



FINANČNÍ SPRÁVA

Obce a daň z nemovitých věcí

Novela zákona o dani z nemovitých věcí

Konsolidační balíček (zákon č. 349/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s konsolidací veřejných rozpočtů)

Zákon č. 338/1992 Sb. **o dani z nemovitých věcí**, ve znění účinném od 1. 1. 2025 (ZDNV)

ZVÝŠENÍ DANĚ

UŽŠÍ VAZBA NA KN

LEGISLATIVNĚ TECHNICKÉ ZMĚNY

ÚPRAVA KOEFICIENTŮ A VYHLAŠOVÁNÍ

Výnos daně z nemovitých věcí je ze 100 % příjmem obcí, příjemcem je obec, na jejímž území se nemovitost nachází (§ 4 zákona o rozpočtovém určení daní)

Obce se o výnos daně nedělí se státem, mění se ale podíl obcí na výnosu ze sdílených daní
(rok 2024 - 24,92 % > rok 2025 - 24,16 %)

Všechny sazby daně se **zvyšují** o **80 %***

Daň se **zvýší** o **80 %**

Poplatníci **nemají** povinnost podávat
daňové přiznání

Nemovitá věc – NOZ vs ZDNLV

Nemovitá věc podle NOZ

- **Pozemek** (**stavba** je součástí pozemku)
- Podzemní stavby se samostatným účelovým určením
- Věcná práva
- Práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (právo stavby)
- Předměty, o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a které nejsou přenositelné bez narušení jejich podstaty
- **Jednotky** (prostorově oddělená část domu + podíl)
- Některé **stavby** spojené se zemí pevným základem (vlastník odlišný od vlastníka pozemku)
- Inženýrské sítě
- Dočasné stavby, které nejsou součástí pozemku



Nemovitá věc ve smyslu ZDNLV

- **Pozemek**
- **Stavba**
- **Jednotka**

§ 7 odst. 3 ZDNLV

Na zdanitelnou stavbu, která není samostatnou nemovitou věcí, se pro účely daně z nemovitých věcí hledí jako na nemovitou věc, jejímž vlastníkem je ten, kdo vlastní věc, jejíž je tato stavba součástí.

*Sazby daně se **zvýší** v průměru o **80 %**



Rekreace

6 Kč/m² > 11 Kč/m²

+ 83,33 %



Garáž

8 Kč/m² > 14,50 Kč/m²

+ 81,25 %



Obytný dům

2 Kč/m² > 3,50 Kč/m²

+ 75 %

*Sazby daně se **zvýší** v průměru o **80 %**



Ostatní plocha
 $0,20 \text{ Kč/m}^2 > 0,35 \text{ Kč/m}^2$
+ 75 %



Nevyužitelná ostatní plocha
 $0,20 \text{ Kč/m}^2 > 0,08 \text{ Kč/m}^2$
- 60 %



Vodní plochy
 $0,25 \% > \text{---}$
- 100 %

Jak určit výnos daně v roce 2024?

Výnos daně v roce **2023 x 1,8**

Lze tento výpočet použít i u obce se zavedenými koeficienty?

Ano!!!



Příklad – bez místního koeficientu
Brno, obytný dům 100 m²

	Rok 2023	Rok 2024
Základ daně	100 m ²	100 m ²
Základní sazba daně	2 Kč/m ²	3,50 Kč/m ²
Základní koeficient	3,5	3,5
Výsledná sazba daně	7 Kč/m ²	12,25 Kč/m ²
Daň	700 Kč	1225 Kč
Místní koeficient	-	1,0
Daň po vynásobení místním koeficientem	700 Kč	1225 Kč
Změna	+75 % (x 1,75)	

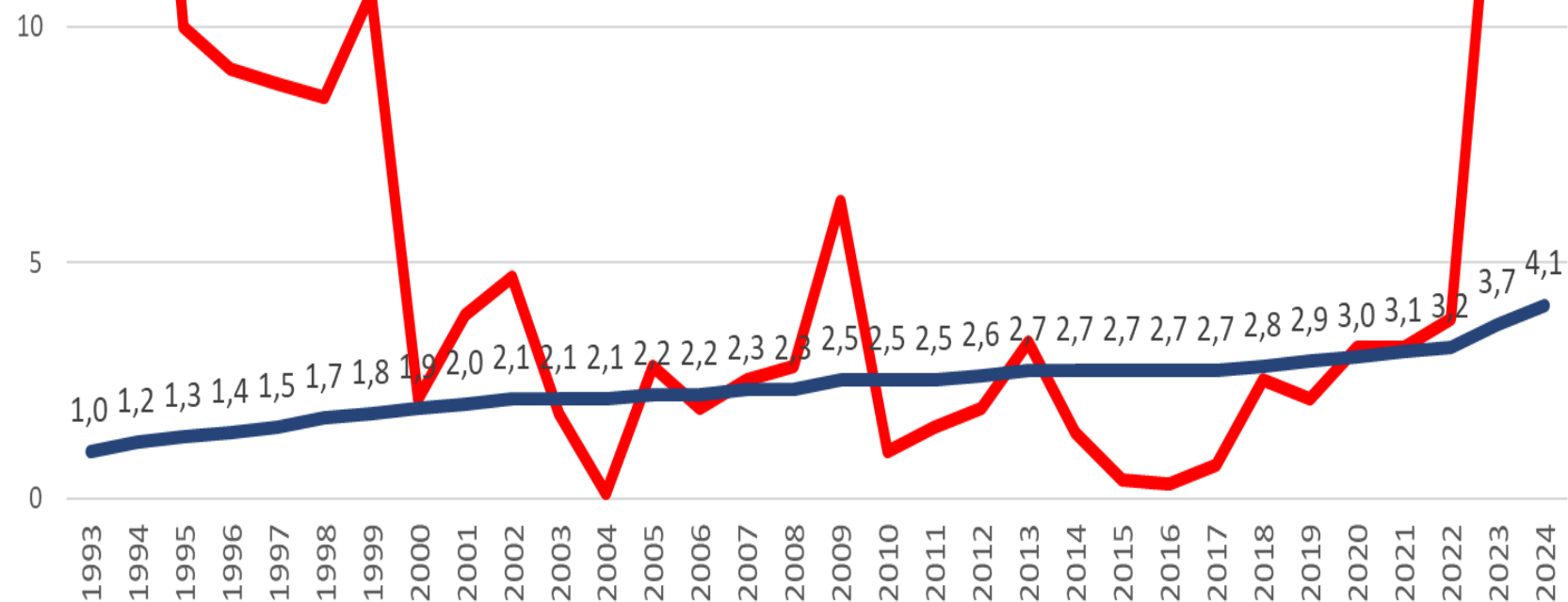


Příklad – místní koeficient 3
Tvarožná Lhota, obytný dům 100 m²

	Rok 2023	Rok 2024
Základ daně	100 m ²	100 m ²
Základní sazba daně	2 Kč/m ²	3,50 Kč/m ²
Základní koeficient	1	1
Výsledná sazba daně	2 Kč/m ²	3,50 Kč/m ²
Daň	200 Kč	350 Kč
Místní koeficient	3,0	3,0
Daň po vynásobení místním koeficientem	600 Kč	1050 Kč
Změna	+75 % (x 1,75)	

Zavedení inflačního koeficientu

= úprava daně v případě vyšší inflace bez nutnosti dalších legislativních zásahů



Inflační koeficient

Vychází z indexu spotřebitelských cen za domácnosti vždy za květen předchozího roku, nemůže poklesnout

IK vyhlásí MF na základě údajů Českého statistického úřadu sdělením uveřejněným ve Sbírce zákonů do 30. 6.

Meziročně poroste maximálně o $1/5$, zaokrouhluje se na 1 desetinné místo směrem **dolů**

V prvním roce = 1,0, pak maximálně = 1,2.

