

Česká pirátská strana  
Řehořova 19  
130 00 Praha 3

Váš dopis zn.  
**ZK Pha 1/2015**

Č. j. IPR  
**1382/2015/1**

Vyřizuje/kancelář/linka  
**Suška/SSP**

Datum  
**17 -02- 2015**

**Odpověď na stížnost zastupitele hl. m. Prahy na postup při vyřizování žádosti o informace**

Vážení,

výhrady uvedené ve „Stížnosti zastupitele hl. m. Prahy na postup při vyřizování žádosti o informace“ považujeme za důležité a relevantní, avšak vycházející z nedostatečných informací. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen „IPR“) historicky nepředal Magistrátu hl. m. Prahy žádný „původní dokument“ s názvem „Fiskální analýza“. Naopak odbor rozpočtu MHMP zastával v případě výše uvedeného dokumentu roli poskytovatele informací, týkajících se hospodaření hl. m. Prahy a problematiky daně z nemovitosti. Zda tato role byla adekvátně naplněna, necháváme na Vašem odborném posouzení.

Jelikož se IPR cítí zavázán svým programovým prohlášením, dopracoval v kapitole „Benchmarkové srovnání s referenčními městy“ části srovnávající hospodaření referenčních měst s hospodařením hl. m. Prahy. Konkrétně se jedná o podkapitoly 7.5 a 8.5, které rovněž obsahují analýzu rozpočtového výhledu vypracovanou na základě veškerých vlastních zdrojů a veřejně přístupných dat, na něž je v analýze rádně odkazováno.

S pozdravem

IPR PRAHA  
Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy  
Vyšehradská 57/2077, 128 00 Praha 2  
IČ : 70883858 – příspěvková organizace /2

Ing. arch. Pavla Melková  
pověřená řízením

Rozdělovník:

- 1/ Adresát + příloha (ID + doporučeně)
- 2/ IPR – SR
- 3/ IPR – SSP
- 4/ IPR – KRA
- 5/ IPR – spisovna -

*Příloha : Fiskální analýza - aktua'lm' k 12.2. 2015*

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace  
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Pr, vložka 63  
sídlo: Vyšehradská 57/2077, 128 00 Praha 2 – Nové Město  
tel.: 236 005 617, fax: 220 514 652, ID c2zmahu  
e-mail: podatelna@ipr.praha.eu, http://www.iprpraha.cz  
bankovní spojení: PPF banka, a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6  
číslo účtu: 2001200003/6000, IČ: 70883858, DIČ: CZ70883858

# **Fiskální analýza**

IPR —  
PRAHA

aktuální k 12.2.2015

## **Obsah**

<b>Dopady změny daně z nemovitostí v rámci fiskální strategie Prahy</b>	
1. Úvod	3
2. Současný stav	4
3. Zvýšení výnosu daně v rámci současnosti platné legislativy a jeho dopady	8
4. Změny legislativy a její dopady	10
5. Závěr	14
<b>Benchmarkové srovnání s referenčními městy</b>	
6. Text/Kontext	21
7. Struktura Příjmů a Výdajů	22
7.1. <i>Berlín</i>	22
7.2. <i>Mnichov</i>	24
7.3. <i>Varšava</i>	25
7.4. <i>Vídeň</i>	27
7.5. <i>Srovnání s Prahou</i>	29
8. Investiční výdaje a strategické investice	33
8.1. <i>Berlín</i>	33
8.2. <i>Mnichov</i>	35
8.3. <i>Varšava</i>	36
8.4. <i>Vídeň</i>	39
8.5. <i>Srovnání s Prahou</i>	40
9. Shrnutí	43

## Dopady změny daně z nemovitostí v rámci fiskální strategie Prahy

Autoři: Petr Janský, Jiří Šatava

### 1. Úvod

#### Uvedení do daně

Daň z nemovitých věcí je v České republice v porovnání se zahraničím relativně nízká<sup>1</sup>. Výši daně z nemovitostí určuje primárně stát skrze nastavení designu a sazeb daně zákonem, sekundárně ji však ovlivňují obce. Tém současná legislativa dává možnost jistého přizpůsobení výše daně, jejíž výnos je jejich výlučným příjmem, zejména pomocí nastavením dvou koeficientů daně. Část obcí nastavila maximální možné zdanění nemovitostí, většina však výši daně z nemovitých věcí buď neovlivňuje vůbec, nebo ji ovlivňuje v relativně malé míře.<sup>2</sup> Hlavní město Praha v současnosti patří do skupiny obcí, které výši daně z nemovitých věcí ovlivňují relativně málo.

Situace Prahy je v rámci České republiky specifická zejména ze dvou hledisek. Zaprvé, na rozdíl od většiny obcí daň z nemovitých věcí je příjmem městských částí, nikoli Prahy jako celku. To může vést k situacím, kdy z nové zástavby profituje daná městská část, náklady však nesou i okolní městské části. Za druhé, Praha je v porovnání s ostatními obcemi i kvůli své velikosti z pohledu kvality nemovitostí velmi různorodá, a proto pro ni může být relativně svazující tendenze k unifikaci výše daně za stejnou nemovitost v různých částech obce. Daň z nemovitých věcí ze stejně nemovitosti v nejužším centru a v okrajových částech je v současnosti stejná, i když kvalita života v obou lokalitách je rozdílná.

Relativně nízkou výši daně z nemovitých věcí zmiňuje i Rada Evropské unie v souvislosti s relativně vysokým zdaněním práce.<sup>3</sup> Její návrhy však směřují ke snížení zdanění práce a kompenzaci zvýšením nemovitostních daní. Z pohledu poplatníků daně tedy potenciálně hrozí nárůst nemovitostních daní nezávisle na snaze obcí zvýšit své výnosy z této daně. V rámci takové koncepční změny, byť se v současnosti nezdá pravděpodobná, by pravděpodobně mělo dojít i ke změně designu daně. Daň z pozemku by pak v souladu s ekonomickou teorií<sup>4</sup> byla odvozena primárně od hodnoty pozemku, nikoli jeho výměry. Tato změna designu by pro Prahu vzhledem k ceně pozemků a její rozdílnosti v hlavním městě mohla být vhodná.

<sup>1</sup> Viz data OECD ([http://www.oecd-ilibrary.org/taxation/taxes-on-property\\_20758510-table7](http://www.oecd-ilibrary.org/taxation/taxes-on-property_20758510-table7)) nebo výsledky MMF (<http://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2013/wp13129.pdf>).

<sup>2</sup> Základní nástroj obce pro ovlivnění výše daně z nemovitostí je místní koeficient. Podle údajů Ministerstva financí nejvyšší možný místní koeficient nastavilo pro rok 2014 pouze 17 obcí. Vyšší než základní místní koeficient v roce 2014 využívá 519 obcí, z toho více jak 80 % nastavilo místní koeficient na hodnotu 2, tj. druhou nejnižší hodnotu.

<sup>3</sup> Viz doporučení na rok 2014 ([http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2014/csr2014\\_czech\\_cs.pdf](http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2014/csr2014_czech_cs.pdf)), kde se na straně 4 říká „Existuje určitý potenciál pro přesun daňové zátěže z práce do jiných oblastí, např. na ekologické daně či pravidelně placené daně z nemovitostí, které jsou v obou případech poměrně nízké.“

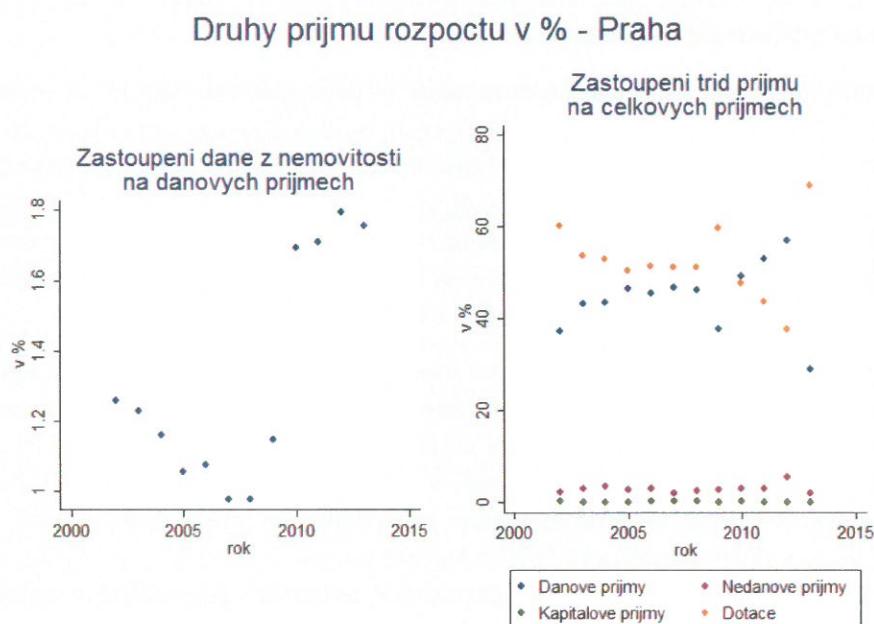
<sup>4</sup> Například Mirrlees review (2011)

## 2. Současný stav

### Agregátní výnos daně v souvislostech

Daňové příjmy<sup>5</sup> Prahy jsou v porovnání s daňovými příjmy dalších 5 největších obcí v ČR (Brno, Ostrava, Plzeň, Liberec a Olomouc) relativně více významné. Údaje pro Prahu ukazuje pravý panel grafu 1, údaje pro ostatní města pravý panel grafu A v příloze. S výjimkou roku 2012 jsou daňové příjmy Prahy relativně stejně vysoké jako dotace. Ve zbylých jmenovaných obcích mají dotace dlouhodobě výrazně větší podíl na financování rozpočtu než daňové příjmy. Daň z nemovitých věcí tvoří u Prahy menší část daňových příjmů než u ostatních jmenovaných obcí. Údaje pro Prahu ukazuje levý panel grafu 1, údaje pro ostatní města levý panel grafu A v příloze. Tato struktura příjmů je vzhledem k velikosti a ekonomické síle porovnávaných měst spíše očekávaná.

