

Daň z nemovitosti v ČR a ve srovnání se zeměmi EU 27

TÚ 4201 Operativní odborná činnost pro MZe

Zadavatel: ministr zemědělství Mgr. Marek Výborný

Odpovědný řešitel: Ing. Štěpán Kala, MBA, Ph.D.

Řešitelé:

Ing. Tomáš Medonos, Ph.D.,

Ing. Sofie Kislingerová,

Mgr. Ondřej Chaloupka,

Ing. Martin Hruška,

Ing. Jana Macháčková,

Mgr. Lucie Podzemná

Praha, 28. března 2024

Obsah

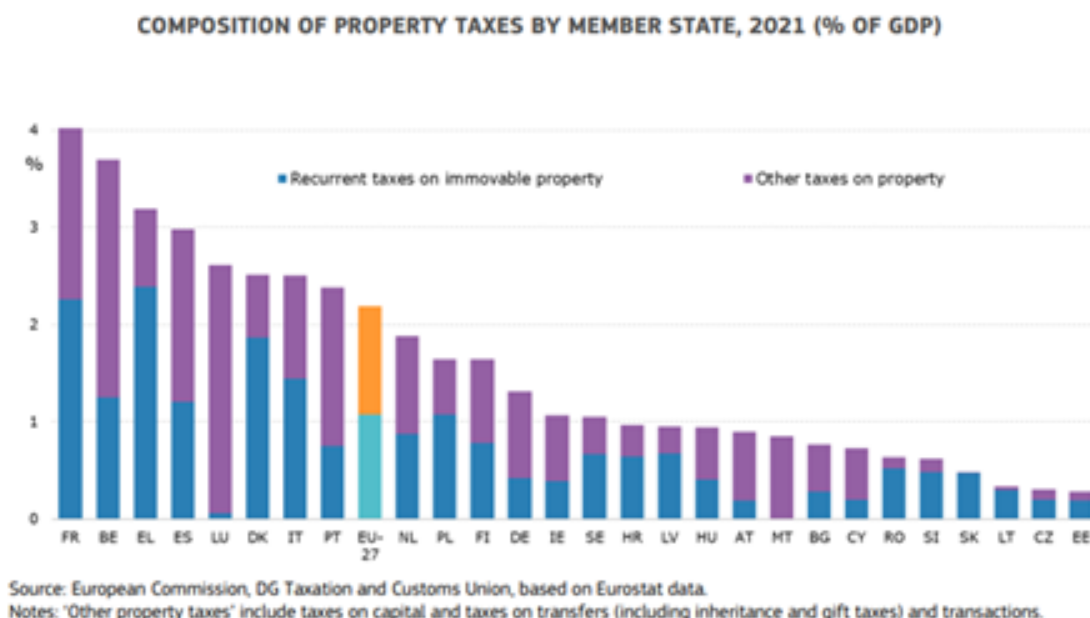
1. Úvod:	3
2. Zadání:	4
3. Majetkové daně hrazené zemědělskými podniky v zemích EU dle studie OECD	4
4. Daně z nemovitosti v ČR:	5
5. Daně z nemovitosti u sousedních států ČR	8
Slovensko	8
Polsko	8
Německo	8
Rakousko	9
Maďarsko	9
6. Porovnání daňové zátěže zemědělských podniků podle databáze FADN EU	10
7. Shrnutí / závěry:	13
8. Literární zdroje:	13
Příloha: Daně z nemovitosti u zbývajících členských států EU	14
Belgie	15
Dánsko	15
Estonsko	15
Finsko	16
Francie	16
Itálie	16
Litva	16
Lotyšsko	17
Nizozemsko	18
Řecko	18
Slovinsko	18
Švédsko	18
Španělsko	18

1. Úvod:

Nedávné a probíhající krize mají významný dopad na ekonomiky členských států a zhoršují problémy, kterým čelí naše společnost a náš daňový systém. Stejně jako velká recese, která poznamenala předchozí desetiletí. Pandemie COVID-19 hluboce ovlivnila trajektorii hospodářského růstu v roce 2020 a narušila spotřebu, výrobu a globální hodnotové řetězce. Jejím důsledkem byl nárůst deficitů a veřejného dluhu členských států, protože vlády předložily politiky na podporu domácností a podniků a aby zabránily ještě hlubší krizi.

Poté přišlo postupné oživení ekonomik, ale přišla válka na Ukrajině, která přispěla k prudkému a dlouho nevídanému nárůstu inflace, který byl podpořen obavami o dodávky energie. EU a její členské státy byly opět vyzvány k tomu, aby jednaly na podporu zranitelnějších domácností a podniků. Všechny tyto události zvýšily tlak na stávající probíhající strukturální změny, tzv. megatrendy, které přetvářely naši společnost a ekonomiku. Mezi tyto megatrendy patří stárnutí populace, technologické změny, globalizace, změna klimatu a zvyšující se nerovnosti. Spolu s četnými krizemi vyžadují tyto megatrendy rychlou reakci daňové politiky, které by řešily naléhavé fiskální a sociální potřeby a systematické přehodnocení koncepce našich daňových systémů, aby byly udržitelnější a odolnější. Pandemie COVID-19 měla trvalé hospodářské a sociální důsledky. Ekonomiky EU se stále zotavují z vážné recese vyvolané nezbytnými omezeními souvisejícími s pandemií. Fiskální podpora navíc zvýšila rozpočtové schodky a veřejný dluh, což zdůrazňuje potřebu navrhnout vhodnou daňovou politiku a zajistit vysokou míru dodržování daňových předpisů, která může generovat dostatečné příjmy. Na druhou stranu tyto daně zvyšují náklady podnikatelů.

Graf č. 1 Podíl vybírané daně z nemovitosti na HDP mezi členskými státy EU, 2021



Význam majetkových daní, a zejména každoročně vybíraných majetkových daní, se v jednotlivých zemích značně liší. V grafu 1 jsou znázorněny daňové příjmy členských států z opakujících se majetkových daní a dalších daní z nemovitostí jako podíl na HDP.

2. Zadání:

Pan ministr zadal dne 18. 3. 2024 ÚZEI mimořádný tematický úkol se zaměřením na srovnání vybíraných daní z nemovitostí (daně z pozemku a daně ze staveb) napříč zeměmi EU 27.

Cílem této analýzy je porovnat úroveň daňové zátěže zemědělských podniků v ČR a ostatních zemích EU vzhledem k tomu, že v ČR došlo od 1.1.2024 z důvodu zavedení úsporných opatření vlády k navýšení daně z nemovitosti o 80 %.

3. Majetkové daně hrazené zemědělskými podniky v zemích EU dle studie OECD

Půda je největším aktivem zemědělců, proto může mít míra zdanění nemovitostí na zemědělce významný dopad. S ohledem na tuto skutečnost téměř všechny země OECD poskytují zemědělcům daňové úlevy u daní z nemovitostí.