Pro zemědělské pozemky bude **inflační koeficient** vždy 1,0

Poplatníci **nemají** povinnost podávat daňové přiznání



Novela zákona o dani z nemovitých věcí

ZVÝŠENÍ DANĚ

UŽŠÍ VAZBA NA KN

LEGISLATIVNĚ TECHNICKÉ ZMĚNY

ÚPRAVA KOEFICIENTŮ A VYHLAŠOVÁNÍ

Užší vazba na katastr nemovitostí

Druh pozemku = navázáno na **evidenci v KN**

Způsob využití = navázáno na **evidenci v KN**

Garáže se zdaní podle **evidence v KN**

Budovy pro **rodinnou rekreaci** se zdaní dle **evidence v KN**

Zavádí se definice podlahové plochy jednotky (nově budou **evidovány v KN**)



Novela zákona o dani z nemovitých věcí

ZVÝŠENÍ DANĚ

UŽŠÍ VAZBA NA KN

LEGISLATIVNĚ TECHNICKÉ ZMĚNY

ÚPRAVA KOEFICIENTŮ A VYHLAŠOVÁNÍ

Legislativně technické změny

Veškeré vodní plochy nejsou předmětem daně

Zavádí se **nová sazba daně** pro ostatní plochy se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž nebo zeleň (W)

Zavádí se nová sazba daně pro ostatní plochy se způsobem využití jiná plocha (Q)

Zpevněné plochy pozemků se zdaňují na všech druzích pozemků

Rozšíření případů, kdy je poplatníkem **uživatel**

Zrušení nebo zúžení některých osvobození (**pozemky k nakládání s odpady**)

Rozšíření některých stávajících osvobození

Zjednodušení podání žádosti o zasílání údajů na e-mail – žádost lze podat mailem

Zákon podrobně popisuje výpočet daně včetně zaokrouhlování

Novela zákona o dani z nemovitých věcí

Konsolidační balíček (zákon č. 349/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s konsolidací veřejných rozpočtů)

ZVÝŠENÍ DANĚ

UŽŠÍ VAZBA NA KN

LEGISLATIVNĚ TECHNICKÉ ZMĚNY

ÚPRAVA KOEFICIENTŮ A VYHLAŠOVÁNÍ

Skupiny nemovitých věcí

Nově se zavádí skupiny pozemků a skupiny staveb a jednotek (§ 5a a § 10a ZDNOV). Pro vymezené skupiny nemovitých věcí bude moci obec stanovit obecně závaznou vyhláškou **místní koeficient**. Na jednotlivé skupiny jsou následně navázány sazby daně:

Název skupiny nemovitých věcí	Vymezení skupiny nemovitých věcí	Označení v příznání
skupina vybraných zemědělských pozemků (§ 5a odst. 1 písm. a)	všechny pozemky <u>druhu</u> orná půda, chmelnice, vinice, zahrada nebo ovocný sad	A
skupina trvalých travních porostů (§ 5a odst. 1 písm. b)	všechny pozemky <u>druhu</u> trvalý travní porost	B
skupina lesních pozemků (§ 5a odst. 1 písm. c)	všechny pozemky <u>druhu</u> lesní pozemek (jedná se o pozemky, na kterých se nacházejí hospodářské lesy)	C

Skupiny nemovitých věcí

Název skupiny nemovitých věcí	Vymezení skupiny nemovitých věcí	Označení v přiznání
skupina nevyužitelných ostatních ploch (§ 5a odst. 1 písm. g)	všechny pozemky <u>druhu</u> ostatní plocha se <u>způsobem využití</u> neplodná půda, zamokřená plocha, zeleň nebo mez, stráž	W
skupina jiných ploch (§ 5a odst. 1 písm. h)	všechny pozemky <u>druhu</u> ostatní plocha se <u>způsobem využití</u> jiná plocha	Q
skupina vybraných ostatních ploch (§ 5a odst. 1 písm. i)	všechny pozemky <u>druhu</u> ostatní plocha s jiným <u>způsobem využití</u> než neplodná půda, zamokřená plocha, zeleň, mez, stráž nebo jiná plocha	G
skupina zastavěných ploch a nádvoří (§ 5a odst. 1 písm. j)	všechny pozemky <u>druhu</u> zastavěná plocha a nádvoří	E

Skupiny nemovitých věcí

Název skupiny nemovitých věcí	Vymezení skupiny nemovitých věcí	Označení v přiznání
skupina zemědělských zpevněných ploch pozemku (§ 5a odst. 1 písm. d)	1. užívané k podnikání pro zemědělskou prvovýrobu, lesní nebo vodní hospodářství nebo 2. zařazené do obchodního majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů, je-li poplatníkem daně podnikatel převážně podnikající v některé z oblastí podnikání dle bodu 1, pokud tyto zpevněné plochy nejsou současně užívány pro jinou oblast podnikání	X
sk. ostatních zpevněných ploch pozemku (§ 5a odst. 1 písm. e)	zpevněné plochy pozemku jiné než uvedené výše	Y
skupina stavebních pozemků (§ 5a odst. 1 písm. f)	všechny stavební pozemky	F

Stavební pozemek

= pozemek nebo jeho část, které jsou **určené podle pravomocného povolení stavby podle stavebního zákona k zastavění zdanitelnou stavbou**, a to v rozsahu výměry pozemku v m² odpovídající **zastavěné ploše nadzemní části stavby** (§ 1a písm. k) ZD NV)

Je-li stavebním pozemkem pouze část pozemku, hledí se na ni a na zbývající část pozemku pro účely daně z nemovitých věcí jako na dva samostatné pozemky.

≠ stavební pozemek ve smyslu stavebního zákona

≠ stavební pozemek smyslu katastrálního zákona/katastrální vyhlášky

Zpevněná plocha

= pozemek nebo jeho část, které jsou užívány k podnikání nebo které má podnikatel zařazený v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů, jejichž povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svíslé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénu nebo nádrže, pokud tyto nejsou zdanitelnou stavbou (§ 1a písm. o) ZD NV).

Veřejný metodický pokyn GFŘ k problematice zdaňování zpevněných ploch pozemku, které jsou užívány k podnikání nebo které má podnikatel zařazený v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů:

[https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/68745F23 Metodicky pokyn k problematice zdanovani zpevnenych.pdf](https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/68745F23_Metodicky_pokyn_k_problematice_zdanovani_zpevnenych.pdf)

Skupiny nemovitých věcí

Název skupiny nemovitých věcí	Vymezení skupiny nemovitých věcí	Označení v přiznání
skupina obytných budov (§ 10a odst. 1 písm. a)	všechny budovy obytného domu a ostatní budovy s výjimkou budovy garáže, pokud tyto ostatní budovy tvoří příslušenství k budově obytného domu	H, I
skupina rekreačních budov (§ 10a odst. 1 písm. b)	<ul style="list-style-type: none"> všechny budovy se <u>způsobem využití</u> stavba pro rodinnou rekreaci, všechny budovy rodinných domů užívaných pro rodinnou rekreaci, které zároveň nejsou využívány k trvalému bydlení, objekt k bydlení užívaný pro rodinnou rekreaci, který není zároveň využíván k trvalému bydlení budovy s výjimkou budovy garáže, které plní doplňkovou funkci k budovám pro rodinnou rekreaci 	J, K

Skupiny nemovitých věcí

Název skupiny nemovitých věcí	Vymezení skupiny nemovitých věcí	Označení v přiznání
skupina zdanitelných staveb a jednotek pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství (§ 10a odst. 1 písm. d)	všechny zdanitelné stavby a jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy je používána k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství	M, S
skupina zdanitelných staveb a jednotek pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě (§ 10a odst. 1 písm. e)	všechny zdanitelné stavby a jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy je používána k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	N, T
skupina zdanitelných staveb a jednotek pro ostatní druhy podnikání (§ 10a odst. 1 písm. f)	všechny zdanitelné stavby a jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy je používána k ostatním druhům podnikání	O, U

Skupiny nemovitých věcí

Název skupiny nemovitých věcí	Vymezení skupiny nemovitých věcí	Označení v přiznání
skupina garáží (§ 10a odst. 1 písm. c)	všechny budovy se <u>způsobem využití</u> garáží a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy je užívána jako garáž	L, V
skupina ostatních zdanitelných staveb (§ 10a odst. 1 písm. g)	všechny ostatní zdanitelné stavby neuvedené výše	P
skupina ostatních zdanitelných jednotek (§ 10a odst. 1 písm. h)	všechny ostatní zdanitelné jednotky neuvedené výše	R, Z

Možnosti obce ovlivnit výši daně

KOEFICIENTY

- násobící **základní sazbu daně** (§ 6 a 11)
- násobící **výchozí daň** (§ 12)

OSVOBOZENÍ

- **zemědělských pozemků** (§ 4 odst. 1 písm. v)
- **nevyužitelných a jiných ostatních ploch** (§ 4 odst. 1 písm. z)
- NV ve zvýhodněných **průmyslových zónách** (§ 12d)
- při **mimořádné události** (§ 17a)