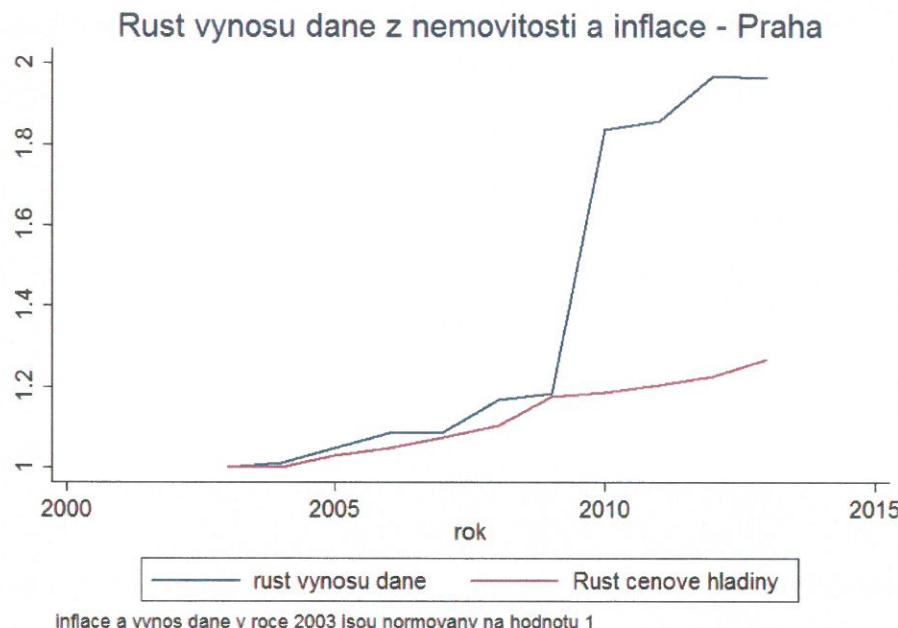
Graf 1: Struktura příjmů Prahy a zastoupení daně z nemovitých věcí na daňových příjmech



Výnos daně z nemovitých věcí během posledních deseti let v Praze roste tempem růstu cen, s výjimkou roku 2010, kdy došlo ke změně sazeb daně (graf 2).

<sup>5</sup> Příjmy obce v souladu se standardním členěním dělíme na daňové, nedaňové, kapitálové a dotace. Mezi daňové příjmy patří zejména podíly obcí na dani z příjmu fyzických a právnických osob, dani z přidané hodnoty, nemovitostních daní a dalších.

Graf 2: Růst výnosu daně v Praze a růst cen



V ostatních jmenovaných městech (graf B v příloze) výnos daně taktéž roste tempem inflace s výjimkou roku 2010, kdy došlo ke změně sazeb, a let, kdy obce zvýšily místní koeficient. S výjimkou roku, kdy došlo ke změně sazeb, případně k výraznějším redukcím v osvobození, k růstu výnosu v Praze dochází pouze v důsledku nové výstavby, nebo změny ve struktuře nemovitostí, nikoli při neměnné zástavbě. V praxi to znamená, že celkový reálný výnos Prahy z daně, stejně jako reálný výnos na jednu nemovitost vzrostl pouze díky změně sazeb v roce 2010. Pokud by ke změně sazeb nedošlo, celkový reálný výnos by byl stále stejný a reálný výnos na nemovitost by dokonce klesl. Změny zákona zvyšující sazby daně jsou však relativně nahodilé a nejsou navázány na inflaci nebo jiný makroekonomický vývoj. Obce jsou navíc stěží schopné ovlivnit výši změny sazeb nebo načasování novely zákona. Obce se mohou pokusit bránit erozi reálného výnosu daně z jedné nemovitosti pomocí zvyšování místního koeficientu, nicméně, ten nelze zvyšovat tak jemně, jak se mění inflace, a nelze jej zvyšovat neustále.

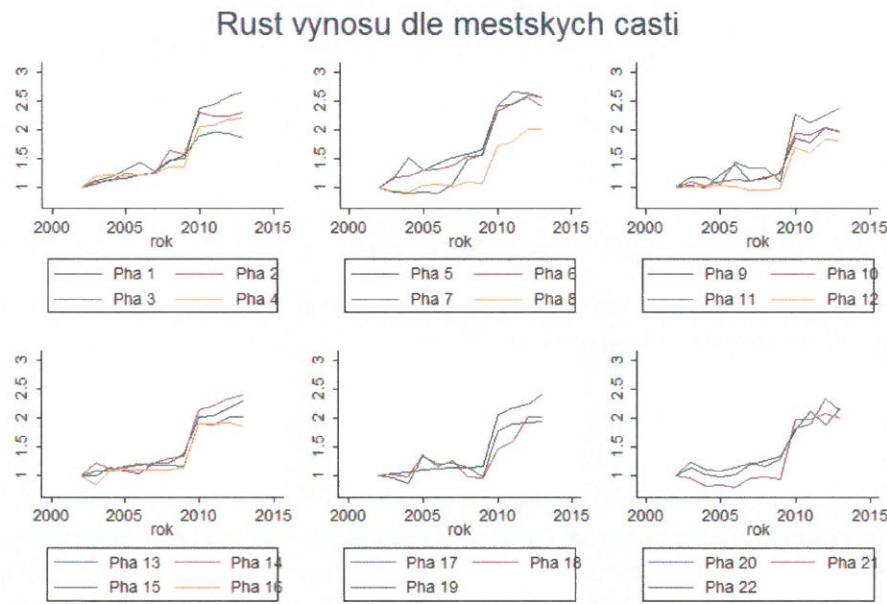
Reálný výnos na nemovitost tedy roste pouze skokově při nahodilé změně legislativy nebo změně koeficientů nastavených obcí. To způsobuje, že význam daně z nemovitých věcí na celkových daňových příjmech města klesá do doby, kdy dojde ke změně zákona nebo změně koeficientů, jelikož významné daňové příjmy automaticky reagují na růst mezd a cen. Při změně zákona nebo koeficientů dojde ke skokovému zvýšení výnosu daně, ale z pohledu poplatníků také skokové změně placené daně. Pro obě strany, obce i poplatníky, se jeví jako vhodnější navázání sazeb daně na růst cen, případně na jiný makroekonomický ukazatel. Toto svázání zaručí konzistentní pomalý růst daně, což z pohledu obce zaručí konzistenci a jistotu v příjmech, z pohledu poplatníků pak jistotu a konzistenci ve výši daňové povinnosti.

#### Výnosy dle městských částí

Na rozdíl od ostatních obcí je výnos z daně Praze příjmem jednotlivých městských částí, nikoli Prahy jako celku. Výnos jednotlivých městských částí je velmi odlišný a závisí na velikosti zástavby jednotlivých částí, jelikož 95 % výnosu daně z nemovitých věcí je dáno daní ze staveb.

Vývoj výnosu daně jednotlivých městských částí v čase ukazuje graf 3. Dlouhodobý růst daně v jednotlivých městských částech je relativně podobný. Daň za posledních 10 let vzrostla na dvojnásobek až dvou a půl násobek, největší růst nastal v roce 2010, kdy došlo ke změně legislativy. Z krátkodobého pohledu je však růst výnosu daně relativně rozdílný. V některých letech dochází u vybraných městských částí k poklesu výnosu, u jiných naopak k růstu (např. Praha 20 a 22 v roce 2012). U jistých městských částí dochází ve vybraných letech k růstu, který je následující rok plně kompenzován (např. Praha 5 v roce 2004).