Osvobození od placení daně z nemovitostí

Zemědělská půda v následujících zemích je osvobozena od daně z pozemků a nemovitostí: Finsko, Itálie, Slovinsko (s výjimkou zemědělských staveb), Švédsko a Spojené království.

V následujících zemích jsou budovy používané v zemědělské výrobě jsou osvobozeny od daňové povinnosti: Francie, Maďarsko, Litva, Lotyšsko, Nizozemsko, Norsko, Polsko, Slovinsko.

V některých zemích se může výjimka vztahovat na konkrétní kultury (orná půda, trvalé kultury nebo travní porosty) nebo plodiny.

Úlevy při převodu/pořízení

Nákupy zemědělských podniků a zemědělských budov jsou obvykle v mnoha zemích osvobozeny od placení daně z převodu/koupě. Osvobození je často podmíněno pokračující zemědělskou výrobou, aby se podpořilo zemědělské podnikání. V následujících zemích se daně z převodu nevybírají: Řecko a Maďarsko. Nizozemsko (za podmínky, že půda zůstane komerčně obdělávaná). Ve Francii platí pro nabytí zemědělské půdy snížené nebo zvýhodněné sazby daně. Daň z převodu může být vybírána i ze zemědělské půdy oceněné na cenu nižší, než je cena tržní.

Podpora rodinných zemědělských podniků v Rakousku spočívá v použití nižšího základu daně. (tj. kapitalizovaná hodnota zemědělského podniku, je nižší, než je pravděpodobný roční příjem farmy). Při převodu zemědělské půdy na rodinný podnik nebo na profesionálního zemědělce, kteří budou provozovat zemědělskou činnost lze uplatnit osvobození od daně nebo sníženou sazbu daně. Podobné praxe se používají ve Francii, Irsku, Itálii, Polsku a Španělsku. Ve Francii, Finsku a Irsku platí mladí zemědělci sníženou daň z převodu nebo jsou od daně plně osvobozeni.

Tabulka 1: Zdanění zemědělské půdy ve vybraných státech EU (stav k roku 2020)

Země	Studie OECD 2020 - popis	Studie OECD 2020 - sazba + detail	Francouzská studie 2022 - daňový základ	Francouzská studie 2022 - specifikum pro z.p.
Česko	rozdíl dle kultury	orná půda 0,75 % travní porost a les 0,25 %	úřední cena	Úřední cena (cena za m2 obecní vyhláškou) "orná půda": 0,75 % "Pastviny": 0,25 %
Slovensko	Sazba daně z pozemků (zdroj blíže nespecifikuje)	0,25%, nezjištěna informace, zda je pro z.p. úleva		Osvobození půdy ve vlastnictví nezávislých zemědělců
Polsko	neplatí se klasická daň ze zemědělského majetku	odvozuje se na jednotku plochy přes hmotnost žita na hektar 3 výjimky, na výměru do 100ha, půdy nižší kvality katg.V, VI,...)		Osvobození: půda třídy V, VI, Viz (třídy s nízkou kvalitou půdy) pro směnu sloučení pozemků, vytvoření nebo zvětšení plochy zemědělského podniku (dočasná výjimka), zalesněná půda, orná půda, prerie, pastviny, ekologicky obhospodařovaná půda
Rakousko	2 pásmová daň dle odhadní hodnoty	1,6 % do 3 650 EUR odhadní hodnoty zbytek hodnoty 2 %	úřední cena	Daňový základ omezený na 30 % tržní hodnoty
Německo	pro všechny druhy pozemků a budov je založeno na ekonomických hodnotách, vztahujícím se k roku 1964	Sazba daně pro zemědělskou půdu je vyšší než pro ostatní půdu. Základní federální sazba je 0,35 % z fiskální hodnoty majetku. Výsledek je vynásoben obecním koeficientem, který se pohybuje od 280 % do 600 % a činí mezi 0,98 % a 2,1 % fiskální hodnoty. Průměrná sazba se pohybuje kolem 1,5 %		
Belgie	regionálně odlišná daň	sazby od 1,25 do 3,97 % úlevy 25-50% pro malé nemovitosti		
Dánsko	nastavení v gesci obcí uplatňuje se daňová úleva na z.p. závislost výše obecní daně z pozemků	do sazby daně z pozemků 2,2 % úleva 1,48 % výše daně za z.p. zastropována na 0,72%	tržní cena	Daň z pozemků (obecní): snížené sazby ve výši 0,12 % až 0,72 % (oproti běžným sazbám 1,6 % až 3.4 %).
Slovinsko	Zemědělské a lesní pozemky nepodléhají dani z pozemků zemědělské stavby jsou zdaněny			
Itálie	daň ustanovená na obecní úrovni zemědělci osvobození od daně z nemovitosti od roku 2016			Výjimka pro zemědělskou půdu

Zdroj: OECD (2020), *Taxation in Agriculture*, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/073bdf99-en>.
La taxation des terres agricoles en Europe : approche comparative, Auteurs : Guillaume Sainteny (CS FRB), Louise Dupuis (FRB). <https://www.fondationbiodiversite.fr>

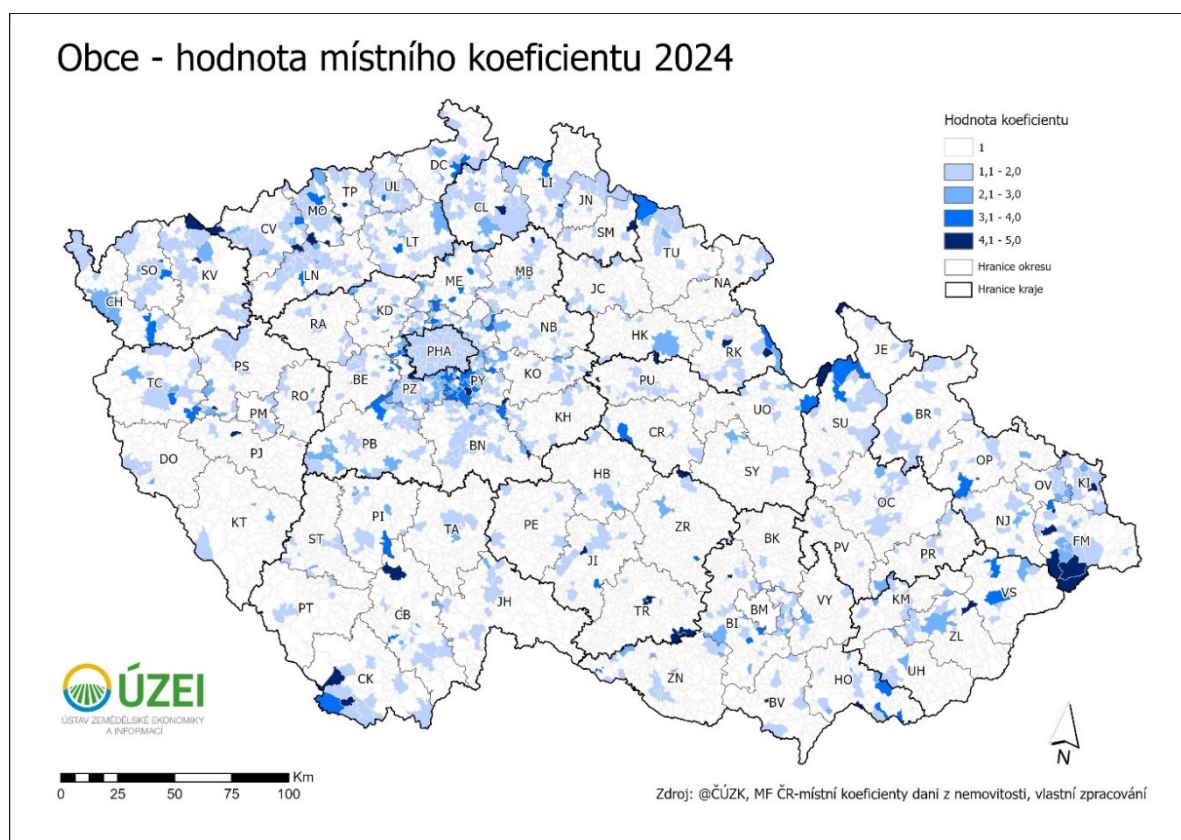
4. Daň z nemovitosti v ČR:

Daň z nemovitostí je v ČR vybírána z **pozemků** a **staveb**. V případě pozemků je základem daně výměra pozemků a cena pozemků, která je stanovena dle vyhlášky o cenách pozemků v Kč za m². Sazba daně závisí na způsobu využití pozemku a na umístění pozemku.

Základní sazba daně se násobí koeficientem v závislosti na počtu obyvatel a pohybuje se ve výši 1 pro obce do 1000 obyvatel; 1,4 do 6 tis. obyvatel; 1,6 do 10 tis. obyvatel; 2,0 do 25 tis. obyvatel; 2,5 do 50 tis. obyvatel; 3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel, ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech a 4,5 v Praze. Pro jednotlivé části obce může obec vyhlásit obecně závaznou vyhláškou koeficient, který je pro ni stanoven, zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie podle členění koeficientů; koeficient 4,5 lze zvýšit na koeficient 5,0. Tato diferenciací vede k regionálním rozdílům ve zdanění pro zemědělské stavby.

Od roku 2024 mají možnost obce stanovit místní koeficienty i pro zemědělskou půdu, a to v rozpětí od 0,5 do 1,5. To může vést k regionálním rozdílům v daňových sazbách pro zemědělskou půdu, ale pro rok 2024 žádná z obcí tuto úpravu dle informace MF ČR neprovedla.

Obrázek 1: Mapa hodnot místních koeficientů pro daň ze staveb pro rok 2024 pro jednotlivé obce ČR



Zdroj: MF ČR, 2024, ČÚZK, vlastní zpracování ÚZEI

Významná úleva u **daně z nemovitosti** je poskytnuta sektoru zemědělství. U zemědělských kultur, jako jsou orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady a trvalé travní porosty

- 1) může být sazba pozemkové daně v některých obcích snížena místním koeficientem o jednu až maximálně 3 kategorie,
- anebo 2) mohou být takové pozemky od daně úplně osvobozeny (viz zákon č. 338/1992 Sb).

Sazba daně za zemědělský pozemek se do roku 2023 pohybovala od **0,25 %** (pro kulturu **travní porost a les**) do **0,75 %** (pro kulturu **orná půda, vinice, chmelnice, ovocný sad, zahrada**) úřední ceny v závislosti na typu pozemku. V roce 2024 byla sazba daně zvýšena o 80 % a to na 1,35 % pro kulturu **orná půda, vinice, chmelnice, ovocný sad, zahrada** a 0,45 % pro travní porosty a les.

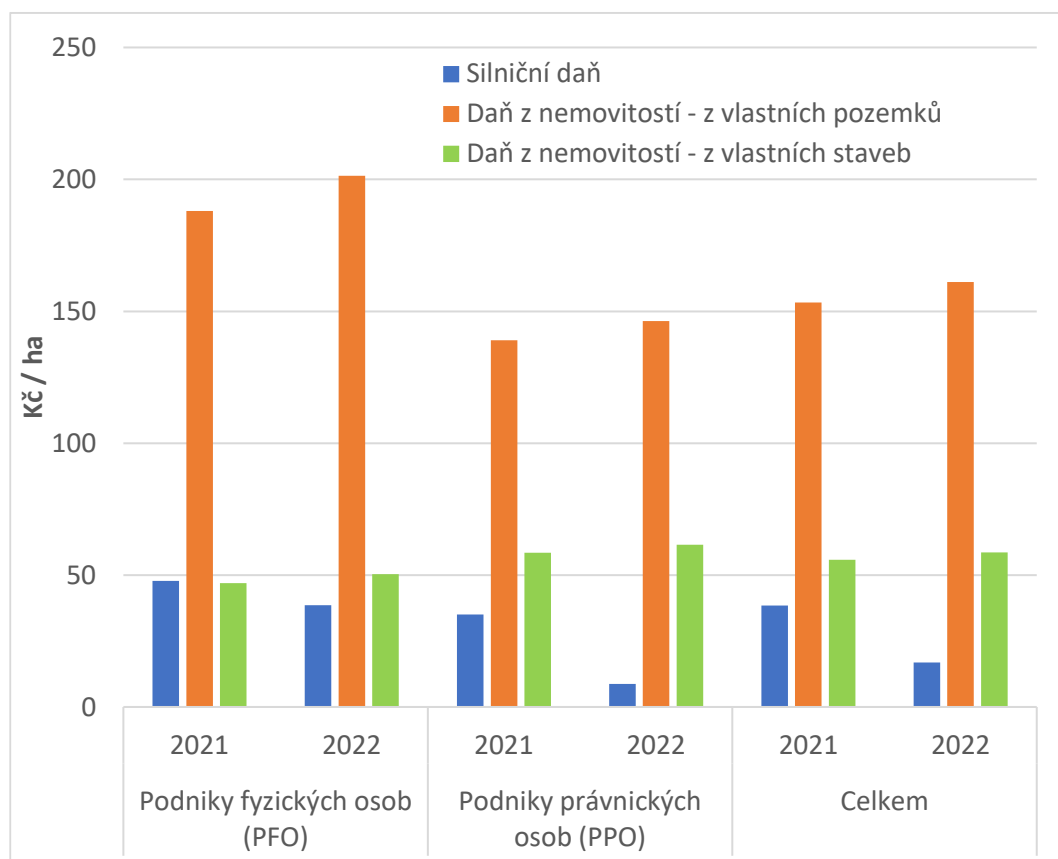
Tabulka 2: Sazby daně z pozemků do roku 2023 a od r. 2024

ukazatel	mj.	ostatní druhy zemědělských pozemků*)	trvalé travní porosty	průměrná vážená sazba zdanění ze zem. pozemků
do roku 2023 vč.	%	0,75%	0,25%	0,627%
od roku 2024	%	1,35%	0,45%	1,128%
výměra tis. ha	tis. ha	3161,767	1034,857	-