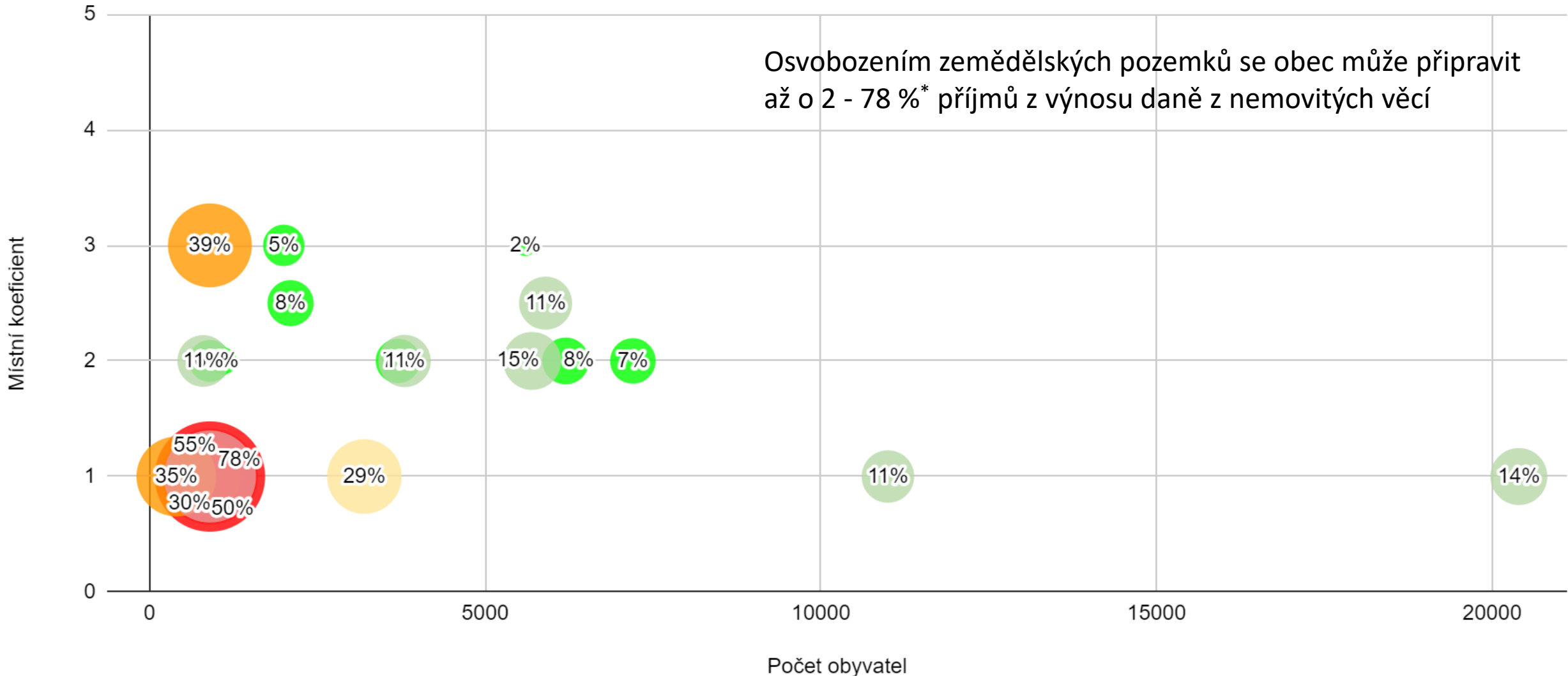
Osvobození zemědělských pozemků

Od daně z pozemků jsou osvobozeny **zemědělské pozemky**, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou.

Pokud obec uvedené pozemky od daně z pozemků takto osvobodí, toto osvobození se nevztahuje na pozemky v zastavěném území podle stavebního zákona nebo v zastavitelné ploše podle stavebního zákona, jestliže tak obec stanoví OZV, ve které současně vymezí tyto pozemky (označení způsobem podle § 12e odst. 1)

Do 31. 12. 2023 jen pozemky **orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů** (bez zahrad)

Osvobození zemědělských pozemků



Osvobození nevyužitelných a jiných ost. ploch

Od daně z pozemků jsou osvobozeny ostatní plochy s následujícím způsobem využití, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou:

1. neplodná půda,
2. zamokřená plocha,
3. mez, stráž,
4. zeleň,
5. jiná plocha.

V OZV obec zároveň stanoví, na které způsoby využití pozemku se osvobození vztahuje, jinak platí, že se osvobození vztahuje na všechny pozemky podle odstavce 1 písm. z) bodů 1 až 4.

Osvobození ve zvýhodněných průmyslových zónách

Od daně jsou osvobozeny pozemky nebo stavby nejdéle na dobu 5 let zdanitelné stavby ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně podle zákona upravujícího investiční pobídky.... jestliže obecně závaznou vyhláškou obec zcela nebo částečně osvobodí pozemky nebo zdanitelné stavby [§ 4 odst. 1 písm. x) a § 9 odst. 1 písm. w) ZDNV].

Osvobození nesmí překročit míru veřejné podpory.

Částečné osvobození určí obec v obecně závazné vyhlášce procentem.

Osvobození při mimořádných událostech

Obec může při řešení důsledků mimořádné, zejména živelní, události nejdéle na dobu 5 let zcela nebo částečně osvobodit od daně z nemovitých věcí na svém území nemovité věci dotčené mimořádnou událostí, a to

- a) **obecně závaznou vyhláškou**, jde-li o NV v celé obci, nebo v celém katastrálním území
- b) **opatřením obecné povahy** vydaným zastupitelstvem obce, jde-li o jednotlivé NV

Osvobození od daně z nemovitých věcí lze přijmout též pro již uplynulé zdaňovací období.

Do 31. 3. následujícího roku po mimořádné události

Částečné osvobození se uvede procentem

Osvobození poplatník UVÁDÍ v daňovém přiznání nebo dodatečném daňovém přiznání

Koeficienty

Koeficienty upravující sazbu daně

Základní koeficient
(koeficient podle počtu obyvatel)

Koeficient 1,5

Koeficient násobící výchozí daň

Místní koeficient

Inflační koeficient

Koeficienty násobící sazbu daně – základní koeficient

Pro stavební pozemky (§ 6 odst. 3) a obytné domy a jejich příslušenství a ostatní jednotky (§ 11 odst. 4) sazba daně podle odstavce 2 písm. c) se násobí koeficientem

- a) 1,0 v obci do 1000 obyvatel,
- b) 1,4 v obci nad 1000 obyvatel do 6000 obyvatel,
- c) 1,6 v obci nad 6000 obyvatel do 10000 obyvatel,
- d) 2,0 v obci nad 10000 obyvatel do 25000 obyvatel,
- e) 2,5 v obci nad 25000 obyvatel do 50000 obyvatel,
- f) 3,5 v obci nad 50000 obyvatel, ve statutárním městě a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech,
- g) 4,5 v Praze.

Rozhodující je počet obyvatel obce podle:

- posledního sčítání lidu (do 31. 12. 2024)
- **vyhlášky k provedení zákona o rozpočtovém určení daní, ve znění účinném k prvnímu dni zdaňovacího období (od 1. 1. 2025)**

Úprava základního koeficientu (§ 6 odst. 4 a § 11 odst. 5)

Obec může obecně závaznou vyhláškou koeficient **zvýšit o jednu kategorii** podle členění koeficientů pro

- všechny stavební pozemky (skupina F), nebo
- všechny zdanitelné stavby zařazené ve skupině obytných budov a všechny zdanitelné jednotky zařazené ve skupině ostatních zdanitelných jednotek (skupina H, I, R a Z)

na území jednotlivého katastrálního území nebo jednotlivého městského obvodu nebo jednotlivé městské části. Koeficient 4,5 lze takto zvýšit na koeficient 5,0.

Neodpovídá-li takto upravená výše koeficientu podmínkám, hledí se na koeficient podle odstavce 3, jako kdyby nebyl upraven.

Do 31. 12. 2024 bylo možné koeficient snížit až o tři kategorie!!!