Graf 3: Růst výnosu a daně v městských částech Prahy



Tyto krátkodobé výkyvy pravděpodobně nejsou nijak ovlivněny aktivitami městských částí, pravděpodobně jde z jejich pohledu o náhodné výkyvy. Nabízí se tedy k diskusi možnost změny zákona zavádějící sdílení a přerozdělování výnosů z daně mezi jednotlivými městskými částmi, které by tyto náhodné výkyvy eliminovalo. Argumentem k přerozdělování výnosu daně mezi jednotlivými městskými částmi, nebo mezi městskými částmi a městem jako celkem je i sdílení nákladů nové výstavby. Nová výstavba přináší výnosy městské části v podobě zvýšení výnosu daně z nemovitých věcí. Náklady výstavby v podobě zvýšení dopravní zátěže, nutnosti zajištění veřejných služeb však může dopadat nejen na vybranou městskou část, ale i na okolní městské části nebo město jako celek. Změna v přerozdělování výnosu daně z nemovitých věcí však vyžaduje změnu zákona.

#### Výnosy dle jednotlivých typů poplatníků

Výnos daně z nemovitých věcí je v Praze z 95 % tvořen daní ze staveb, v celé republice je to v průměru 85 %. To je v rozporu s ekonomickou teorií, která dává větší důraz na zdanění pozemků, nicméně město ani městské části nemohou tento poměr v rámci možnosti ovlivňování výše daně nijak zásadně změnit.

Daňová povinnost je relativně rovnoměrně rozložena podle právní formy poplatníka. Nepatrne větší část výnosu daně z nemovitých věcí odvádějí fyzické osoby, jak ukazuje tabulka 1 níže.

**Tabulka 1: Odvedená daň z nemovitých věcí dle právní formy poplatníka**

relativní zastoupení	
Fyzické osoby	56%
Právnické osoby	44%

Z pohledu účelu užití nemovité věci odvádějí přibližně stejný díl výluční majitelé bytů, domů a nemovitostí určených k podnikání<sup>6</sup>, jak ukazuje tabulka 2. Výlučných majitelů bytů odvádějí průměrně nejnižší daň, nejvyšší naopak majitelé nemovitých věcí určených výlučně k podnikání. Nejvýrazněji jsou mezi poplatníky zastoupeni výluční majitelé bytů, a proto je jejich relativní podíl na odvedené dani stejný jako u ostatních skupin, i když jejich průměrná daň je výrazně nejnižší. Z jednoho úhlu pohledu rozložení daňové povinnosti ukazuje, že výnos daně není výrazně závislý na zdanění jistého druhu nemovitostí nebo poplatníků. Z druhého úhlu pohledu tedy naznačuje, že není možné pomocí zvýšení daně pouze vybrané skupiny poplatníků výrazně zvýšit celkový výnos z daně z nemovitých věcí.

**Tabulka 2: Odvedená daň z nemovitých věcí dle účelu stavby**

	relativní zastoupení <sup>7</sup>	průměrná daň	počet daňových přiznání
Majitelé výlučně bytu a příslušenství	24,25%	856	203 528
Majitelé výlučně rodinných domů a příslušenství	26,74%	3 015	63 741
Majitelé výlučně nemovitostí určených k podnikání	27,80%	18 815	10 617

Skupiny daňových přiznání majitelů rodinných domů a bytů však obsahují i daňová přiznání s několika byty, respektive rodinnými domy. Ať už je to způsobeno vlastnictvím několika bytů nebo domů, nebo společným daňovým přiznáním, například u družstevních bytů. To způsobuje, že průměrná výše daně prezentovaná v předchozí tabulce u skupin majitelů bytů, respektive domů je mírně vyšší, než průměrná daň u majitelů jednoho bytu, respektive rodinného domu určeného vlastnímu bydlení. Dostupná data bohužel neumožňují identifikovat poplatníky s jedním bytem nebo rodinným domem určeným k vlastnímu bydlení, v tabulce 3 níže proto pouze uvádíme údaje za daňová přiznání, které obsahují pouze jeden list s rodinnými domy, respektive byty a nemovitostmi k podnikání. Jeden list může obsahovat nejvýše 4 stavby jednoho druhu, nicméně jde o nejlepší možnou approximaci počtu poplatníků daně s nemovitostmi určenými k vlastnímu bydlení a jejich průměrné výše daně.

**Tabulka 3: Odvedená daň z nemovitých věcí dle účelu stavby**

	relativní zastoupení	průměrná daň	počet daňových přiznání
--	-------------------------	--------------	----------------------------

<sup>6</sup> Majiteli výlučně bytů rozumíme poplatníky, kteří přiznávají pouze byty a nebytové prostory a ani tyto prostory nepoužívají k podnikání. Majitelé výlučně rodinných domů jsou poplatníci, kteří přiznávají pouze rodinný dům nebo domy a příslušenství. Jako majitele výlučně nemovitostí k podnikání označujeme poplatníky, kteří přiznávají pouze stavby a jednotky dle zákona o dani z nemovitých věcí "určené k podnikání". Do této skupiny patří například nebytové prostory určené k podnikání nebo stavby využívané pro průmysl nebo zemědělství. Nepatří sem už však byty, které poplatník pronajímá. Ty nelze rozlišit od bytů užívaných k bydlení, a proto jsou takové byty respektive rodinné domy zastoupeny ve skupině majitelů výlučně bytů respektive majitelů výlučně rodinných domů.

<sup>7</sup> Někteří poplatníci přiznávají nejrůznější kombinace druhů nemovitostí (např. rodinný dům a nemovitosti k podnikání) a z toho důvodu je nezařazujeme ani do jedné z vybraných skupin. Z tohoto důvodu není součet relativního zastoupení jednotlivých skupin na celkové odvedené dani roven 100%.

Majitelé výlučně bytu a příslušenství	22,50%	817	197 801
Majitelé výlučně rodinných domů a příslušenství	23,31%	2 736	61 205
Majitelé výlučně nemovitostí určených k podnikání	8,13%	6 733	8 676

### 3. Zvýšení výnosu daně v rámci současnosti platné legislativy a jeho dopady

Současná legislativní úprava Praze umožňuje zvýšit výnos z daně z nemovitých věcí zejména změnami místního a „velikostní“ koeficientu. Legislativa sice umožňuje i další změny, ty však nemají zásadní vliv na výnos daně.

Místní koeficient je v Praze nastaven na nejnižší možnou hodnotu, lze jej zvýšit až na pětinásobek. Nevýhodou místního koeficientu je fakt, že musí být nastaven ve stejné výši v celé obci. „Velikostní“ koeficient je zakotven v §6 odst. 4 a §11 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí a jeho základní velikost pro většinu druhů nemovitých věcí respektuje velikost obce. Praha využívá možnosti zvýšení „velikostního“ koeficientu na nejvyšší možnou hodnotu. Výhodou „velikostního“ koeficientu je možnost ho nastavit diferencovaně dle městské části (§6 odst. 4 b a §11 odst.3a).

Praze se tedy nabízí zejména dvě možné cesty ke zvýšení výnosu daně z nemovitých věcí:

- Plošné zvýšení daně pomocí zvýšení místního koeficientu
- Diferencované zvýšení daně pomocí zvýšení místního koeficientu kompenzovaného změnami „velikostního koeficientu“

#### Plošné zvýšení daně pomocí zvýšení místního koeficientu

Zvýšení místního koeficientu bez korekce „velikostního“ koeficientu přináší Praze maximální možné zvýšení výnosu daně, které je za současné legislativy možné. Místní koeficient se vztahuje na základ daně ze všech nemovitých věcí mimo základu daně z vybraných pozemků (§5 odst. 1). Praha jej může zvýšit na hodnoty 2, 3, 4, 5.

Zvýšení místního koeficientu představuje přímočarý a transparentní nástroj ke zvýšení výnosu daně z nemovitých věcí, jeho nevýhodou však je, že dopadá plošně na všechny nemovité věci na území Prahy. Zvýšení místního koeficientu tedy dopadne stejně na poplatníky vlastnící nemovitost v centru, jako na poplatníky vlastnící stejnou nemovitost na okraji Prahy, i když kvalita bydlení, infrastruktury i poskytovaných služeb je v těchto lokalitách výrazně odlišná.

Potenciální nárůst výnosu z daně z nemovitostí při navýšení místního agregátu na hodnoty 2, 3, 4 a 5 ukazuje následující tabulka 4. Potenciální výnos při zvýšení koeficientu vzroste méně, než by odpovídalo prostému vynásobení výnosu daně místním koeficientem, protože se místní koeficient nevztahuje na všechny druhy nemovitých věcí (například zahrady, orná půda, vinice a další).