*) orná půda, sady, chmelnice, vinice, zahrady

Zdroj: ČÚZK 2022, Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitosti

Graf č.2 Náklady vynaložené na silniční daň, daň z pozemků a daň ze staveb dle právní formy



Zdroj: FADN 2021 a 2022

Tabulka 3: Náklady vynaložené na silniční daň, daň z pozemků a daň ze staveb dle právní formy

Kategorie podle právní formy vážené na hektar	Podniky fyzických osob (PFO)				Podniky právnických osob (PPO)				Celkem			
	2021		2022		2021		2022		2021		2022	
mj.	Kč/ha	%	Kč/ha	%	Kč/ha	%	Kč/ha	%	Kč/ha	%	Kč/ha	%
Silniční daň	48	17	39	13	35	15	9	4	38	16	17	7
Daň z nemovitostí - z vlastních pozemků	188	66	201	69	139	60	146	68	153	62	161	68
Daň z nemovitostí - z vlastních staveb	47	17	50	17	58	25	62	28	56	23	59	25
Daně z pozemků a budov	235	83	252	87	197	85	208	96	207	84	220	93
Provozní daně a poplatky celkem	283	100	290	100	233	100	217	100	248	100	237	100

Zdroj: FADN 2021 a 2022

Na grafu je vidět částka vybírané daně z pozemku a daně silniční v přechtu na hektar zemědělské půdy. Převažující podíl na zdanění má daň z pozemků a budov s tím, že vyšší míru zdanění vykazují fyzické osoby.

5. Daň z nemovitosti u sousedních států ČR

Slovensko

Majetkové daně na Slovensku zdaňují **pouze nemovitý majetek**. Podle legislativy existuje osm různých režimů místních daní. Mezi daně z nemovitostí patří:

- daň z pozemků,
- stavební daň,
- paušální daň
- a daň nerezidentní.

Základ daně z nemovitostí (orná půda, TTP) je dán výměrou parcel vynásobenou hodnotou pozemku v m², což je uvedeno **v příloze č. 1 zákona o místních daních a místním poplatku za komunální odpady a drobné stavby**.

Hodnoty pozemků se liší podle krajů, protože si je může stanovit každá obec (správce daně) sazbu daně (snížit nebo zvýšit) podle místních podmínek (s určitými omezeními). **Roční sazba daně z pozemků je 0,25 %** ze základu daně z pozemků (hodnot a ploch).

Neexistují žádné speciální ustanovení uvedená v zákoně týkající se zemědělských staveb. Sazby daně na zemědělské budovy jsou obvykle nastaveny hluboko pod těmi, které platí pro ostatní budovy. Roční sazba daně ze staveb je 0,033 EUR za každý m² zastavěné plochy.

Polsko

Zemědělci a lesníci **místo daně z příjmu platí daň ze zemědělského majetku** ("podatek rolny") svému místnímu úřadu. Ta se liší od běžné daně z nemovitosti a **počítá se na jednotku plochy vynásobenou hodnotou stanoveného počtu stovek hmotností žita na hektar**. Hodnotu tohoto žita oznamuje pro příští daňový rok Národní statistický úřad.

Existují určité výjimky z povinnosti platit daň ze zemědělského majetku. Například pokud zemědělec zvětší velikost svého zemědělského podniku na maximálně 100 hektarů, resp. založí nový holding, nebo koupí či pronajme pozemky od Zemědělské půdní agentury, které jsou osvobozeny od daně. **Některé třídy zemědělské půdy jsou vyňaty** (tj. třídy V, VI a viz všechny kategorie zemědělské půdy s nízkou kvalitou půdy) i zalesněné půdy a ekologické farmy.

Hospodářské stavby sloužící výhradně k zemědělské činnosti jsou **osvobozeny od daně z nemovitostí**.

Německo

Roční zdanění půdy v Německu pro všechny druhy pozemků a budov je založeno na ekonomických hodnotách, vztahujícím se k roku 1964. Toto není specifické pro zemědělství, a proto z toho pro zemědělství nevyplyvá žádná daňová úleva. Sazba daně pro zemědělskou půdu je vyšší než pro ostatní půdu.

Základní federální sazba je 0,35 % z fiskální hodnoty majetku. Výsledek je vynásoben obecním koeficientem, který se pohybuje od 280 % do 600 % a činí mezi 0,98 % a 2,1 % fiskální hodnoty. Průměrná sazba se pohybuje kolem 1,5 % (Hennie van der Veen a kol. 2007).

Rakousko

Nemovitosti v Rakousku podléhají roční dani z nemovitostí.

Daň ze zemědělské a lesní půdy se vypočítává na základě jejich odhadní hodnoty (Einheitswert). Ta zahrnuje také budovy, stroje a hospodářská zvířata. Základní hodnota pro zdanění se stanoví vynásobením odhadní hodnoty (Einheitswert) konkrétním daňovým údajem.

- 1) **Pro prvních 3 650 EUR odhadní hodnoty** (Einheitswert) se použije **sazba daně ve výši 1,6 %**, zatímco
- 2) **pro zbývající část** se použije **sazba daně ve výši 2 %**.

Daň z nemovitosti a její dodatky se vypočítávají pomocí **násobků** ve výši **minimálně 2 125 %**.

Následující příklad ilustruje výpočet daně pro zemědělský podnik s vyměřenou daňovou hodnotou (Einheitswert) 15 000 EUR:

$$3\,650 \text{ EUR} \times 0,16 \% = 5,84 \text{ EUR}$$

$$11\,350 \text{ EUR} \times 0,2 \% = 22,70 \text{ EUR}$$

$$\text{Základní hodnota pro zdanění: } 5,84 \text{ EUR} + 22,70 \text{ EUR} = 28,54 \text{ EUR}$$

$$\text{Daň z nemovitosti: } 28,54 \text{ EUR} \times 2\,125 \% = 606,48 \text{ EUR}$$

Daň z hodnoty pozemku je další daní z nemovitostí vybírané v Rakousku. Předmětem této daně jsou nezastavěné pozemky určené pro stavební účely. **Spolková daň činí 1 % z odhadní hodnoty** (Einheitswert) (především u nemovitostí), pokud je **odhadní hodnota vyšší než 14 600 EUR**.

Zemědělci a lesníci musí platit daň z hodnoty pozemků za nezastavěné pozemky, pokud jsou tyto pozemky **považovány za místo pro účely výstavby v blízké budoucnosti** a tyto pozemky **nejsou trvale využívány k výstavbě, zemědělství nebo lesnictví**. Pro výpočet daně se opět používá odhadní hodnota (Einheitswert).

Maďarsko

V Maďarsku jsou místní samosprávy oprávněny ukládat místní obchodní daň (LBT), majetkovou daň a pozemkové daň. Federální zákony stanovují základní pravidla a daňové stropy, do jejichž výše může obec či vláda určovat daň.