Pokud obec před 1. 1. 2024 snížila koeficient, **použije se toto snížení naposledy pro zdaňovací období roku 2024.**

Koeficienty násobící sazbu daně – koeficient 1,5

Obec může obecně závaznou vyhláškou stanovit, že se jednotlivá sazba daně pro

- rekreační budovy,
- garáže, nebo
- stavby a jednotky pro podnikání

v celé obci násobí koeficientem 1,5 (= 50 % přírážka).

Pokud obec před 1. 1. 2024 zavedla koeficient 1,5, **použije se naposledy pro zdaňovací období roku 2024.**

Koeficienty násobící výchozí daň – místní koeficient

Do 31. 12. 2024

Obec může obecně závaznou vyhláškou stanovit jeden místní koeficient ve výši v rozmezí 0,5 až 5,0 pro **všechny nemovité věci** s výjimkou pozemku zařazeného ve skupině vybraných zemědělských pozemků, trvalých travních porostů nebo nevyužitelných ostatních ploch nacházející se na území

- a) celé obce, nebo
- b) **jednotlivé části obce.**

Obec může obecně závaznou vyhláškou stanovit místní koeficient ve výši od 0,5 do 1,5, pro **všechny pozemky** nacházející se **na území celé obce** zařazené ve skupině vybraných zemědělských pozemků, trvalých travních porostů nebo nevyužitelných ostatních ploch, a to s přesností nejvýše na jedno desetinné místo.

Pro každou takovou skupinu může obec zavést pouze jeden místní koeficient.

Neuvede-li obec v obecně závazné vyhlášce skupinu, pro kterou je tento místní koeficient zaveden, hledí se na něj, jako by zaveden nebyl.

Koeficienty násobící výchozí daň – místní koeficient

Od 1. 1. 2025

Místní koeficient ve výši od 0,5 do 5,0, a to s přesností nejvýše na jedno desetinné místo, může obec stanovit

a) obecně závaznou vyhláškou v případě místního koeficientu pro

1. **obec,**
2. **jednotlivé katastrální území,**
3. **jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou měst. část,**
4. **jednotlivou skupinu nemovitých věcí, nebo**

b) opatřením obecné povahy vydaným zastupitelstvem obce v případě místního koeficientu pro **vymezené nemovité věci.**

Místní koeficient pro jednotlivou skupinu lze zavést pouze ve výši 0,5 do 1,5 jde-li o skupinu vybraných zemědělských pozemků, trvalých travních porostů nebo nevyužitelných ostatních ploch.

„Jednotlivé části obce“

Doporučení Generálního finančního ředitelství (28. 5. 2021)

Pod pojmem "jednotlivá část obce" lze dle důvodové zprávy k zákonu č. 609/2020 Sb., rozumět jak **katastrální území**, tak **jinou část obce** jednoznačným a nezaměnitelným způsobem vymezenou, např. **uvedením názvu části obce, názvem ulice, parcelními čísly pozemků nebo stavbami s číslem popisným či evidenčním**, vždy s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém se tyto nemovité věci nacházejí.

Pakliže bude chtít obec stanovit koeficient v části obce, která neodpovídá katastrálnímu území, měla by toto území jednoznačně vymežit:

- výčtem jednotlivých parcelních čísel nebo
- formou zakreslení v mapě, která by měla být nedílnou přílohou obecně závazné vyhlášky

„Jednotlivé části obce“

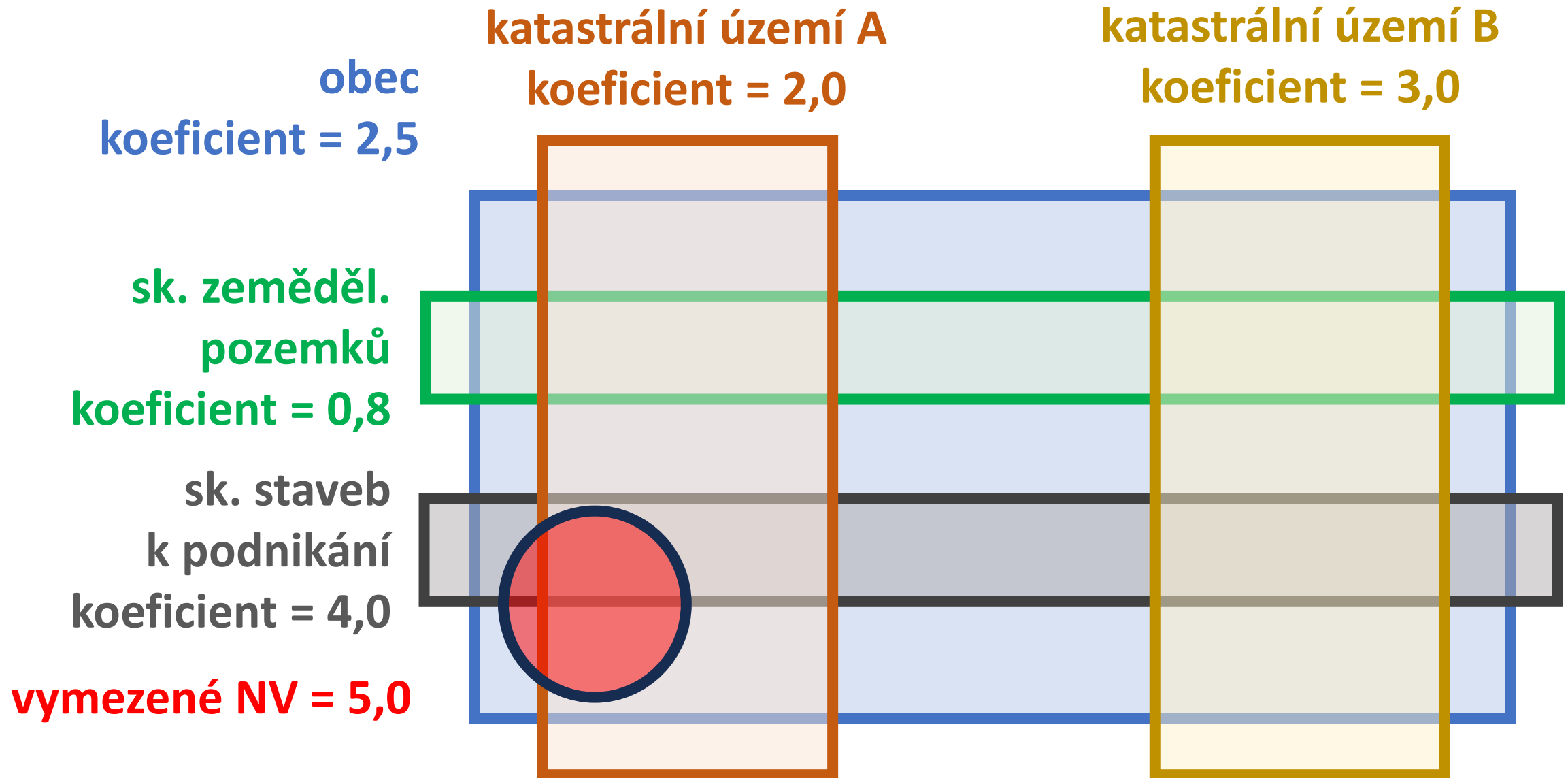
Pokud byly „jednotlivé části obce“ v OZV před 1. 1. 2024 vymezeny jinak než pro jednotlivé KÚ, MO nebo MČ, bude se na místní koeficient hledět, jako by nebyl stanoven.

Kontinuita dříve stanovených místních koeficientů pro KÚ, MO nebo MČ vyplývá z bodu 7 přechodných ustanovení zavedený zákonem č. 349/2023 Sb. Čl. XIV.

+

§ 12a odst. 2 ZDNOV (ve znění účinném od 1. 1. 2025)

Pozemek, zdanitelná stavba nebo zdanitelná jednotka, na které se vztahuje místní koeficient pro **vymezené nemovité věci**, musí být v **opatření obecné povahy označeny způsobem podle § 12e. V opačném případě se na ně hledí, jako by pro ně opatřením obecné povahy nebyl místní koeficient pro vymezené nemovité věci stanoven.**



Kolizní pravidla

§ 12 odst. 4 – 8 ZDNV

Pokud se na NV vztahuje vedle místního koeficientu pro vymezené NV také jiný místní koeficient, použije se na tuto NV pouze místní **koeficient pro vymezené NV**.

Pokud se na NV vztahuje vedle místního koeficientu pro obec také **jiný místní koeficient**, místní koeficient pro obec se na ni nepoužije.