Tabulka 4: Potenciální nárůst výnosu daně v procentech

Místní koeficient	2	3	4	5
Potenciální nárůst výnosu	98%	197%	295%	394%

Tento potenciální nárůst je však pouze horní hranicí efektu navýšení místního koeficientu, jelikož zvýšení daně z nemovitých věcí vyvolá snahu poplatníků se placení daně vyhnout, nebo alespoň nárůst daně minimalizovat. Poplatníci mohou v reakci na zvýšení daně například nepřiznat užívání části stavby

k podnikání nebo v daňovém přiznání uvádět druh stavby, který neodpovídá jejímu skutečnému užití. Velikost této snahy optimalizovat výši daní doposud nebyla v České republice kvantifikována. Můžeme ji pouze velmi hrubě odhadovat z velikosti výnosu daně v letech před a po zavedení místního koeficientu ve vybraných obcích nebo z velikosti výnosu v letech 2009 a 2010, kdy došlo ke změně drtivé většiny sazeb daně. Tento hrubý odhad je velmi nepřesný, protože nebude v potaz změny ve velikosti a struktuře výstavby. Například, pokud v obci vznikla významná nová výstavba a zároveň se zvýšil místní koeficient, pak nárůst výnosu daně z nemovitých věcí je dán jak novou výstavbou, tak zvýšením místního koeficientu. Přesnější odhad reakce poplatníků na změny v parametrech daně je předmětem dalších analýz.

Hrubé odhady však například ukazují, že se v Praze roce 2010, kdy vešla v platnost novela zákona o nemovitostech, která zdvojnásobila sazby u všech druhů nemovitostí, s výjimkou pozemků definovaných v paragrafu 6 odstavci 1, zvýšil výnos daně z nemovitostí pouze o 55 %. Jako jiný příklad daňové optimalizace můžeme uvést změny místních koeficientů v roce 2012, kdy se místní koeficient zvýšil na dvojnásobek u několika okresních měst, výnos daně z nemovitosti se však zvýšil pouze o 57 až 90 %, jak ukazuje následující tabulka 5.

**Tabulka 5: Potenciální nárůst výnosu daně v procentech**

	2011	2012	Procentní nárůst
Kolín	21 870 440	41 460 810	90%
Kutná hora	14 502 590	22 792 110	57%
Louny	8 834 580	17 166 870	94%
Rychnov nad Kněžnou	8 599 170	15 329 760	78%
Znojmo	21 652 860	38 945 030	80%

Zvýšení místního koeficientu přirozeně zvýší průměrnou výši daně z nemovitých věcí. Tabulka 6 níže ukazuje průměrnou daň z nemovitých věcí u poplatníků, jejichž daňové přiznání obsahuje pouze jeden list s rodinnými domy nebo byty (tedy maximálně 4 rodinné domy nebo byty), v případě, že v důsledku zvýšení daně poplatníci nesáhnou k daňové optimalizaci.

**Tabulka 6: Průměrná daň odvedená majiteli rodinných domů a bytů, jejichž daňové přiznání obsahuje pouze 1 list staveb**

Místní koeficient	1	2	3	4	5
Majitelé výlučně bytu a příslušenství	817	1 634	2 451	3 268	4 084
Majitelé výlučně rodinných domů a příslušenství	2 736	5 429	8 121	10 813	13 506

### Diferencované zvýšení daně

Zvýšení místního koeficientu zároveň s korekcí „velikostního“ koeficientu v okrajových částech obce přináší Praze zvýšení výnosu daně, které však reflektuje polohu nemovité věci a tím i kvalitu bydlení v dané lokalitě. Tato kombinace změn ve „velikostním“ a místním koeficientu je za současné legislativy jediným možným způsobem, jak v Praze diferencovat výši daně z nemovitých věcí dle kvality bydlení v dané části obce.

Jednotný místní koeficient se vztahuje na základ daně ze všech nemovitých věcí v obci mimo vybraných pozemků (§5odst. 1). „Velikostní“ koeficient lze nastavit odlišně pro různé části obce u všech druhů pozemků a u jednotek a staveb určených k bydlení a jejich příslušenství, s výjimkou garáží. Ostatní druhy staveb a jednotek, tedy zejména stavby a jednotky k podnikání, rekreaci a jejich příslušenství,

mají unifikovaný "velikostní" koeficient pro celou obec. Ten je však v případě Prahy výrazně nižší, než "velikostní" koeficient bytů a staveb určených k bydlení.

Zde uvádíme příklad pro Prahu realistické kombinace změn místního a "velikostního" koeficientu. Zvýšení místního koeficientu na dvojnásobek a současného snížení "velikostního" koeficientu pro pozemky, jednotky, rodinné domy a jejich příslušenství mimo Prahu 1 až 3 na polovinu a "velikostního" koeficientu pro stavby a jednotky určené k podnikání mimo Prahu 1 až 3 z 1.5 na 1, se zvýší celkový výnos daně maximálně o 22 procent. Stejně jako v případě izolovaného zvýšení místního koeficientu jde o maximální možný efekt změn koeficientů. V praxi dojde k jisté daňové optimalizaci poplatníků daně, a roto lze předpokládat, že skutečný výnos by byl i v tomto případě nižší.

Průměrná výše daně majitelů výlučně rodinných domů, bytů a nemovitostí určených k podnikání, jejichž daňové příznání obsahuje pouze jeden list s rodinnými domy, byty nebo nemovitostmi určenými k podnikání v současnosti a po změně místního a "velikostních" koeficientů je shrnuta v následující tabulce.

Tabulka 7: Průměrná výše daně a její změny u vybraných druhů poplatníků

	v současnosti	po změnách sazeb
Majitelé výlučně bytu a příslušenství	Praha 4 až 22	795
	Praha 1 až 3	1 009
Majitelé výlučně rodinných domů a příslušenství	Praha 4 až 22	2 519
	Praha 1 až 3	6 891
Majitelé výlučně nemovitostí určených k podnikání	Praha 4 až 22	6 436
	Praha 1 až 3	8 870

U rodinných domů a bytů mimo centrum se daň z nemovitých věcí prakticky nemění, u stejných nemovitostí v centru se naopak zdvojnásobí. U daňových příznání s nemovitými věcmi určenými k podnikání se daň zvýší jak v centru, tak mimo něj. Zvýšení v centru je však výrazně vyšší.

#### 4. Změny legislativy a jejich dopady

Současná legislativní úprava daně z nemovitých věcí plně neodpovídá ekonomické teorii a nabízí se i možnosti pro její zlepšení tak, aby v praxi lépe vyhovovala rozmanitým druhům obcí. V následujícím textu jsme možné změny legislativy rozčlenily do tří základních skupin:

- změny v přerozdělování výnosu daně z nemovitých věcí a kontrole jejího výběru
- parciální změny zákona o dani z nemovitých věcí
- koncepční změny daně z nemovitých věcí nebo systému majetkových daní

#### Změny v přerozdělování výnosu daně a kontrole jejího výběru a reakcí poplatník na změny

Výnos daně z nemovitých věcí v Praze dle současné legislativy připadá městským částem. Je otázkou, zda by měl existovat přerozdělovací mechanismus mezi jednotlivými městskými částmi nebo mezi městskými částmi a Prahou jako celkem. Ve prospěch přerozdělování mluví především argumenty se vší pravděpodobností náhodných výkyvů ve výnosu daně jednotlivých městských částí a sdílení některých nákladů spojených se zajištěním kvalitní infrastruktury pro zástavbu v jednotlivých městských částech.

Prvním argumentem pro přerozdělování výnosů je náhodnost jejich výkyvů. Graf 3 mimo jiné ukazuje, že vybrané městské části zaznamenávají pravděpodobně náhodné změny výnosů daně, které jsou ihned následující rok korigovány. Některé městské části zaznamenávají ve vybraných letech růst daně, zatímco jiné pokles daně, a přitom obě skupiny městských částí spojoval velmi podobný vývoj výnosu v minulosti. Je pravděpodobné, že tyto výkyvy jsou z pohledu městských částí zcela náhodné a městské části je nemohou nijak ovlivnit. A to je důvod, proč je vhodné zvážit možné přerozdělování mezi městskými částmi, které by neutralizovalo tyto městskými částmi nijak nezapříčiněné výkyvy výnosu daně a tím i stabilizovalo jejich financování.

Druhým argumentem je sdílení nákladů spojených se zástavbou a počtem obyvatel jednotlivých městských částí a zejména s jejich změnami. Nová zástavba se sebou přináší na jedné straně výnosy, na druhé ale i náklady. Mezi výnosy městské části, ve které vznikla nová výstavba, patří zvýšení výnosu daně z nemovitých věcí. Za jistých okolností může nová výstavba přinášet výnosy i pro Prahu jako celek skrze zvýšení daňových příjmů (například zvýšení výnosů z daně z příjmu fyzických osob). Na druhou stranu nová zástavba vytváří tlak na dodatečné náklady v podobě investic do dodatečné infrastruktury: zajištění dodatečné dopravní vybavenosti, veřejných služeb jako například vzdělávání, zajištění bezpečnosti, veřejných prostranství a dalších. Tyto náklady nesou společně městská část, ve které vznikla nová výstavba, okolní městské části a město jako celek. A nestejně sdílení nákladů a výnosů výstavby a obzvlášť nové výstavby je významným argumentem pro sdílení výnosu daně. Je však otázkou dalšího výzkumu klasifikovat sdílené náklady a navrhnut pravidla sdílení výnosů daně z nemovitých věcí.

