP). „Při navrženém zvýšení daně z nemovitých věcí by se umístění ČR změnilo na 19. až 20. místo v EU,“ uvedlo MF.

Na Slovensku je podíl výnosu daně z nemovitosti na HDP 0,48 procenta.

*O společnosti FinGO:*

*Digitální finančně-poradenská společnost FinGO.cz začala v České republice působit v roce 2021 s cílem přinést makléřům i klientům pohodlí, férovost a díky digitálním technologiím také příležitost, jak oslovit nové klienty. V současnosti má společnost přes 580 vázaných zástupců, kteří působí po celé České republice. V roce 2022 patřila k nejrychleji rostoucím makléřským společnostem, přičemž v oblasti úvěrů rostla nejrychleji ze všech. Významný podíl produkce FinGO.cz pochází z online příležitostí, které společnost sama vytváří pro své vázané zástupce.*

*Společnost FinGO je součástí lokální investiční skupiny InTeFi Capital podnikatele a investora Lukáše Nováka. Skupina vlastní a řídí české a slovenské společnosti z oblastí informačních technologií, financí, a real estate developmentu. Podíl vlastní například v technologické skupině BiQ Group, která vytváří komplexní a udržitelné IT projekty s budoucností. Společnost FinGO.sk byla založena před pěti lety a stala se jednou z nejrychleji rostoucích společností ve svém oboru na Slovensku. Více než 1100 odborníků působí ve všech 79 okresech Slovenska a stará se o téměř 110 000 spokojených klientů.*

[](https://www.facebook.com/fingo.cz)[](https://twitter.com/fingocz)[](https://www.linkedin.com/company/fingo-cz/)[](https://www.youtube.com/@fingocz3140)