Pokud se na NV vztahuje vedle místního koeficientu pro jednotlivé katastrální území také místní koeficient pro jednotlivý **městský obvod** nebo jednotlivou **městskou část**, místní koeficient pro katastrální území se na ni nepoužije.

Pokud se na NV vztahuje vedle místního koeficientu pro jednotlivou skupinu NV také místní koeficient pro jednotlivé katastrální území, použije se **vyšší z nich**.

Pokud se na NV vztahuje vedle místního koeficientu pro jednotlivou skupinu NV také místní koeficient pro jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část, použije se **vyšší z nich**, nestanoví-li obec v obecně závazné vyhlášce jinak.

Multiplikační efekt

Výchozí daň = základ daně x sazba daně x koeficient

Daň = výchozí daň x místní koeficient

Současné působení koeficientu upravujícím sazbu daně a koeficientu násobícím daň má multiplikační efekt!

Příklad - obytný dům (3,5 Kč/m ²), 100 m ²		Výpočet daně	Daň
Brno	základní koeficient = 3,5 místní koeficient = 1	$[100 \times (3,5 \times 3,5)] \times 1$	1 225 Kč
Hustopeče	základní koeficient = 1,6 místní koeficient = 2	$[100 \times (3,5 \times 1,6)] \times 2$	1 120 Kč



Koeficienty, ke kterým se od roku 2025 nebude přihlížet

Koeficient 1,5

Snížený koeficient podle počtu obyvatel

Koeficient podle počtu obyvatel pro **jinou část obce než KÚ, MČ, MO**

Místní koeficient, který byl stanoven pro **jinou část obce než KÚ, MČ, MO**

V případě, že obec nezareaguje na uvedené změny úpravou koeficientů na rok 2025, může dojít k propadu výnosu z daně z nemovitých věcí oproti roku 2024.

Pokud bude chtít obec tyto změny kompenzovat, bude tak moci učinit pomocí aplikace místního koeficientu

Dopad změn koeficientů na stávající OZV

Koeficienty zavedené či upravené před 1. 1. 2024 tak, že nevyhovují podmínkám zákona ve znění účinném od 1. 1. 2025, se **nepoužijí**.

Upravený/zavedený koeficient v roce 2024	Koeficient použitý v roce 2025	Změna zdanění NV pro skupin
Koeficient 1,5	1 (sazba daně se nebude upravovat)	-33 % pro skupiny staveb a jednotek nesloužící k bydlení
Koeficient 1,0	Koeficient 1,4 (1 – 6 tis. obyvatel)	+40 % pro stavební pozemky nebo stavby a jednotky k bydlení
Koeficient 1,0	Koeficient 1,6 (6 – 10 tis. obyvatel)	+60 % pro stavební pozemky nebo stavby a jednotky k bydlení
Koeficient 1,0	Koeficient 2,0 (10 – 25 tis. obyvatel)	+100 % pro stavební pozemky nebo stavby a jednotky k bydlení
Koeficient 1,4	Koeficient 1,6 (6 – 10 tis. obyvatel)	+14 % pro stavební pozemky nebo stavby a jednotky k bydlení
Koeficient 1,4	Koeficient 2,0 (10 – 25 tis. obyvatel)	+43 % pro stavební pozemky nebo stavby a jednotky k bydlení
Koeficient 1,4	Koeficient 2,5 (25 – 50 tis. obyvatel)	+79 % pro stavební pozemky nebo stavby a jednotky k bydlení
Místní koeficient 1,1 - 5,0	1	-9 % až -80 % pro vymezené NV mimo zemědělských pozemků, a nevyužitelných ostatních ploch

Vyhlášení koeficientů

Obecně závazná vyhláška

- Primární nástroj pro stanovení koeficientů
- použije se při stanovení koeficientu pro NV určené skupinou či místem bez výjimky
- při takovém stanovení koeficientu nelze spatřovat jakoukoliv diskriminaci

Opatření obecné povahy

- pro stanovený výčet NV
- zvýšená míra ochrany subjektů dotčených OOP:
 - uplatnění námitek a připomínek, které je nutné ze strany obce vypořádat
 - možnost domáhat se zrušení opatření obecné povahy soudní cestou
 - podání podnětu k zahájení přezkumného řízení podle správního řádu
 - ústavní stížnost

Obecně závazné vyhlášky

Ve zdaňovacím období se **nepřihlíží k OZV, která nabyla platnosti po 1. říjnu** kalendářního roku bezprostředně předcházejícího tomuto zdaňovacímu období.

Výjimkou je případ, kdy obecně závazná vyhláška nabyla platnosti do 17. prosince kalendářního roku bezprostředně předcházejícího zdaňovacímu období, pokud se na základě výzvy ke zjednání nápravy nebo na základě rozhodnutí o pozastavení účinnosti obecně závazné vyhlášky touto obecně závaznou vyhláškou zjednala náprava.

K ustanovení obecně závazné vyhlášky vztahujícímu se ke zdaňovacímu období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti tohoto ustanovení obecně závazné vyhlášky, se pro účely daně z nemovitých věcí ve vztahu k tomuto zdaňovacímu období nepřihlíží. To platí obdobně i pro změnu takového ustanovení.

Ministerstvo vnitra bez zbytečného odkladu vyrozumí správce daně, v jehož obvodu územní působnosti se nachází dotčená obec, o vydání výzvy ke zjednání nápravy obecně závazné vyhlášky nebo rozhodnutí o pozastavení účinnosti obecně závazné vyhlášky a o tom, že nově vydanou obecně závaznou vyhláškou byla zjednána náprava obecně závazné vyhlášky.



Obecně závazné vyhlášky

Vzory obecně závazných vyhlášek
k dani z nemovitých věcí:

<https://www.mvcr.cz/odk2/clanek/metodicky-material-c-22.aspx>

Metodický materiál k vydání obecně závazné vyhlášky obce, kterou se stanovují koeficienty daně z nemovitých věcí dle právního stavu k 1. 1. 2025.

1. [Znění zákonného zmocnění](#) (pdf, 204 kB)
2. [Související právní předpisy](#) (pdf, 170 kB)
3. [A\) Vzor obecně závazné vyhlášky - verze vzorů určená všem obcím s výjimkou územně členěných statutárních měst](#) (docx, 56 kB)
4. [B\) Vzor obecně závazné vyhlášky - verze vzorů určená výhradně pro územně členěná statutární města](#) (docx, 65 kB)
4. [Stanovisko k zákonnému zmocnění](#) (pdf, 407 kB)
5. [Související judikatura](#) (pdf, 235 kB)

4. března 2024

Metodický materiál

odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra

**Vzory obecně závazných vyhlášek obcí
upravujících koeficienty daně z nemovitých věcí**

Verze vzorů určená všem obcím s výjimkou územně členěných statutárních měst

Obsah

Varianta 1 – Základní vzor obecně závazné vyhlášky obce, kterou se stanoví místní koeficient pro obec.....	2
Varianta 2 – Základní vzor obecně závazné vyhlášky obce, kterou se stanoví místní koeficient pro jednotlivé katastrální území	4
Varianta 3 – Základní vzor obecně závazné vyhlášky obce, kterou se stanoví místní koeficient pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí.....	6
Varianta 4 – Kombinovaný vzor obecně závazné vyhlášky obce, kterou se stanoví místní koeficienty (kombinace všech druhů místních koeficientů stanovovaných vyhláškou).....	9
Varianta 5 – Vzor obecně závazné vyhlášky obce, kterou se zvyšuje koeficient, jímž se násobí sazba daně u skupiny stavebních pozemků.....	13
Varianta 6 – Vzor obecně závazné vyhlášky obce, kterou se zvyšuje koeficient, jímž se násobí sazba daně u vybraných skupin staveb a jednotek	15

Opatření obecné povahy

Obec je povinna elektronicky zaslat stejnopis opatření obecné povahy vydaného podle tohoto zákona správci daně **nejpozději do 30. června** kalendářního roku bezprostředně předcházejícího zdaňovacímu období. K opožděně zaslanému opatření obecné povahy se v tomto zdaňovacím období pro účely daně z nemovitých věcí nepřihlíží.

K výroku opatření obecné povahy vydanému podle tohoto zákona vztahujícím se ke zdaňovacímu období, které započalo přede dnem nabytí jeho účinnosti, se pro účely daně z nemovitých věcí ve vztahu k tomuto zdaňovacímu období nepřihlíží. To platí obdobně i pro změnu takového výroku.