Na druhou stranu, změna status quo má své náklady, v případě zavedení přerozdělovacího mechanismu bude potřeba například vyvinout konkrétní přerozdělovací mechanismus, na kterém bude složité nalézt široký konsensus.

Další pro obce důležitou možností změny zákona je zlepšení kontroly správnosti daňových přiznání a možnosti sledovat reakce poplatníků na změny obcí nastavených koeficientů. V současnosti obce mají přístup k agregovaným datům za jednotlivé druhy nemovitých věcí nebo právní formy poplatníků, jejichž přístup k datům za jednotlivé poplatníky je však velmi omezený.

Omezený přístup k datům za jednotlivé poplatníky obcím komplikuje efektivní kontrolu správnosti daňových přiznání, která, jak ukazuje například tabulka 5, může relativně významně ovlivňovat výši jejich výnosů z daně z nemovitých věcí. Omezený přístup k datům za jednotlivé poplatníky obcím také stěžuje vyhodnocování reakce poplatníků na změny koeficientů pod kontrolou obce. Přitom znalost reakce poplatníků na změny koeficientů je nezbytná pro jejich z pohledu obce optimální nastavení.<sup>8</sup>

#### **Parciální změny zákona o dani z nemovitých věcí**

Žádoucí dílčí změny v designu daně jsou z pohledu Prahy především 1) možnost jemnějšího členění místního koeficientu, 2) možnost diferenciace místního koeficientu dle lokality a jeho sloučení s "velikostním" koeficientem a 3) navázání sazeb daně na inflaci nebo jiný makroekonomický ukazatel.

Místní koeficient podle současné právní úpravy může nabývat pouze hodnot 1, 2, 3, 4 a 5. Neexistuje žádný ekonomický důvod pro to, aby místní koeficient nemohl nabývat jakékoli neceločíselné hodnoty větší jak jedna a menší jak pět. Možnost jemnějšího členění je naopak důležitá v situaci, kdy obec potřebuje zvýšit výnos daně z nemovitých věcí, ale nechce zatížit občany nárůstem daňové povinnosti v řádu desítek procent. Nejmarkantnější je toto omezení místního koeficientu v situaci, ve které se

<sup>8</sup> Jiným zdrojem informací o reakci poplatníků na změny koeficientů, které nastavují obce, by samozřejmě byla analýza ministerstva financí, která by využívala veškerá data ze všech obcí v České republice. Taková analýza však, i přes dobré známý postup jejího provedení, není dostupná.

může v současnosti nebo budoucnosti nacházet většina obcí. Jejich místní koeficient je nastaven na hodnotu 1, ony potřebují zvýšit výnos daně z nemovitých věcí a přitom nechtějí zvýšit daňovou povinnost drtivé většiny rezidentů na dvojnásobek, tedy o 100 %. Analogicky, obce, které mají místní koeficient 2 a chtějí zvýšit výnos daně, nemohou daňovou povinnost svých občanů zvýšit o méně než 50 %, obce s místním koeficientem 3 pak o 32 %. Je proto nanejvýš vhodné upravit nastavení místního koeficientu v zákoně tak, aby mohl nabývat jakékoli hodnoty od jedné do pěti.

Další významnou nevýhodou současného designu daně je i komplikovaný systém koeficientů, který by bylo vhodné výrazně zjednodušit. Současný systém sice umožnuje obcím se podílet na nastavení výše daně, je však velmi komplikovaný. Základní sazba daně je násobena "velikostním" koeficientem (§6 odst. 4 a §11 odst. 3 zákona) a místním koeficientem. Velikostní koeficient se vztahuje na většinu nemovitých věcí, pro různé druhy nemovitých věcí se však liší, pro jisté druhy nemovitých věcí jeho výše závisí na počtu obyvatel obce. Obec tento koeficient může pro tyto druhy nemovitých věcí nastavit v různých městských částech odlišně. Dále je základní sazba násobena místním koeficientem. Ten, se taktéž vztahuje na většinu nemovitých věcí, musí však být v celé obci stejný. "Velikostní" koeficient je, pokud obec neurčí vyhláškou jinak, nastaven na hodnotu nebo hodnotu odpovídající počtu obyvatel dané obce. Místní koeficient je, pokud obec vyhláškou neurčí jinak, na hodnotu. Většina obcí upravuje výši daně pomocí místního koeficientu.

V zájmu transparentnosti daně by bylo vhodné systém koeficientů nahradit jedním společným koeficientem, jehož základní hodnota by se odvíjela od počtu obyvatel obce. Obec by navíc měla možnost ho měnit nejen pro celou obec, ale i pro různé části obce. Toto zjednodušení nejen zpřehledňuje rozdíly ve výši daně za metr čtvereční mezi různými obcemi, ale je i jistým mezikrokem ke koncepční změně, která zavádí zdanění pozemků dle hodnoty pozemku a umožnuje, aby výše daně lépe reflektovala kvalitu lokality, kde se pozemek nachází. Tato koncepční změna je popsána v části "koncepční změny zákona o dani z nemovitých věcí a systému majetkových daní níže".

Z pohledu obcí je nevhodné, že sazby daně nereagují na inflaci. Sazby jsou pro všechny stavby a jednotky a pro velkou část pozemků nastaveny v korunách za metr čtvereční. Jejich výše se tedy mění pouze skokově při nahodilých změnách zákona. K růstu výnosu v Praze, ale i jiných obcích, tak dochází pouze v důsledku nové výstavby, nebo změny ve struktuře nemovitostí, nikoli při neměnné zástavbě. V praxi to znamená, že celkový reálný výnos Prahy z daně, stejně jako reálný výnos na jednu nemovitost vzrostl pouze díky změně sazeb v roce 2010. Pokud by ke změně sazeb nedošlo, celkový reálný výnos by byl stále stejný a reálný výnos na nemovitost by dokonce klesl. Změny zákona zvyšující sazby daně jsou však relativně nahodilé a nejsou navázány na inflaci nebo jiný makroekonomický vývoj. Obce jsou navíc stěží schopné ovlivnit výši změny sazeb nebo načasování novely zákona. Obce se mohou pokusit bránit erozi reálného výnosu daně z jedné nemovitosti pomocí zvyšování místního koeficientu, nicméně, ten nelze zvyšovat tak jemně, jak se mění inflace, a nelze jej zvyšovat neustále. Pro stabilitu ve zdrojích financování obcí a vyšší jistotu občanů o výši daně z jejich nemovitých věcí by tak bylo vhodné navázat výši sazeb na některý z ukazatelů inflace nebo jiný makroekonomický ukazatel. Z pohledu obcí by pak reálná výše daně z jedné nemovitosti mezi novelami zákona neklesala, z pohledu občanů by zde existovala větší jistota o výši daně z jejich nemovitých věcí v budoucnosti.

Do skupiny dílčích změn patří také případné změny sazeb u jednotlivých druhů nemovitých věcí, případně změny v klasifikaci druhů nemovitých věcí. Tyto změny by zvýšily výnos daně buď skrze přímé zvýšení daňové povinnosti vybrané skupiny poplatníků, nebo zamezením daňové optimalizace pomocí reportování druhu nemovité věci v rozporu s jejím skutečným účelem užití. Dříve popsané parciální změny zákona však považujeme za důležitější, a proto se dopadům změn vybraných sazeb a klasifikace druhů nemovitých věcí v tomto textu nevěnujeme. V případě zájmu je možné odhadované dopady sazeb i klasifikace druhů nemovitých věcí prezentovat.

## Koncepční změny zákona o dani z nemovitých věcí a systému majetkových daní

Mezi koncepční změny v majetkových daních, které by posunuly design majetkových daní blíže k doporučením ekonomicke teorie, patří zejména 1) změna designu daně z nemovitých věcí a 2) zrušení daně z nabytí nemovitých věcí kompenzované například nárůstem daně z nemovitých věcí.

Design daně z nemovitých věcí nabývá v zahraničí nejrůznějších podob. Ekonomická teorie, jako například Mirrlees review (2011), navrhuje výrazně odlišný design daně od toho českého. Dle teorie by hlavní část výnosu daně z nemovitých věcí měla tvořit daň z pozemků, jelikož nabídka pozemků nereaguje na míru jejich zdanění. V české republice je však podíl daně z pozemků na dani z nemovitých věcí pouze 15 %, v Praze pak pouze 5 %. Základem daně z pozemků by dle teorie měla být hodnota pozemku, zejména její polohová renta. Takový základ daně je vhodnější než v České republice uplatňovaná výměra pozemku korigovaná systémem koeficientů, jelikož zdanění hodnoty pozemků umožňuje přesněji diferencovat výši zdanění uvnitř jedné obce dle kvality vybrané lokality. Dále, zdanění staveb a jednotek by dle teorie mělo být nižší u nemovitostí využívaných k podnikatelským účelům než u nemovitostí využívaných k soukromým účelům, jelikož stavby a jednotky určené k podnikání jsou z ekonomickeho pohledu výrobním vstupem a vyšší zdanění jednoho vstupu může vést neefektivní kombinaci výrobních vstupů.

