

Estonský a nizozemský model zdanění nemovitostí

Ing. et Ing. Eliška Vejchodská, Ph.D.

Ekonomické nástroje územního plánování | 17. června 2019 | Praha



FAKULTA
HUMANITNÍCH STUDIÍ
Univerzita Karlova



Institut pro ekonomickou
a ekologickou politiku



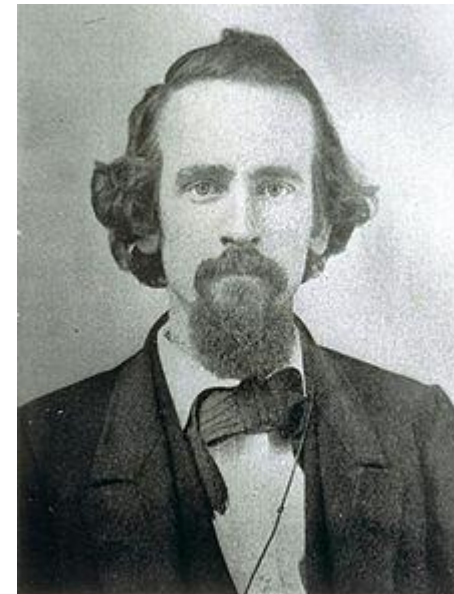
T A
Č R

Žádoucí vlastnosti daní

- Ekonomická efektivnost – minimální distorzní efekty
- Nízká administrativní náročnost
- Flexibilita – stabilizační prvek
- Spravedlnost

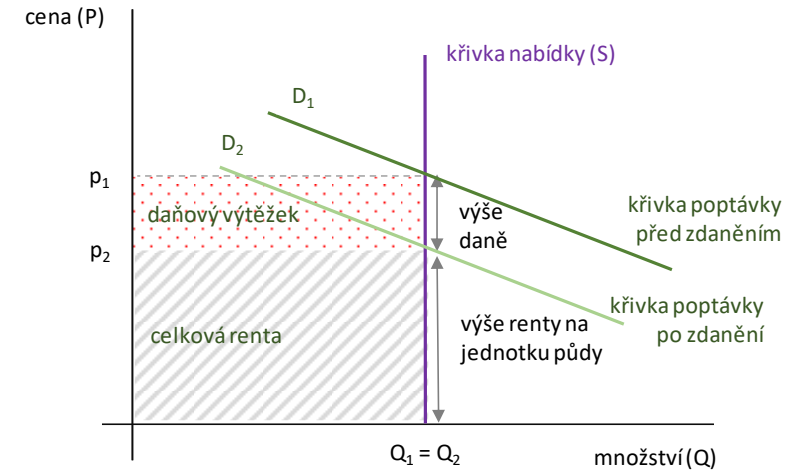
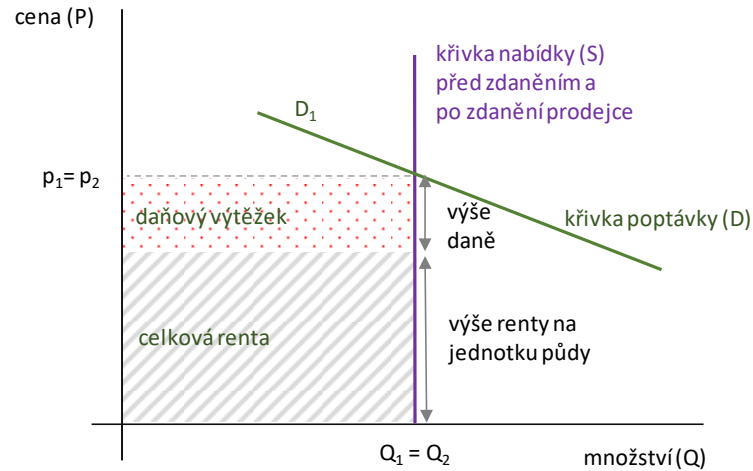
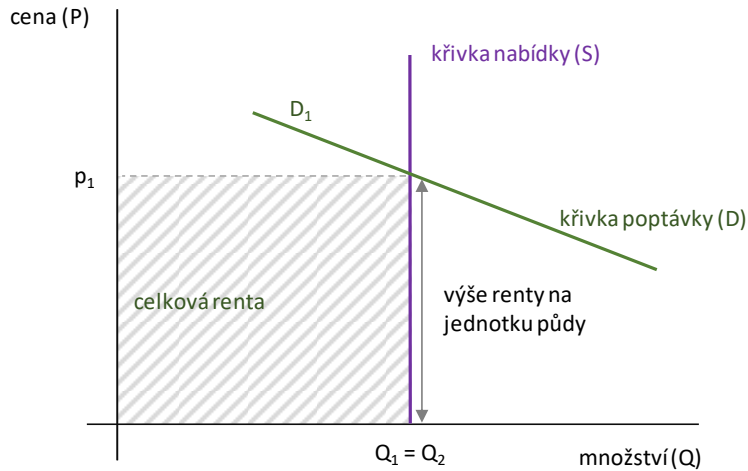
Druhy daní z nemovitostí