Proč 30. 6.?

- Zvětšený časový prostor pro případná řízení o návrhu na zrušení OOP
- Medián délky trvání řízení o návrhu na zrušení OOP v roce 2021 měl hodnotu 198,5 dnů
- 30. 6. > 31. 12. ... 184 dnů

Označování nemovitých věcí

Zavádí se, jak se mají označovat nemovité věci v obecně závazných vyhláškách vydávaných obcemi a opatření obecné povahy (§ 12e ZDNOV)

Tj. nelze NV označit jako dříve – např. zákres v mapě

Pokud nejsou vymezené nemovité věci označeny požadovaným způsobem, jako by pro ně místní koeficient/osvobození nebyl stanoven

Týká se:

- místního koeficientu pro vymezené NV
- osvobození zemědělské půdy
- osvobození ve zvýhodněných zónách
- osvobození při mimořádných událostech



Označování nemovitých věcí - pozemky

Název katastrálního území	Kód katastrálního území (nepovinná položka)	Parcelní číslo	Stavební parcela
Chlistov	651320	77	ANO

Označování nemovitých věcí - stavby

Název katastrálního území	Kód katastrálního území (nepovinná položka)	Parcelní číslo	Stavební parcela	Číslo popisné nebo číslo evidenční	Část obce (je-li její název odlišný od názvu k. ú.)	Skupina staveb (není-li přiděleno č. p. ani evid.)
Chlistov	651320	77	ANO	8		

Zdanitelnou stavbu lze pro účely daně z nemovitých věcí označit také pouze označením pozemku. V takovém případě se toto označení vztahuje na všechny zdanitelné stavby nacházející se na tomto pozemku, **pokud je současně uvedeno, že se jedná o označení zdanitelné stavby.**

!!! Pozor – pro účely ZDNV je stavba samostatnou NV, ačkoliv je dle NOZ součástí pozemku !!!

Označování nemovitých věcí - jednotky

Název kat. území	Kód kat. území (nepovinná položka)	Parcelní číslo	Stavební parcela	Číslo popisné nebo číslo evidenční	Část obce (je-li její název odlišný od názvu katastrálního území)	Skupina staveb (není-li přiděleno č. p. ani č. evid.)	Číslo jednotky
Chlistov	651320	77	ANO	8			2

Zdanitelnou jednotku lze pro účely daně z nemovitých věcí označit také pouze označením

- a) pozemku
- b) zdanitelné stavby

V takovém případě se označení vztahuje na všechny zdanitelné jednotky na daném pozemku nebo v dané zdanitelné stavbě, pokud je **současně uvedeno, že se jedná o označení zdanitelné jednotky.**