Daně se účtují právnickým i neprávnickým osobám. **Všechny firmy a soukromí podnikatelé jsou povinni platit LBT ve výši až 2 %**. Daňový základ je čistý výnos z prodeje snížený o hodnotu plateb subdodavatelům, náklady na suroviny a přímé náklady na základní výzkum, aplikovaný výzkum a experimentální rozvoj.

Místní daň z budov jsou účtovány na základě čisté podlahové plochy, nebo upravenou tržní hodnotu budovy. Maximální sazba této daně je 1 100 HUF za m², nebo 3,6 % upravené tržní hodnoty. Budovy používané pro chov zvířat, nebo závody pro pěstování, nebo pro účely skladování (např. stáje, skleníky, zařízení pro skladování plodin, popř. hnojivo, stodoly) jsou osvobozeny od daně ze staveb.

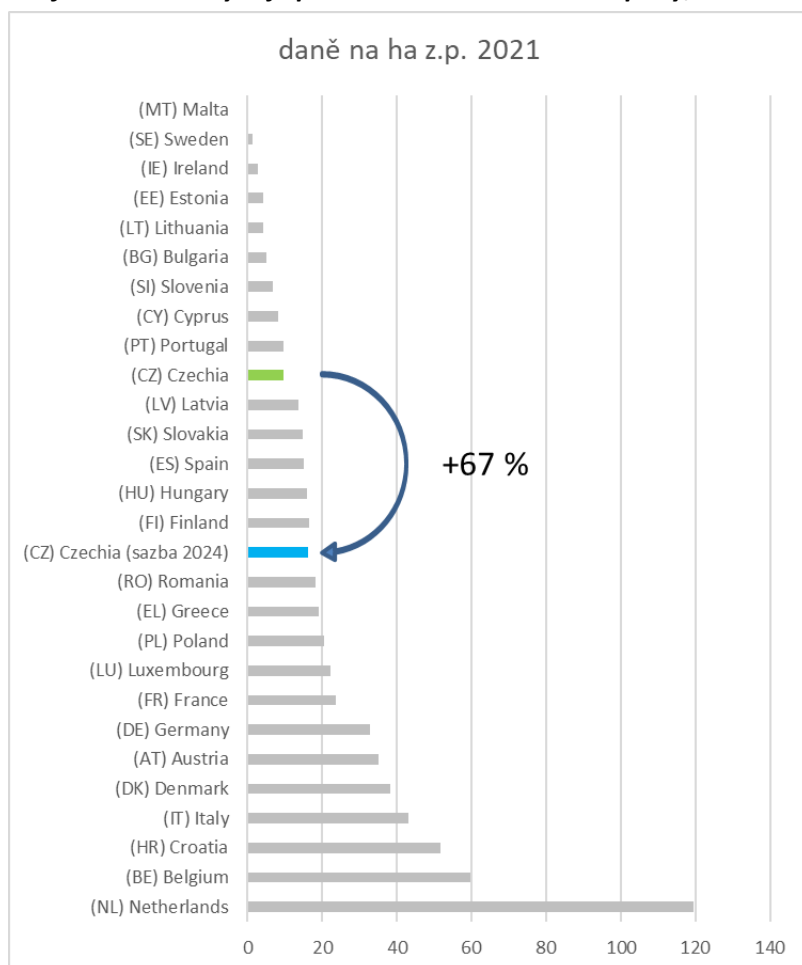
Městská správa vybírá daň z majetku vypočítané na základě skutečné plochy pozemku, nebo upravenou tržní hodnotu pozemku. Maximální sazba této daně je 200 HUF za m², nebo 3 % upravené tržní hodnoty. Začleněná půda využívaná k zemědělským účelům je osvobozena od daně z nemovitosti

6. Porovnání daňové zátěže zemědělských podniků podle databáze FADN EU

Vlastní data pro analýzu byla získána ze evropského šetření FADN, které sbírá a vyhodnocuje údaje získané od zemědělských subjektů. Údaje slouží k vyhodnocování dopadů zemědělské politiky EU na jednotlivé typy subjektů např. podle velikosti nebo výrobního zaměření. Datová síť FADN je považována za jediný oficiální zdroj informací o ekonomické situaci zemědělských subjektů. Reprezentanti jsou vybíráni s ohledem na reprezentativnost pokrytí subjektů dle výrobního zaměření a velikosti. K odhadu na měřítko celého státu slouží tzv. váhy, které vyjadřují, kolik reálných subjektů stejného nebo podobného typu daný respondent reprezentuje.

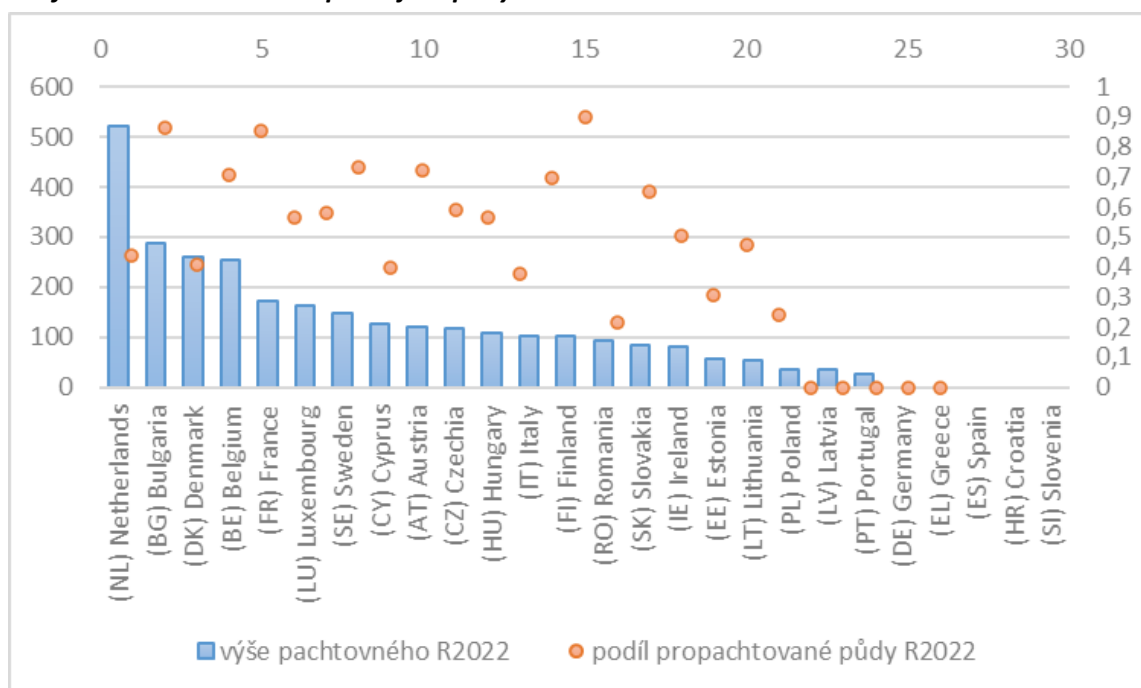
Výše uvedené srovnání (graf 3) vyjadřuje míru daňového zatížení z daně z nemovitosti a silniční daně v přepočtu na hektar zemědělské půdy členských států EU za roky 2021. Ukazatel za ČR je uveden duplicitně z toho důvodu, že je v jednom z ukazatelů zohledněno aktuální navýšení daně z nemovitosti o 80 %, což posune ČR v žebříčku z pozice zemí s poměrně nízkou mírou zdanění v přepočtu na hektar zemědělské půdy zhruba na střední pozici mezi členskými státy EU. Navýšení daňové zátěže vlivem reformy 2024 je odhadnuto ve výši 67 %. Metodicky byl odhad proveden na základě zjištění, že podíl daně z nemovitosti odpovídá 84 % daňové zátěže z nákladů zdanění nemovitosti a daně silniční (ze sledovaných ukazatelů FADN v roce 2021). U nově sjednávaných pachtovních smluv se pachtovné pohybuje nejčastěji ve výši 3.000 až 7.000 Kč/ha/rok (+ daň z nemovitostí), u výjimečně kvalitní orné půdy může být i vyšší než 10.000 Kč/ha/rok (stav k 9/2022). U trvalých travních porostů (louky, pastviny) je pachtovné obvykle nižší než u orné půdy. Nejvýhodnějších podmínek lze dosáhnout u celistvých pozemků větších výměr. U drobných pozemků lze naopak předpokládat nižší pachtovné na hektar.