- Daň z pozemků + staveb
- Daň ze staveb
- Daň z pozemků
 - Henry George (1839-1897)
 - Urbanizace produkuje bohatství – rentu
 - Daň odvíjet od hodnoty půdy před zhodnocením stavbou
 - Čím vyšší možné ekonomické zhodnocení půdy, tím vlastníci této půdy platí vyšší roční daň z 1 m² půdy.



Daň z pozemků – argumentace pro její využití

- Bez distorzních efektů



- Omezení spekulací s půdou a odkládání stavební činnosti
- Využití jako daň ze zhodnocení pozemků (zachycení renty)
- „Spravedlivé zdanění“ – daní se to, oč se vlastník nezasloužil; nedaní se kvalita budovy jako taková

Daň z pozemků - otazníky

- Problémy s oceňováním hodnoty půdy
 - Těžké odlišit hodnotu stavby od hodnoty půdy
 - Akceptovatelnost u daňových plátců - politicky nezávislé panely expertů
 - Náročnost ocenění - masové ocenění
- Potřeba opětovného oceňování v krátkých intervalech
 - Intervaly definované ze zákona lépe než z politického rozhodnutí
- Sociální dopad na jinak chudé vlastníky velkých nemovitostí (asset rich cash poor)

Estonsko – daň z pozemků



Rok	Daňová sazba a výjimky
1993-1994	1% (0.5% obec, 0.5% stát)
1995	0.8% - 1.2% (0.3% - 0.7% obec, 0.5% stát)
1996	0.8% - 1.2% (pouze obec)
1997-2012	0.5% - 2.5% (pouze obec, výjimka - nižší sazby pro zemědělské využití)
2012-2018	0.1% - 2.5% (pouze obec, nulová sazba u vlastního bydlení)