Teorií doporučovaný design daně je tedy velmi odlišný od českého designu daně. Přizpůsobení českého designu by vyžadovalo koncepční změnu zákona, která by výrazně změnila daňovou povinnost jednotlivých poplatníků. Pro Prahu a její městské části by přechod na nový design daně, byť se nezdá velmi pravděpodobný, mohl být výhodný. Cena pozemků je v Praze výrazně vyšší než ve zbytku České republiky, proto by výnos Prahy mohl být vyšší. Variabilita cen pozemků je v Praze také výrazně vyšší než v ostatních obcích České republiky, což by Praze umožnilo efektivně diferencovat výši daně dle kvality lokality. Praha také má zkušenosti s cenovými mapami pozemků, které v teoreticky optimálním designu pomáhají určit základ daně z pozemků, a proto by pro ni přechod na nový způsob výpočtu daně z pozemků nekladl zásadní dodatečné nároky. Výhodnost přechodu na nový design pro Prahu jako město a jeho dopady na obyvatele poplatníky je však nad rámec této analýzy. Podobnou analýzu pro celou Českou republiku publikovali například Šatava, Dušek, 2013. Dopady pro Prahu a poplatníky v Praze jsou však vzhledem ke specifikům Prahy velmi odlišné.

Druhou zásadní koncepční změnou je zrušení daně z nabytí nemovitých věcí kompenzované například zvýšením daně z nemovitých věcí. Daň z nabytí nemovitých věcí, dříve daň z převodu nemovitostí, snižuje mobilitu populace, jelikož výrazně zvyšuje náklady stěhování (výše daně z nabytí nemovitých věcí je 4 % z ceny nemovité věci). Zrušení této daně by tedy odbouralo jednu z bariér mobility populace a tím mobility pracovní síly. Zvýšení mobility pracovní síly by pak skrze "stěhování za prací" přispělo ke snížení zejména regionálně vysoké nezaměstnanosti.

Daň z nabytí nemovitých věcí přináší do rozpočtu příjem ve výši jednotek miliard. V roce 2011 byl výnos z daně z převodu (předchůdkyně současné daně z nabytí nemovitých věcí) 6.9mld korun, v roce 2013 došlo ke zvýšení výnosu v důsledku zvýšení sazby o 1 procentní bod. Zrušení této daně by z pohledu dopadu na státní rozpočet bylo vhodné kompenzovat například zvýšením daně z nemovitých věcí a změnou jejího rozpočtového určení. Výnos daně z nemovitých věcí v roce 2011 8.7mld, muselo by tedy řádově dojít k jejímu zdvojnásobení, aby její zvýšení kompenzovalo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí. Zrušení daně z nabytí nemovité věci nemá vliv na výnosy Prahy a jejich městských částí v případech, kdy kompenzace za zrušení této daně změnami v dani z nemovitých věcí nebo jiných daní nezasáhne výnosy Prahy nebo potenciál tyto výnosy zvýšit.

## 5. Závěr

Daň z nemovitých věcí je z celosvětového pohledu v Praze i celé České republice spíše nízká. Primárně je výše daně dána zákonem, nicméně ani obce v drtivé většině případů výrazněji nevyužívají svého práva daň zvýšit. Praha, stejně jako většina ostatních obcí, tak nevyužívá možnost zvýšit své daňové příjmy skrze výraznější navýšení daně z nemovitých věcí.

Současná legislativa umožňuje Praze dva základní způsoby zvýšení výnosu této daně. Prvním je plošné zvýšení daně pomocí navýšení místního koeficientu. Praha může dle současné legislativy zvýšit místní koeficient až na pětinásobek. Takové zvýšení však musí být plošné a výše daně, respektive její zvýšení, tak nemůže respektovat kvalitu bydlení v části Prahy, kde se nemovitost nachází. Druhou možností je diferencované zvýšení daně dle městské části. Toho lze dosáhnout kombinací zvýšení místního a kompenzací "velikostním" koeficientem. Zvýšení místního koeficientu musí být plošné. V okrajových, nebo jinak definovaných částech Prahy, lze však zvýšení místního koeficientu kompenzovat snížením "velikostního" koeficientu. Zvýšení daně je pak diferencované dle kvality lokality.

Plošné zvýšení daně nastavením místního koeficientu na dvojnásobek potenciálně zvýší výnos daně až o 98 %. Diferencované zvýšení daně podle lokality v podobě zdvojnásobení místního koeficientu a snížení "velikostního" koeficientu u všech nemovitých věcí mimo Prahu 1 až 3 na polovinu, respektive na 66 % (podle typu nemovité věci), potenciálně zvýší výnos daně o 22 %. Ve studii však ilustrujeme, jak výrazně se reálné a potenciální změny výnosu mohou odlišovat<sup>9</sup>.

Z rozpočtového pohledu obcí je významný i vývoj výnosu daně v čase. Výnos daně, její sazba, ani její základ, s výjimkou vybraných druhů pozemků, nereagují na růst cenové hadiny. Nominální výnos daně tak roste pouze díky nové výstavbě, změnám struktury stávající výstavby, nebo změnám zákona. V obdobích mezi změnami zákona je pak reálný výnos daně konstantní a reálný výnos daně z jedné nemovitosti dokonce klesá. Obce přitom nemají nástroj, jak tomu čelit. Je proto ke zvážení, zda by bylo vhodné iniciovat diskusi o změně zákona, která by svázala sazby daně, respektive její základ s růstem cenové hladiny, nebo jiným makroekonomickým ukazatelem. Tato změna by obcím přinesla větší jistotu konzistentního a pomalého růstu výnosů, poplatníkům pak větší jistotu v budoucí daňové povinnosti.

Z pohledu rozpočtového určení daní je v Praze výnos daně z nemovitých věcí příjemem městských částí. Dlouhodobý průměrný růst výnosu je podobný ve všech městských částech, krátkodobě však existují významné rozdíly mezi různými městskými částmi. Ty jsou se všemi pravděpodobností z pohledu městských částí náhodné a městské části pravděpodobně tyto negativní výkyvy nemohou ani nijak ovlivnit. Určení daně městským částem může také přinášet v případě nové zástavby negativní externality městu jako celku nebo městským částem sousedící s městskou částí s novou výstavbou skrze nutnost vynaložit dodatečné náklady na obslužnost nové výstavby. Toto jsou důvody, proč by Praha měla zvážit, zda je vhodné změnit rozpočtové určení výnosu daně z nemovitých věcí<sup>10</sup> a případně zavést nový mechanismus pro její rozdělení mezi městské části, respektive městské části a Prahu.

Z pohledu rozdělení daně podle druhu poplatníků není žádná z analyzovaných skupin daní výrazně více zatížena. Průměrná daň je výrazně nejnižší u poplatníků přiznávající výlučně byty a příslušenství (856

<sup>9</sup> Přesnější kvantifikace rozdílu mezi potenciálním a reálným zvýšením výnosu je předmětem pro samostatnou studii.

<sup>10</sup> Rozpočtovým určením daní rozumíme nejen rozdělení daní dle zákona o rozpočtovém určení daní, ale i jejich další rozdělení podle věcně navazujících zákonů.

Kč ročně<sup>11</sup>), vyšší je u poplatníků přiznávajících výlučně rodinné domy a příslušenství (3015 Kč ročně) a nejvyšší u poplatníků přiznávajících výlučně stavby a jednotky k podnikání (18815 Kč ročně). Počet poplatníků v první skupině je výrazně nejvyšší, v poslední naopak nejnižší. Celková daň odvedená jednotlivými skupinami je tak však stejná. Výše celkové daně odvedené poplatníky-fyzickými osobami je obdobná jako výše celkové daně odvedené poplatníky-právnickými osobami. Naopak, podle předmětu daně je daň z nemovitých věcí výrazně asymetricky rozdělena. 95 % tvoří daň ze staveb.

Výše zmíněné možnosti plošného zvýšení daně pomocí místního koeficientu by zvýšilo průměrnou daň odváděnou poplatníky přiznávající výlučně byty a jejich příslušenství přímo úměrně nárůstu místního koeficientu. U poplatníků přiznávající rodinné domy a jejich příslušenství by tento nárůst byl nepatrně nižší (tabulka 6), jelikož se místní koeficient vztahuje pouze na vybrané typy nemovitých věcí. U lokálně diferencovaného zvýšení daně pak změna průměrné daně u obou skupin poplatníků závisí především na umístění nemovité věci. Tabulka 7 ukazuje, že průměrná daň by v tomto případě byla zvýšena u všech analyzovaných skupin poplatníků s nemovitými věcmi v centru, průměrná daň u poplatníků s nemovitými věcmi určených k vlastnímu bydlení mimo centrum by se nezvýšila.

Nastavení výše daně, způsob výpočtu daně i její další přerozdělování otvírají možnosti k celé řadě zákonných změn, které mohou přispět ke zkvalitnění designu daně z pohledu poplatníků-občanů Prahy, tak i Prahy jako celku i jejích městských částí.