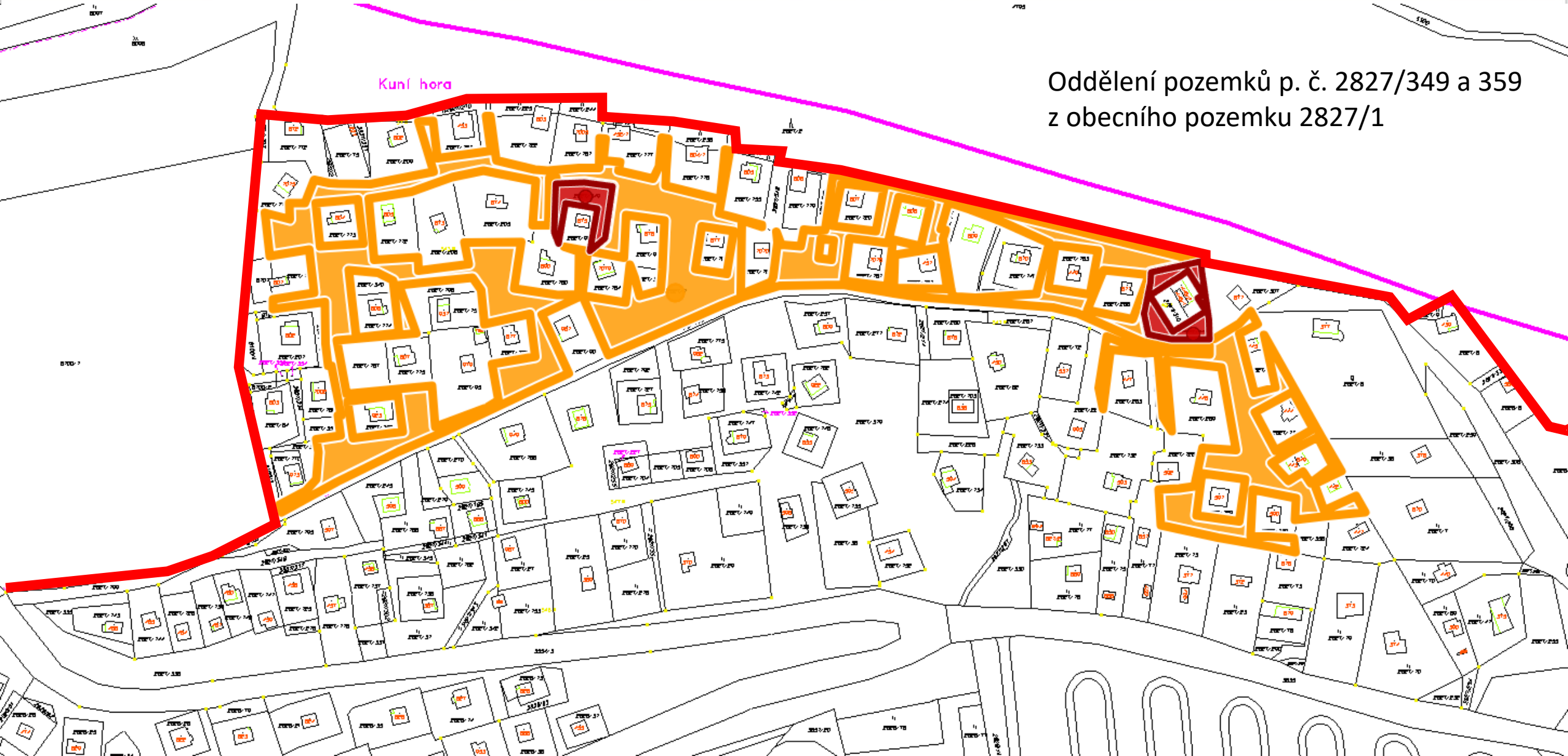
Problém s označováním nemovitých věcí

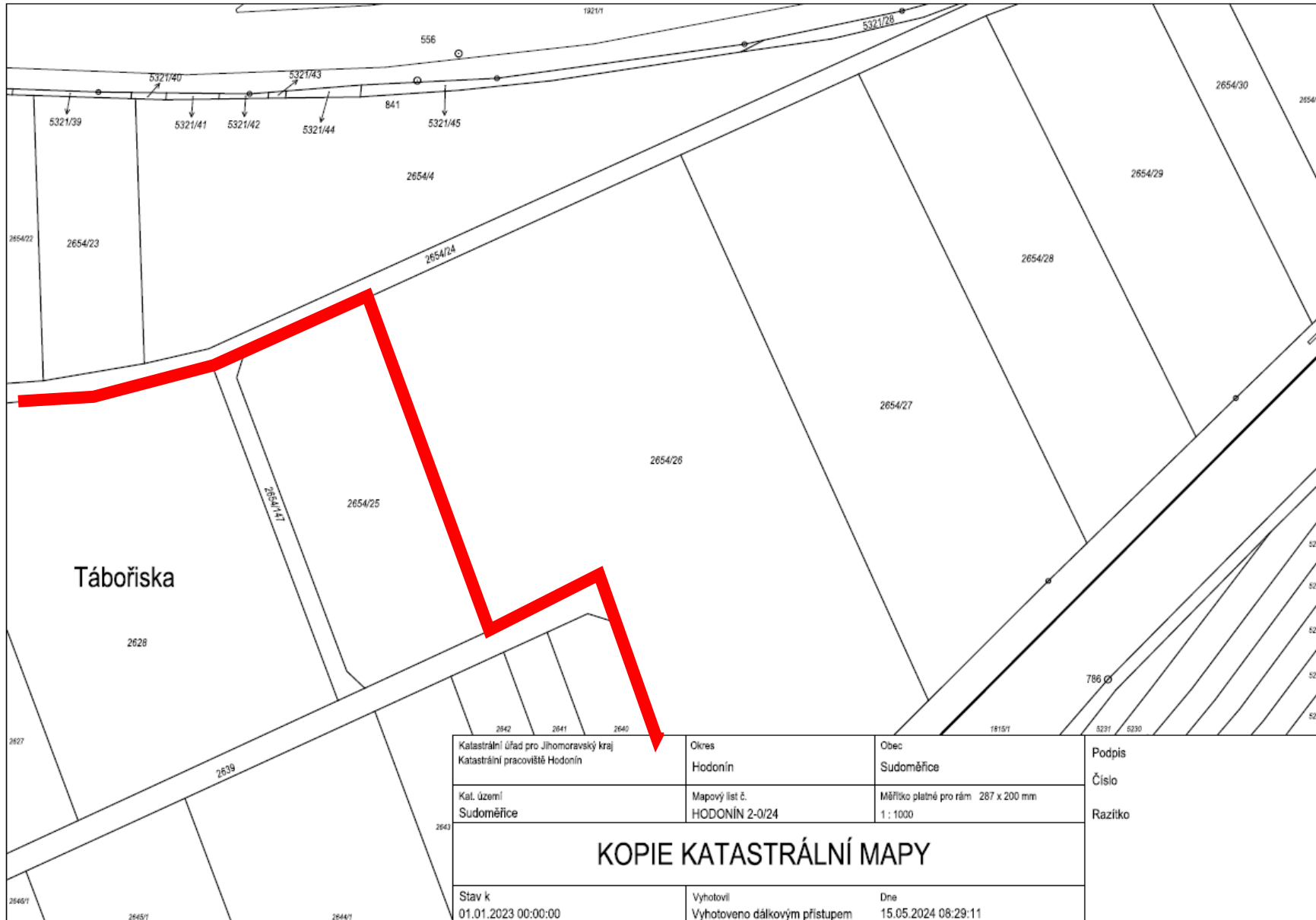
Označení konkrétní NV, zejména pozemku v OOP, nebo OZV může vést k tomu, že s postupem času nebude odpovídat tomu, jak je postihovaná NV evidována v KN:

- revize katastru mohou vést ke slučování parcel
- rozdělení parcel geometrickým plánem
- rozdělení budovy na jednotky
- a další

Kuní hora

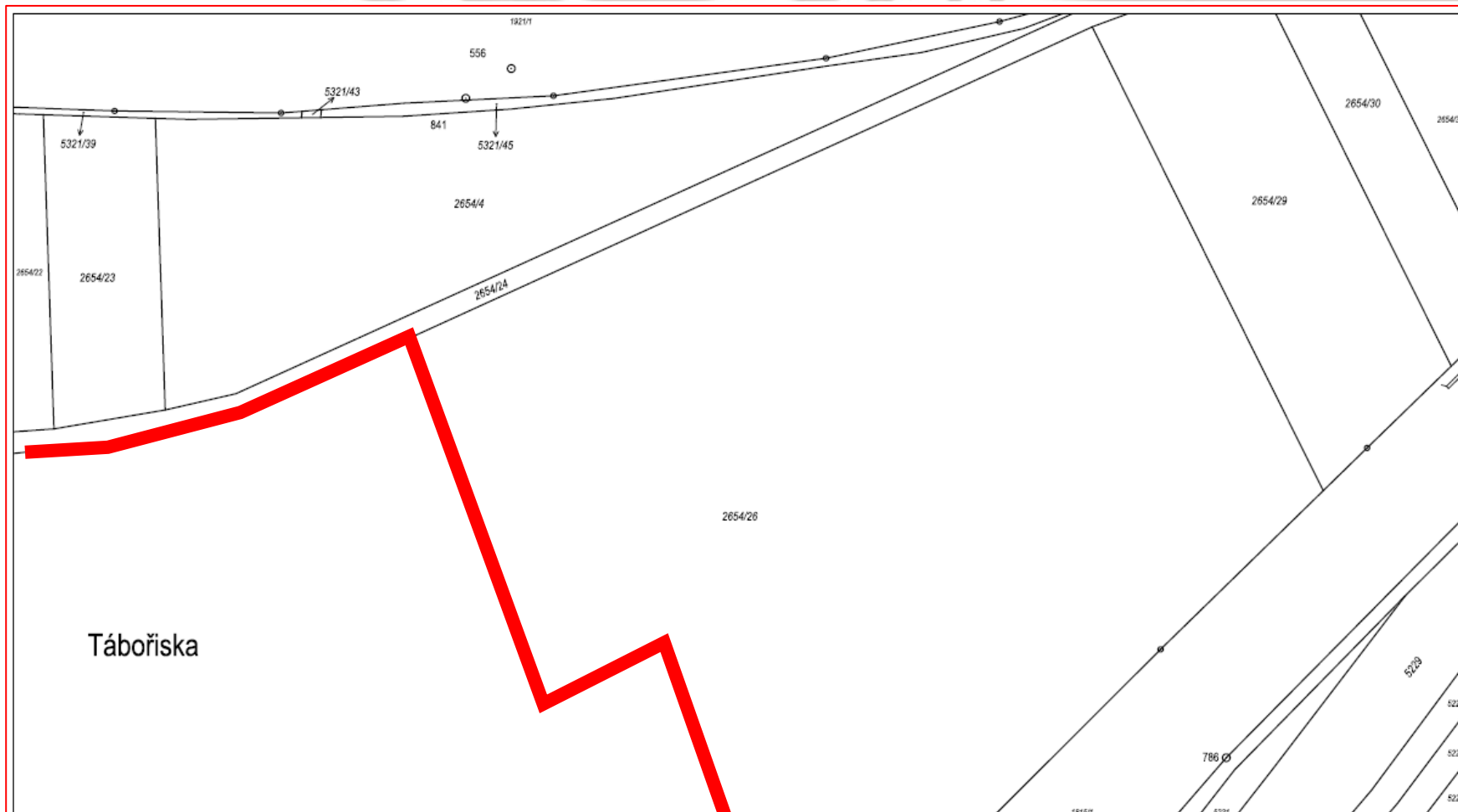
Oddělení pozemků p. č. 2827/349 a 359
z obecního pozemku 2827/1





Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Hodonín	Okres Hodonín	Obec Sudoměřice
Kat. území Sudoměřice	Mapový list č. HODONÍN 2-0/24	Měřítka platná pro rám 287 x 200 mm 1 : 1000
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY		
Stav k 01.01.2023 00:00:00	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 15.05.2024 08:29:11

Podpis
Číslo
Razítko



Tábořiska

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj Katastrální pracoviště Hodonín	Okres Hodonín	Obec Sudoměřice
Kat. území Sudoměřice	Mapový list č. HODONÍN 2-0/24	Měřítko platné pro rám 287 x 200 mm 1 : 1000
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY		
Stav k 15.05.2024 07:59:39	Vyhotovil Vyhотовeno dálkovým přístupem	Dne 15.05.2024 08:29:41

Podpis
Číslo
Razítko

Sbírka právních předpisů územních samosprávných celků



Sbírka právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů

<https://sbirkapp.gov.cz/>

Právní předpis územního samosprávného celku a právní předpis správního úřadu se vyhlašují jejich zveřejněním ve Sbírce právních předpisů ÚSC.

Právní předpis územního samosprávného celku a právní předpis správního úřadu **nabývají platnosti** jejich vyhlášením (zveřejněním ve Sbírce právních předpisů ÚSC).

OZV musí být zveřejněna ve Sbírce právních předpisů ÚSC **do 1. 10.** bezprostředně předcházejícího ZO.

OZV není nutné zasílat správci daně.

Sbírka právních předpisů územních samosprávných celků

ÚSC jsou povinny platné a účinné právní předpisy, které byly vydány přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, zveřejnit ve Sbírce právních předpisů ÚSC spolu s jejich metadaty nejpozději do 3 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona (do 1. 1. 2025)

Právní předpisy, které nebyly zveřejněny ve Sbírce právních předpisů ÚSC, pozbývají platnosti uplynutím lhůty.

Mlčenlivost vs informace obcím

§ 52 daňového řádu

Úřední osoby a osoby zúčastněné na správě daní jsou **vázány povinností mlčenlivosti** o tom, co se při správě daní dozvěděly o poměrech jiných osob.