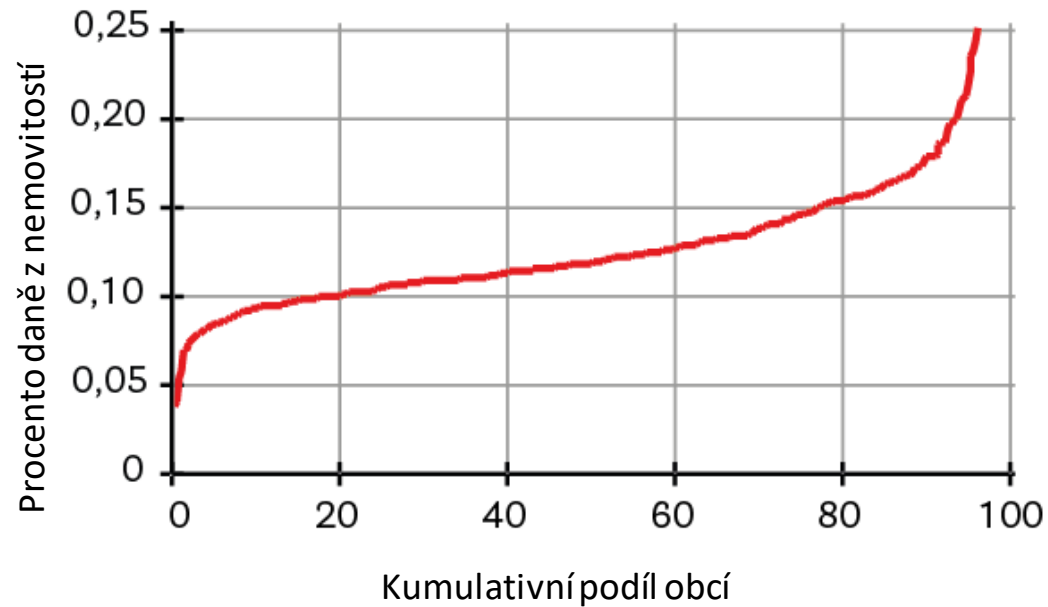
- Daň přinesla efekt z hlediska
 - kompaktnosti zástavby
 - Snížení množství nevyužitých stavebních pozemků
- Dlouho nebyla provedena revize hodnot půdy

Nizozemí – daň z pozemků a staveb

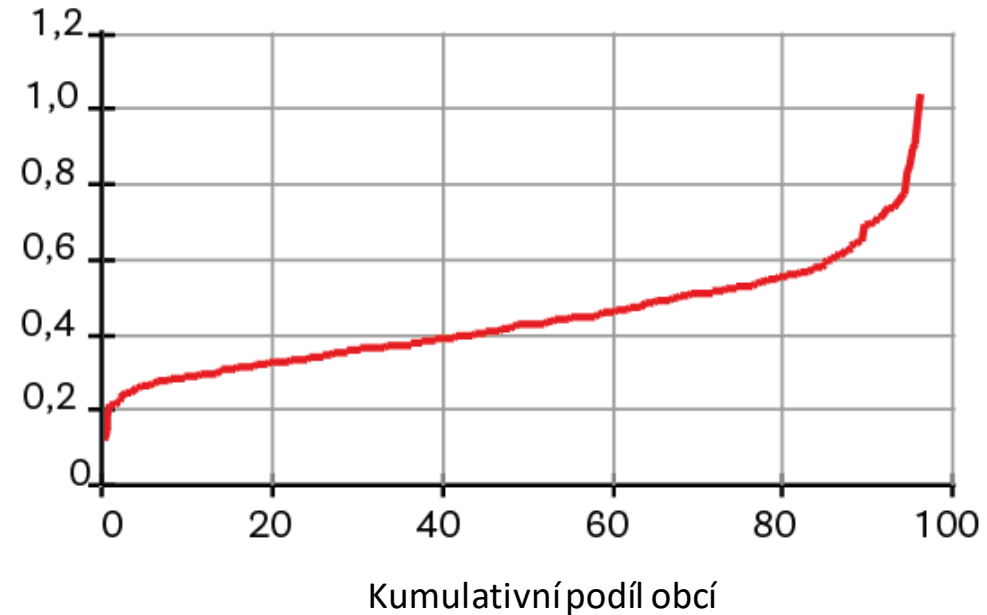
- Zdanění tržní hodnoty
- Žádné spodní či horní hranice míry zdanění