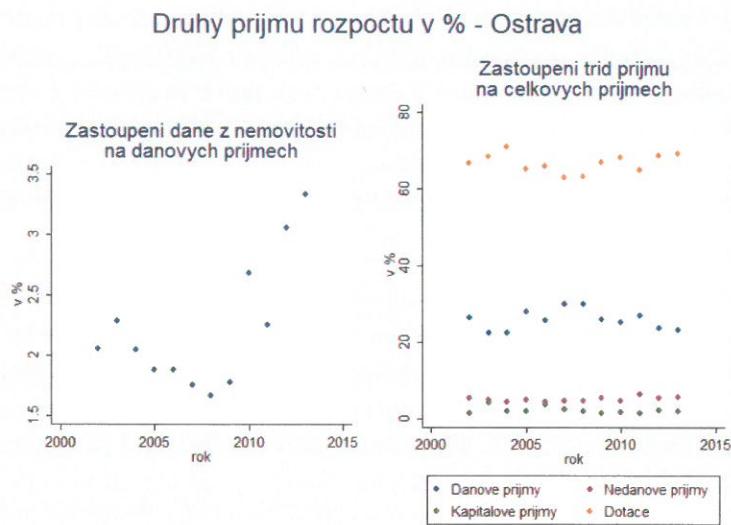
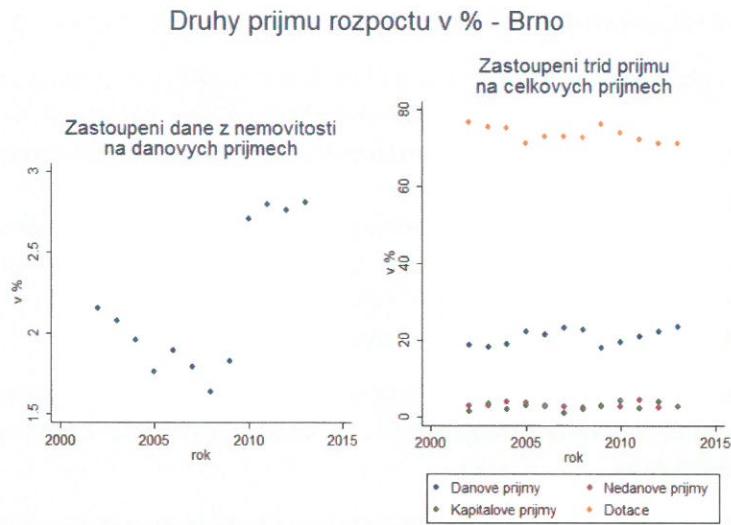
Mezi dílčí změny zákona o dani z nemovitých věcí a ostatních zákonů, které by bylo vhodné diskutovat, patří zejména 1) změny systému koeficientů upravujících základní sazbu daně, 2) změny v přerozdělování výnosu daně a 3) navázání vývoje sazeb daně na vývoj inflace. Změny systému koeficientů by měly vést k zavedení jednoho koeficientu namísto souboru koeficientů, možnosti jemného nastavení tohoto koeficientu a jeho diferenciace v jedné obci napříč lokalitami s různou kvalitou pozemků. Diskuse možných změn v systému přerozdělování výnosu daně by měla zhodnotit výhody a nevýhody sdílení výnosu daně mezi městskými částmi navzájem, respektive městskými částmi a Prahou. Navázání vývoje výše daně na vývoj inflace by přineslo pomalý konzistentní růst daně namísto jejích skokových změn při změnách zákona.

Celková změna designu daně a zrušení daně z nabytí nemovitých věcí kompenzované navýšením daně z nemovitých věcí jsou pak diskutované koncepční změny zákona. Změna designu daně, která by její legislativní úpravu více přiblížila ekonomické teorii, jak ji prezentuje například nedávný britský projekt Mirrlees Review, by měla zejména přesunout valnou část zdanění nemovitých věcí z daně ze staveb na daň z pozemků. Základem daně z pozemků by pak měla být hodnota pozemku namísto jeho výměry. Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí kompenzované navýšením daně z nemovitých věcí je pak krokem, který odbourává jednu z příčin nízké mobility ekonomicky aktivních osob v České republice. Tím přispívá ke snížení nezaměstnanosti skrze podporu "stěhování za prací". Zejména kvantifikace dopadů možné změny designu daně, která by pro město Prahu a její části kvůli výši a variabilitě cen pozemků v Praze mohla být výhodná, je však předmětem pro samostatnou studii.

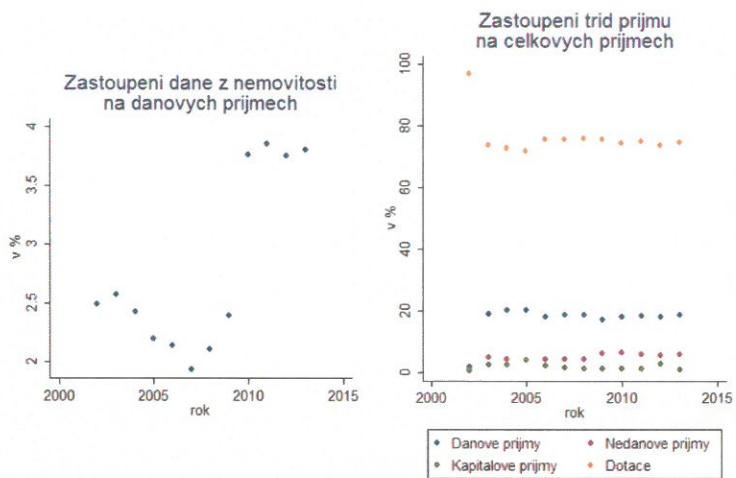
<sup>11</sup> V této skupině jsou jak poplatníci, kteří přiznávají pouze jeden byt k vlastnímu bydlení, tak i poplatníci vlastníci několika bytů, nebo poplatníci přiznávající více bytů společně. Průměrná daň u poplatníků přiznávající pouze jeden byt a jeho případné příslušenství k vlastnímu bydlení je nižší než zmiňovaných 856 korun ročně (viz příslušná kapitola). K obdobné situaci dochází i ve skupině poplatníků přiznávajících výlučně rodinné domy a jejich příslušenství.

## Příloha

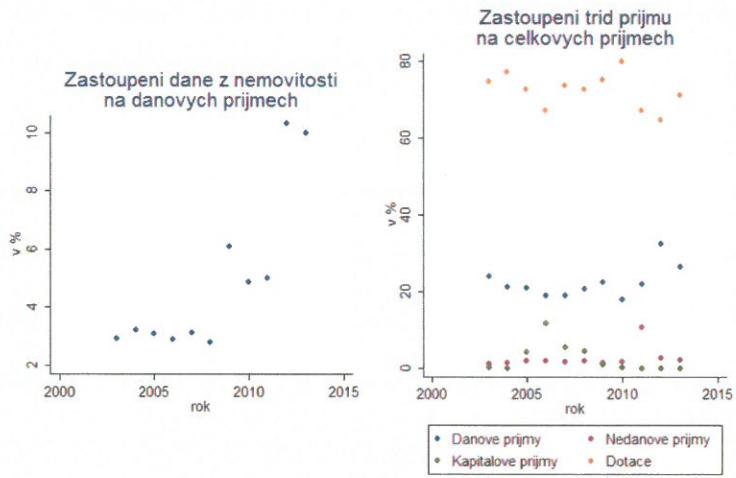
Grafy A – Druhy příjmů rozpočtu v Praze, Brně, Ostravě, Plzni, Liberci a Olomouci