Graf č.3 Daňové výdaje podniků na ha zemědělské půdy, 2021



Zdroj: (<https://agridata.ec.europa.eu/extensions/FarmEconomyFocus/FADNDatabase.html>)

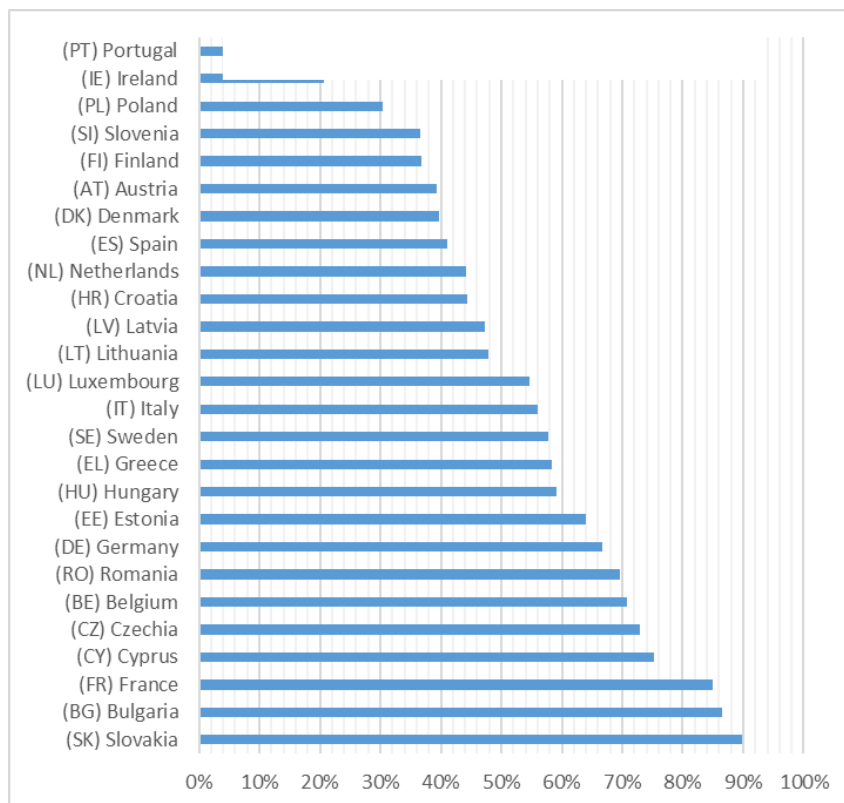
Graf č. 4 Pachtovné na ha pronajaté půdy



Zdroj: FADN EU

Graf č. 5 srovnává průměrnou výši pachtovného mezi jednotlivými členskými státy EU a do kontextu je doplněn zjištěný průměrný podíl pronajaté zemědělské půdy, na které zemědělci v dané zemi hospodaří.

Graf č. 5 Srovnání podílu propachtované půdy za rok 2021



Zdroj: FADN EU

Ze srovnání vyplývá, že Česká republika patří mezi členské státy EU, kde zemědělské subjekty hospodaří z převážné části na pronajaté zemědělské půdě. V pořadí sledovaných států je na pátém místě s podílem přes 70% propachtované zemědělské půdy. Vyšší podíl propachtované půdy mají zemědělské subjekty ve Francii, Bulharsku a Slovensku (mezi 85-90 % propachtované zemědělské půdy na celkově obhospodařované výměře).

Ačkoli se platba daně z pozemků týká majitelů pozemků, je třeba vzít v úvahu, že výše zdanění pozemku se může nějakým způsobem alespoň částečně promítnout do výše vyjednaného pachtovného a jít tak k tíži nákladům zemědělského subjektu.

7. Shrnutí / závěry:

Daňová politika ovlivňuje konkurenceschopnost zemědělství svým dopadem na výši příjmů zemědělských podniků, investice do půdy a technologií, využívání pracovních sil a dalších vstupů.

Daňové systémy mohou například motivovat investice do zemědělských podniků tím, že snižuje zdanitelný příjem prostřednictvím odpisů. V některých zemích daně umožňují zemědělcům vyrovnávat výkyvy v příjmech v čase pomocí daňového průměrování.

Daně z příjmu, majetku, půdy a převodu kapitálu mohou ovlivnit strukturální změny, přičemž rozdílné daňové sazby na specifické znečišťující činnosti mohou ovlivnit udržitelnost.

Co se týče obecně daně z nemovitostí, tak ČR patří v rámci zemí OECD mezi jednu s nejnižším zatížením vyjádřeným ve vztahu k úrovni HDP. Pokud hodnotíme daňovou zátěž zemědělců, tak v rámci EU 27 a v období do roku 2023 včetně patříme ke členským státům s nižší daňovou zátěží. Z dat FADN EU za rok 2021 vyplynulo, že jsme se umístili na 10. pozici zemí s nejnižší hrazenou daní z nemovitostí (daně z pozemku i staveb). Pokud toto porovnání provedeme modelově pro rok 2024, tak aniž bychom znali změny v daňových systémech ostatních států EU 27, tak při projekci daně z pozemku a staveb (u obou navýšení o 80 %), tak ČR se posune do 16. pozice ze skupiny států EU 27, tedy mírně nadprůměrné zdanění.

Od roku 2024 umožnila vyhláška stanovit místní koeficienty pro zemědělské pozemky v rozpětí od 0,5 do 1,5násobku, které ale žádná z obcí v roce 2024 nevyužila, pravděpodobně z časových důvodů, kdy jednotlivé obce musí s předstihem tuto úpravu provést formou obecně závazné vyhlášky. Je možné očekávat, že některé obce si koeficienty pro výběr dani ze zemědělských pozemků stanoví pro rok 2025. Což může vést jak k poklesu ale spíše k navýšení daňové povinnosti vlastníků zemědělských pozemků s přenesením této daňové povinnosti na zemědělské subjekty.