Bytové domy

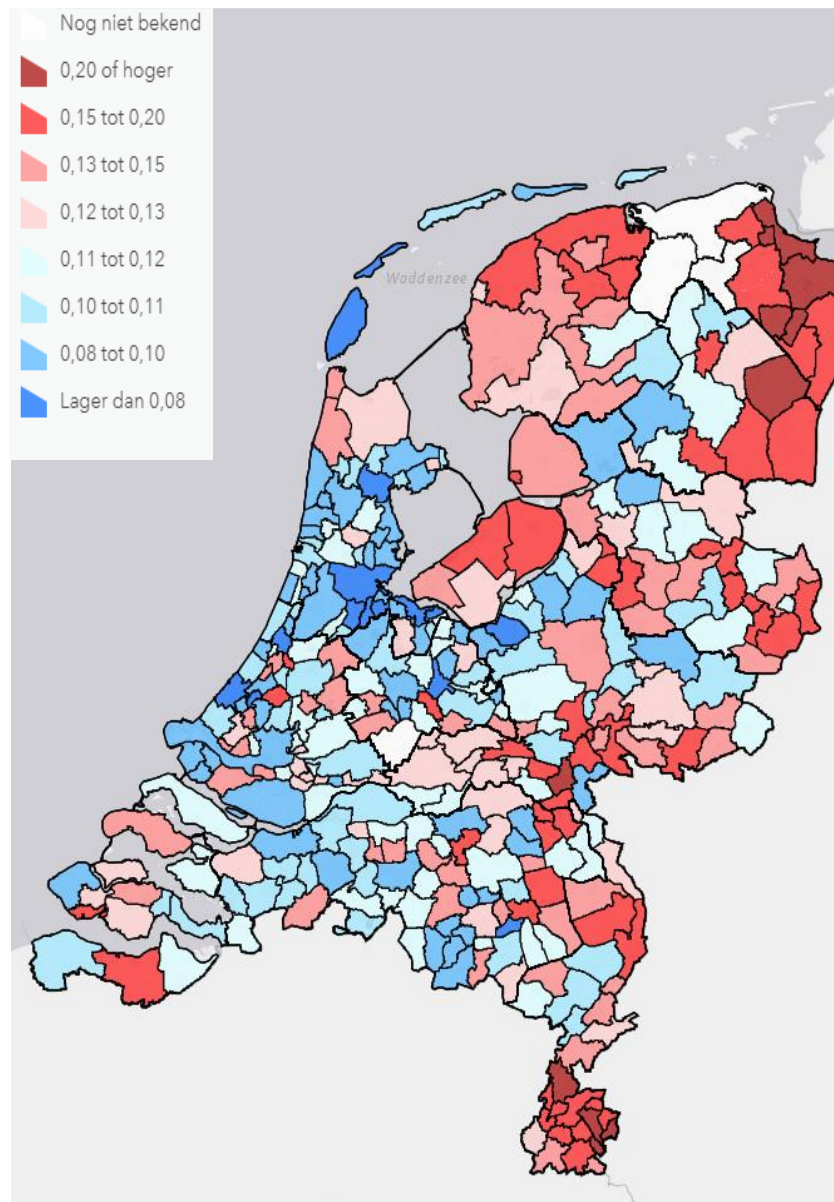


Ostatní zdaňované nemovitosti



Nizozemí – daň z pozemků a staveb

- Výjimky – zemědělská půda, plochy ochrany přírody, kostely...
- Čím vyšší výnos daně, tím nižší příspěvek státu obci
- Každoroční hodnocení nemovitostí
- Hodnotí obec
- Pokud vlastníci s hodnocením souhlasí, odvedou % z dané hodnoty obci. Vlastníci se mohou bránit.



Děkuji za pozornost

Eliška Vejchodská

Katedra sociální a kulturní ekologie

Fakulta humanitních studií

Univerzita Karlova

Email: eliska.vejchodska@fhs.cuni.cz

Poděkování: Tato prezentace vychází z projektu TL02000456 Ekonomické nástroje v územním plánování spolufinancovaného se státní podporou Technologické agentury ČR v rámci Programu Éta.

Ekonomické nástroje územního plánování | 17. června 2019 | Praha



FAKULTA
HUMANITNÍCH STUDIÍ
Univerzita Karlova



Institut pro ekonomickou
a ekologickou politiku



T A
Č R