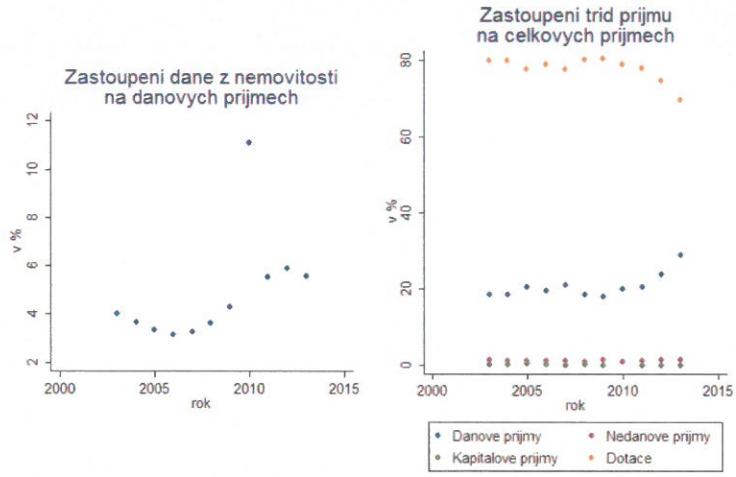
### Druhy prijmu rozpoctu v % - Plzen



### Druhy prijmu rozpoctu v % - Liberec

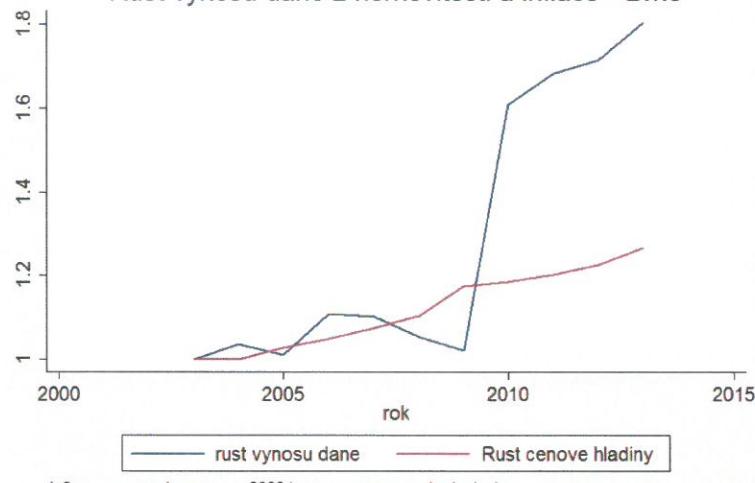


### Druhy prijmu rozpoctu v % - Olomouc



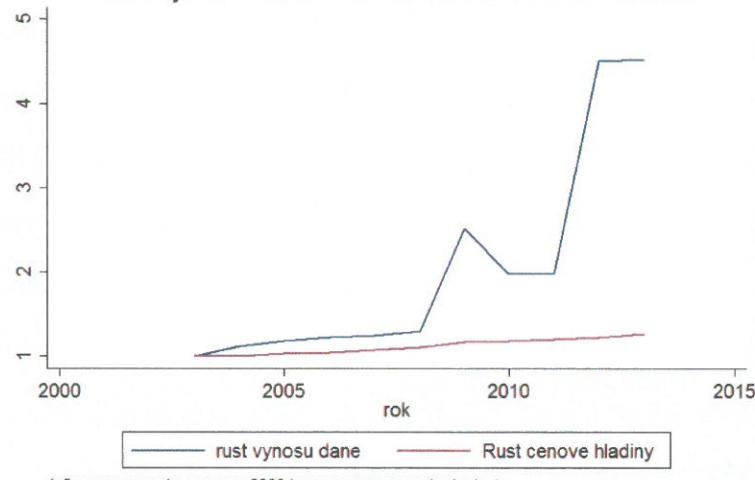
Grafy B – Růst výnosu daně z nemovitých věcí v Praze, Brně, Ostravě, Plzni, Liberci a Olomouci a inflace

Rost výnosu dane z nemovitosti a inflace - Brno



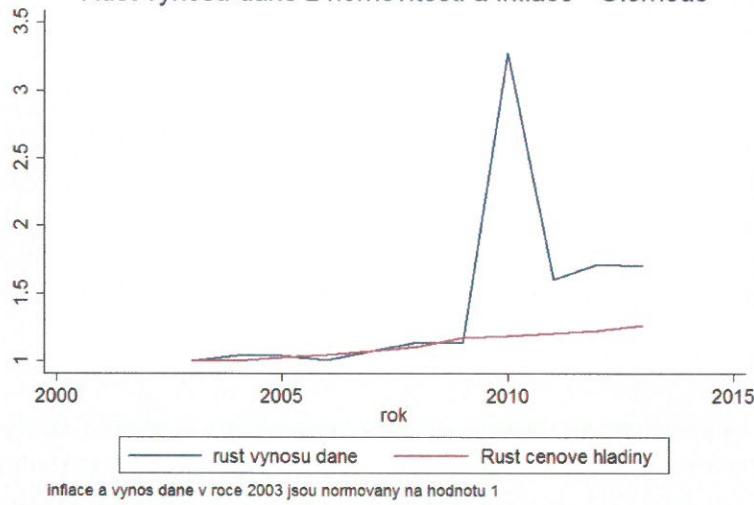
Inflace a výnos dane v roce 2003 jsou normovány na hodnotu 1

Rost výnosu dane z nemovitosti a inflace - Liberec

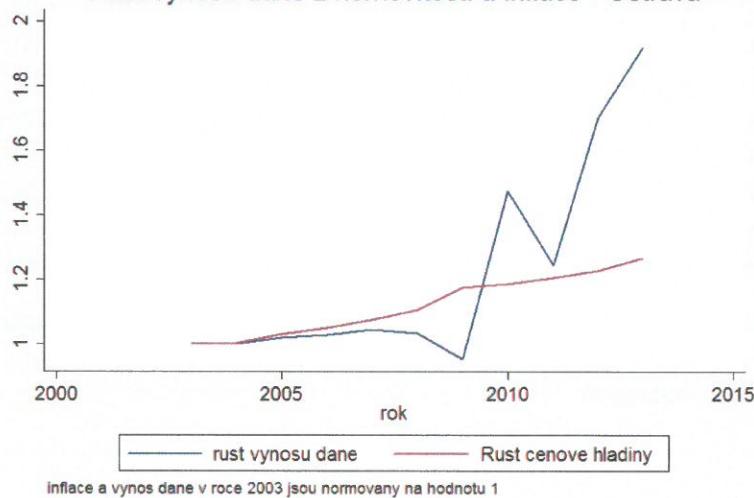


Inflace a výnos dane v roce 2003 jsou normovány na hodnotu 1

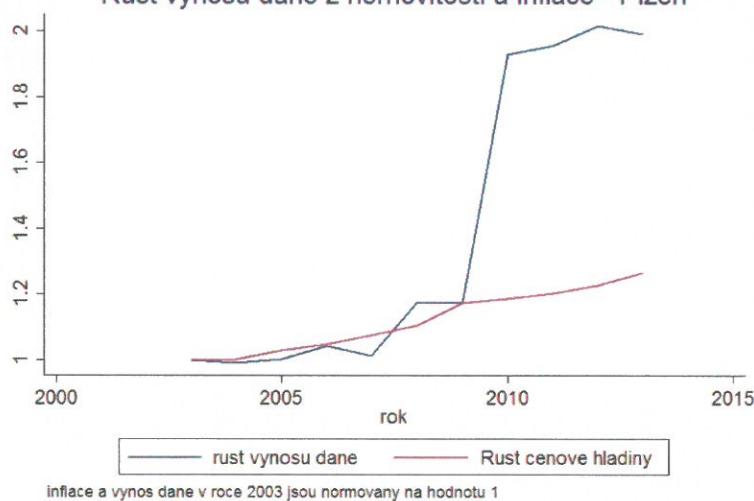
### Rust vynosu dane z nemovitosti a inflace - Olomouc



### Rust vynosu dane z nemovitosti a inflace - Ostrava



### Rust vynosu dane z nemovitosti a inflace - Plzen



## Benchmarkové srovnání s referenčními městy

Autoři: Petr Suška, Petr Peřinka

### 6. Text/Kontext

Hospodaření hlavního města Prahy nelze chápat jako izolovaný děj odehrávající se uvnitř samotného města, potažmo České republiky. Dynamický vývoj Evropy v době zrychlující se globalizace utváří z hlavních evropských metropolí síť živoucích organizmů. Města mezi sebou na jednu stranu interagují a na stranu druhou soupeří o příliv investic, kvalifikovanou pracovní sílu a zahraniční kapitál. Na hospodaření Prahy a její budoucí investice je tak potřeba nahlížet i optikou konkurenceschopnosti a možných budoucích výzev.

Akcentace investičních výdajů tak udává charakter celé třetí části druhé kapitoly. Ta záměrně pracuje a vybírá takové parametry, které byly akcentovány jakožto klíčové i v souvislosti s budoucím rozvojem Prahy. Po potřebném uvedení základních příjmových a výdajových položek a jejich uvedení do kontextu hospodaření referenčních měst, tak třetí část rozebírá plánované investice a investiční výdaje ze strategického hlediska.

Specifikem benchmarkového srovnání v oblasti fiskální politiky je míra konkrétnosti a rozdílnosti zveřejňovaných dat a to např. i u měst ze stejného státu. Hlavní energie je tak věnována především analýze minulých a současných trendů, kterým benchmarková města čelily a čelí. Způsob jakým na své ekonomické, demografické, či sociální výzvy jednotlivá města reagují a jakým způsobem se tyto reakce promítají do městského rozpočtu, má pro Prahu zásadní význam. Mezi referenční města tak nebyly zařazeny metropole, jimž se Praha svou ekonomikou nejvíce podobá, ale metropole k nimž hlavní město aspiruje. Pod slovem aspirace nehledejme slepé následování a kopírování zahraničních postupů, nýbrž inspiraci v kontinuálním přístupu jak rozvíjet svůj potenciál a vyzdvihovat silné stránky města.

Tato kritéria přirozeně splňují města Vídeň, Mnichov a Berlín, jež jsou doplněny dynamicky rostoucí Varšavou, na jejímž případu je možné porovnávat, jakou cestou se vydalo město, které bylo na srovnatelné startovní čáře s pražskou metropolí.