8. Literární zdroje:

OECD (2020), *Taxation in Agriculture*, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/073bdf99-en>.

Hennie van der Veen, Harold van der Meulen, Karel van Bommel, Bart Doorneweert (2007). Exploring agricultural taxation in Europe. April 2007, Projectcode 30816, Report 2.07.06, LEI, The Hague. Dostupné online ([Microsoft Word - Exploring agricultural taxation.DOC \(wur.nl\)](#))

Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí; dostupné online (<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>)

P ř í l o h a: Daně z nemovitosti u zbývajících členských států EU

Belgie

Daň z nemovitosti na zemědělskou půdu

Na zemědělskou půdu se platí snížená roční **daň z nemovitosti**, která je **regionálně odlišná** a daň je vypočítaná z průměrného „katastrálního“ příjmu.

- **daňové sazby se pohybují od 1,25 % do 3,97 %**,
- **pro malé nemovitosti existují daňové úlevy ve výši 25 % až 50 %**.

Dánsko

Dánské zdanění majetku zahrnuje

- 1) vnitrostátní daň z hodnoty nemovitosti na bydlení vlastníky
- a 2) obecní pozemkovou daň.

Vnitrostátní daň z hodnoty nemovitosti je založena na hodnotě nemovitosti (souhrnná hodnota jak vlastnických nemovitostí, tak pozemků). Částka se přehodnocuje každý druhý rok s veřejným oceněním. **Daň z hodnoty nemovitosti** vybírá stát a je **progresivní**.

Sazba daně je

- a) **1 %** ze zdanitelné hodnoty do 3 040 000 DKK
- b) **3 %** z výše uvedené hodnoty. Snížení daně z nabytí nemovitosti je k dispozici těm, kteří si koupili svou nemovitost před 1. červencem 1998 a seniorům.

Obecní daň z pozemků vychází z veřejného ocenění pozemku. Obce stanoví **daňové sazby**, které se **pohybují v rozsahu mezi 1,6 % a 3,4 %**. Na **zemědělské pozemky** se uplatňuje **úleva ze sazby daně** ve výši **1,48procentního bodu**, když jsou **obecní sazby daně z pozemků 2,2 % nebo nižší**.

Pokud je například sazba daně z pozemků 1,6 %, jedná se o zemědělskou půdu sazba daně bude 0,12 % (tj. $1,6 \% - 1,48 \% = 0,12 \%$).

Když je **sazba daně z pozemků vyšší než 2,2 %** sazba daně ze zemědělské půdy je omezena **maximální sazbou zdanění 0,72 %**. Veřejné ocenění zemědělské půdy je vypočítáno tak, aby bylo nižší ve srovnání s tržní hodnotou půdy obecně.

V roce 2002 bylo zavedeno zmrazení daně z hodnoty nemovitosti spolu s omezením ročního zvýšení základu daně z pozemků.

Estonsko

Podíl majetkových daní je v Estonsku velmi nízký. Daň z půdy je daň na úrovni státu, která jdou zcela do rozpočtu místních samospráv. Částku zaplatil majitel pozemku, pozemková daň se získá vynásobením vyměřené hodnoty pozemků sazbou daně z pozemků. Odhadovanou hodnotu určuje pravidelné hromadné oceňování pozemků na základě tržních informací.

Pozemková daň

je uvalena pouze na půdu, aniž by byla zohledněna hodnota pozemku, budov, lesů, rostlin a další příslušenství. Podle zákona o dani z pozemků se **sazba daně rovná 0,1 % až 2,5 % roční daně**. U

zemědělské půdy se sazby daně snižují. Pro ornou půdu a TTP travní porosty sazba daně je **0,1 % až 2 %** z ročně vyměřované hodnoty půdy. S místními vládami odpovědnými za stanovení příslušných sazeb zatížení daně z pozemků pro zemědělské výrobce se mohou v různých regionech lišit.

Finsko

Daň z nemovitosti

Nemovitost podléhá dani z nemovitosti na základě zdanitelné hodnoty nemovitosti. Výnosy jdou do obce, kde se nemovitost nachází a jsou to obce, kdo určuje daňové sazby uvalené na nemovitosti. Půda využívaná v lesnictví nebo zemědělství je osvobozena od daně z nemovitosti.

Francie

Daň z nemovitostí ze zastavěných nemovitostí (TFPB) a daň z nemovitostí z nezastavěných pozemků

(TFNB) jsou místní daně, které se platí po celé Francii. Daně vycházejí z hodnoty nájemného (nebo katastrálního příjmu) mínus příspěvek vynásobený sazbou stanovenou územními orgány. Budovy používané pro venkovské farmy jsou osvobozeny od TFPB. Zatímco zemědělská půda využívá 20% snížení TFNB. Zemědělci mohou požadovat snížení TFNB úměrné ztrátám příjmů v důsledku toho nepříznivého klimatického jevu nebo požáru. V případě ztráty dobytka v důsledku epidemie nebo onemocnění zemědělec může požádat o slevu na TFNB odpovídající částce ztrát. Mladí zemědělci, kteří dostávají podporu při vypořádání (DJA), využívají 50% slevu TFNB po dobu prvních pěti let jejich zemědělské podnikatelské činnosti. Toto snížení TFNB je omezena na zemědělský sektor. Pokud jde o místní daně, další zvláštní ustanovení pro zemědělce zahrnují:

- Osvobození od placení místních daní z podnikání (územní ekonomický příspěvek).
- Platí trvalém osvobození od daně z majetku společnosti (CFE) a TFPB na zařízení a budovy používané pro zemědělskou metanizaci za předpokladu, že tato produkce pochází z nejméně 50 % hmoty pocházející z farmy.

Daň z nemovitosti se účtuje osobám, jejichž čistý zdanitelný majetek přesahuje 1 300 000 EUR (tato daň se označuje jako IFI). Profesionální nemovitost (vč stavby využívané v zemědělství) je výslovně vyloučen ze základu daně. Podobné výjimky existují pro lesnictví.

Itálie

V roce 2012 nahradila IMU (Imposta municipale propria) starou obecní daň (ICI). **Standardní sazba 0,8 % platí pro většinu ostatních nemovitostí** v Itálii. Sazba je **stanovena obcí**, která **může tuto sazbu změnit o 0,2 %** vydáním místního předpisu. **Zemědělci jsou osvobozeni od IMU od roku 2016.**

Regionální daň z produktivních činností (IRAP) ("Imposta Regionale sulle attività produttive") se účtuje z hodnoty čisté produkce vyplývající z obchodní činnosti v rámci kraje. Daňový výnos se rozděluje mezi stát a kraje. Zákon o stabilitě z roku 2016 zrušil regionální daň z výrobní činnosti pro většinu zemědělců.

Litva

V Litvě jsou pozemky a další nemovitý majetek (budovy a stavby) zdaněny odděleně.

Zdanění pozemků

Pozemky jsou zdaněny v souladu s ustanoveními zákona o dani z pozemků a jsou obecně vypočítané z průměrné tržní hodnoty nemovitosti. **Sazby daně** jsou určeny podle obecního zastupitelstva a pozemková daň je **stanovena v sazbách mezi 0,01 % a 4 %**.

Obce mají právo snížit nebo osvobodit daň z pozemků poplatníkům na úkor jejich rozpočtu. Zdanění pozemků zemědělské půdy se **rozlišuje podle využití půdy** (rozlišuje se opuštěná a obdělávaná půda) s daňovými pobídkami využívanými ke snížení výměry opuštěné půdy a s cílem povzbudit vlastníky pozemků k efektivnějšímu využívání půdy - **snížení daně z obdělávané půdy o 35 % ze stanovené hodnoty**. Když se v rámci zemědělství **vyskytují opuštěné pozemky, daň z pozemků se nesnižuje**.

Pokud pozemek nabude fyzická osoba jedním z možných způsobů (koupě, směna, dědictví, obnova vlastnického práva, darování) s cílem zřízení nového rodinné farmy, bude osvobozena od daně z pozemků po tři zdaňovací období, která se počítají od data nabytí vlastnického práva k pozemku.

Další nemovitý majetek

Budovy a stavby jsou zdaněny v souladu s ustanoveními zákona o dani z nemovitých věcí. **Daně se obecně vypočítávají z průměrné tržní hodnoty majetku a daňové sazby se pohybují mezi 0,3 % a 3 %**. **Budovy používané v zemědělství nejsou zdaněny**. Ostatní budovy ve vlastnictví zemědělců, které však nejsou využívány zemědělské činnosti jsou zdaněny různými sazbami podle jejich celkové zdanitelné hodnoty jako:

- 0,5 % na majetek přesahující 220 000 EUR.
- 1 % na majetek přesahující 300 000 EUR.
- 2 % na majetek přesahující 500 000 EUR.

Stavby zemědělských společností a družstev nejsou zdaněny daní z nemovitosti, **když více než 50 % příjmů** právnických osob **pochází ze zemědělské činnosti** během zdaňovacího období.

Lotyšsko

Daň z nemovitosti (RET) se vypočítává z katastrální hodnoty (stanovené státní pozemkovou službou) nemovitosti. **Standardní sazba je u pozemků a staveb 1,5 % z hodnoty katastru**.

Místní samosprávy jsou však oprávněny stanovit **sazby RET v rozmezí 0,2 % až 3 % katastrální hodnotu nemovitosti**. Aby se omezil rychlý nárůst katastrálních hodnot u zemědělské půdy je od roku 2016 do roku 2025 stanovena **zvláštní hodnota** pro zemědělskou půdu **přesahující tři hektary**. Podle tohoto pravidla ke **zvýšení katastrální hodnoty nejde přesáhnout 10 % hodnoty katastru** stanovené pro předchozí rok.

Z placení RET jsou vyloučeny:

- pozemní a inženýrské stavby využívané pouze v zemědělské výrobě.
- pozemky ve zvláště chráněných územích, ve kterých je hospodářská činnost zákonem zakázána a stávající stavby a inženýrské stavby slouží ochraně přírody na těchto územích.
- plochy pozemků pod obnovenými nebo nově vysazenými lesními porosty (mladé lesní porosty).

Nizozemsko

Obce účtují roční daň z nemovitosti ("onroerende zaakbelasting") pro vlastníky nemovitých věcí a na uživatele nebytových nemovitostí. Daň z nemovitosti není odpočitatelná. Ve prospěch sektoru zahradnictví jsou skleníky osvobozeny od daně z nemovitých věcí.

Řecko

Daň z nemovitosti je uvalena na všechny druhy nemovitého majetku (stavby a pozemky). Daň se vypočítává na základě typu nemovitosti, regionu, povrchu, úrovní a stáří budovy. Pokud celková hodnota nemovitého majetku přesáhne 200 000 EUR, je rovněž účtována dodatečná daň.

Zemědělská půda je z celkové hodnoty výpočtu pro doplňkovou daň vyloučena.

Slovinsko

Ve Slovinsku lze za majetkové daně rozdělit na tyto **tři druhy daní**:

- daň z nemovitosti,
- poplatek za užívání stavebního pozemku a
- poplatek za údržbu lesní cesty.

Daň z nemovitosti je roční daň uvalená na budovy (které nejsou obsazeny vlastníkem), jejichž hodnota se zjišťuje administrativně. Sazby daně závisí na typu nemovitosti a jsou progresivní podle hodnoty nemovitosti.

1. **Budovy** používané **pro zemědělské účely** jsou od daně **osvobozeny**.
2. **Poplatky za užívání stavebních pozemků** jsou každoroční povinností, kterou **vybírají obce** za volné (nezastavěné) stavební pozemky a budovy.
3. **Zemědělské a lesní pozemky této dani nepodléhají, ale zemědělské stavby jsou zdaněny.**
4. **Poplatky za údržbu lesních cest** hradí každoročně vlastník lesního pozemku, který má přístup na lesní cestu. **Základem daně** je příjem z katastru a **sazba daně je 14,7 %**. Chráněné lesy jsou od této daně osvobozeny.

Švédsko

Daňová hodnota nemovitostí se stanovuje prostřednictvím pravidelných odhadů nemovitostí.

Obytné domy na farmách podléhají dani z nemovitosti, zatímco ostatní zemědělské budovy, zemědělské a lesní pozemky dani nepodléhají.

Pro zemědělskou půdu neexistuje žádný zvláštní režim.

Existují určitá omezení týkající se nabývání a užívání zemědělských nemovitostí, ale ta jsou mimo daňové právo.

Španělsko

Daň z nemovitosti

Roční daň z nemovitých věcí vybírají obce z nemovitého majetku. **Základem daně** je katastrální hodnota stanovená generálním ředitelstvím katastru nemovitostí.

Daňová sazba pro městské nemovitosti **se pohybuje mezi 0,4 % a 1,1 %**, zatímco pro venkovskou daň z nemovitostí **se sazby pohybují od 0,3 % do 0,9 %**.

Daň z majetku

Daň z majetku se vypočítává na základě čisté hodnoty aktiv a práv vlastněných společnostmi fyzické osoby.

U nemovitostí je základem daně větší hodnota z následujících tří:

- katastrální hodnota;
- hodnota ověřená vládou pro účely jiných daní;
- nebo zlevněné ceny.

Minimální osvobození ve výši 700 000 EUR se vztahuje na všechna čistá aktiva.

Sazby daně z majetku jsou progresivní a pohybují se **od 0,2 % do 2,5 %** a autonomní oblasti jsou odpovědné za stanovení daně z majetku na svém území.

Neexistují žádné výjimky pro zemědělství.