Povinnost mlčenlivosti se nevztahuje na informace veřejně známé, nebo které jsou veřejnosti dostupné z informačních systémů veřejné správy.

§ 257 odst. 4 daňového řádu

Správce daně, který převádí výnos některé daně v souladu s jejím rozpočtovým určením, sděluje příjemci výnosu pouze **informace o celkovém výnosu této daně, o celkovém stavu nedoplatků, včetně souhrnné částky daní, jejichž úhrada je posečkána, o skutečné výši převedených částek této daně a dni, v němž došlo k převodu.**

Mlčenlivost vs informace obcím

LZE INFORMOVAT

- o způsobu zdanění konkrétní NV, pokud vyplývá pouze z veřejně dostupných údajů
- o skutečnosti, zda je NV předmětem daně
- o osvobození, které vyplývá z veřejně dostupných údajů

NELZE INFORMOVAT

- o tom, zda poplatník konkrétní NV přiznává
- o tom, jak poplatník konkrétní NV přiznává
- o využití osvobození vázaného na osobu poplatníka
- o nedoplatku poplatníka
- o předepsaném příslušenství daně



Mlčenlivost vs informace obcím

Rok	Nepřiznanost k 31. 5.	Nepřiznanost k 31. 12.	Nedoplatky k 31. 12. - mil. Kč	Nedoplatky k 31. 12. - %
2016	8,08 %	6,08 %	64,1	6,28 %
2017	6,06 %	3,30 %	48,7	4,56 %
2018	4,33 %	2,24 %	42,9	3,94 %
2019	3,16 %	2,01 %	39,5	3,61 %
2020	2,93 %	1,63 %	49,3	4,27 %
2021	3,45 %	1,32 %	49,5	4,25 %
2022	2,70 %	1,13 %	32,6	2,76 %
2023	2,95 %*	1,37 %*	31,4	2,62 %



Příklad – obec XX

Propočet dopadu změn

Ozn.	Skupina nemovitých věcí § 5a a § 10a	Zákl. sazba daně	VÝCHOZÍ ÚDAJE					PŘEPOČTENÁ DAŇ					ZMĚNA
			Ceny poz. a koef. pro sk. NV	Místní koef. pro skupiny NV	Zbývající ČO Místní koef. bez vlivu na A, B, W	MK podle priorit	Daň celkem	Ceny poz. a koef. pro sk. NV	Místní koef. pro skupiny NV	Zbývající ČO Místní koef. bez vlivu na A, B, W	MK podle priorit	Daň celkem	
			§ 10, 6 a 11	§ 12 (bez =1)	2			§ 10, 6 a 11	§ 12 (bez =1)	2			
A	orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad	0,0135	1	bez	1,0	126 607	126 607	1	bez	1,0	126 607	126 607	0
B	trvalý travní porost (dřívě louka, pastvina)	0,0045	-	bez	1,0	10 307	10 307	-	bez	1,0	10 307	10 307	0
C	hospodářský les	0,0045	-	bez	2,0	25 930	25 930	-	bez	2,0	25 930	25 930	0
E	zastavěná plocha a nádvoří	0,35	-	bez	2,0	41 172	41 172	-	bez	2,0	41 172	41 172	0
F	stavební pozemek	3,50	1	bez	2,0	3 474	3 474	1	bez	2,0	3 474	3 474	0
G	ostatní plocha neuvedená v předmětu daně písm. Q a W	0,35	-	bez	2,0	68 634	68 634	-	bez	2,0	68 634	68 634	0
H	budova obytného domu	3,50	1	bez	2,0	258 312	258 312	1	bez	2,0	258 312	258 312	0
I	ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu	3,50	1	bez	2,0	27 918	27 918	1	bez	2,0	27 918	27 918	0
J	budova v KN se způs. využ. stavba pro rodinnou rekreaci, budova RD užívaná pro rekr. a objekt k bydlení užívaný pro rekr.	11,00	1,5	bez	2,0	387 794	387 794	-	bez	2,0	258 529	258 529	-129 265
K	budova plnicí doplňkovou funkcí k rekreačním budovám	3,50	1,5	bez	2,0	7 904	7 904	-	bez	2,0	5 269	5 269	-2 635
L	budova zapsaná v KN se způsobem využití garáž	14,50	1,5	bez	2,0	120 210	120 210	-	bez	2,0	80 140	80 140	-40 070
M	zdanitelná stavba zařazená do obh. majetku podnikatele nebo užívaná k podnikání v zeměd. prvovýrobě, lesním a vodním hosp.	3,50	1,5	bez	2,0	15 174	15 174	-	bez	2,0	10 116	10 116	-5 058
N	zdanitelná stavba zařaz. do obh. majetku podnik. nebo užív. k podnik. v průmyslu, staveb., dopravě, energ. nebo ost. zem. výr.	18,00	1,5	bez	2,0	138 348	138 348	-	bez	2,0	92 232	92 232	-46 116
O	zdanitelná stavba zařazená do obchodního majetku podnikatele nebo užívaná k ostatním druhům podnikání	18,00	1,5	bez	2,0	792 688	792 688	-	bez	2,0	528 459	528 459	-264 229
P	ostatní zdanitelná stavba	11,00	-	bez	2,0	123 404	123 404	-	bez	2,0	123 404	123 404	0
Q	ostatní plocha se způsobem využití pozemku jiná plocha	0,35	-	bez	2,0	41 454	41 454	-	bez	2,0	41 454	41 454	0
R	zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná pro bydlení (byt)	3,50	1	bez	2,0	69 374	69 374	1	bez	2,0	69 374	69 374	0
S	zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná pro podnikání v zeměd. prvovýrobě, lesním a vodním hosp.	3,50	1,5	bez	2,0	0	0	-	bez	2,0	0	0	0
T	zdanitelná jednotka, jejíž převaž. část podl. plochy je užívaná pro podnik. v průmyslu, staveb., dopravě, energ. nebo ost. zem. výr.	18,00	1,5	bez	2,0	0	0	-	bez	2,0	0	0	0
U	zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná pro ostatní druhy podnikání	18,00	1,5	bez	2,0	47 952	47 952	-	bez	2,0	31 968	31 968	-15 984
V	zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná jako garáž	14,50	1,5	bez	2,0	7 744	7 744	-	bez	2,0	5 163	5 163	-2 581
W	ostatní plocha se způsobem využití pozemku neplodná půda, mez, stráž, zamokřená plocha a zeleň	0,08	-	bez	1,0	1 739	1 739	-	bez	1,0	1 739	1 739	0
X	zpevněné plochy pozemků zařazené do obh. majetku podnikatele nebo užívané k pod. v zem. prvovýr., les. a vod. hosp.	1,80	-	bez	2,0	0	0	-	bez	2,0	0	0	0
Y	zpevněné plochy pozemků zařazené do obchodního majetku podnikatele nebo užívané k ostatním druhům podnikání	9,00	-	bez	2,0	58 644	58 644	-	bez	2,0	58 644	58 644	0
Z	ostatní zdanitelná jednotka	3,50	1	bez	2,0	4 662	4 662	1	bez	2,0	4 662	4 662	0
	Součet		-	-		2 379 445	2 379 445	-	-		1 873 507	1 873 507	-505 938



Příklad – obec XX

Kompensace zrušeného koeficientu 1,5 místním koeficientem

Ozn.	Skupina nemovitých věcí § 5a a § 10a	Zákl. sazba daně	VÝCHOZÍ ÚDAJE					PŘEPOČTENÁ DAŇ					ZMĚNA
			Ceny poz. a koef. pro sk. NV	Místní koef. pro skupiny NV	Zbývající ČO MK podle priorit	Místní koef. bez vlivu na A, B, W	Daň celkem	Ceny poz. a koef. pro sk. NV	Místní koef. pro skupiny NV	Zbývající ČO MK podle priorit	Místní koef. bez vlivu na A, B, W	Daň celkem	
			§ 10, 6 a 11	§ 12 (bez =1)	2			§ 10, 6 a 11	§ 12 (bez =1)	2			
A	orná půda, ohmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad	0,0135	1	bez	1,0	126 607	126 607	1	bez	1,0	126 607	126 607	0
B	trvalý travní porost (dřívě louka, pastvina)	0,0045	-	bez	1,0	10 307	10 307	-	bez	1,0	10 307	10 307	0
C	hospodářský les	0,0045	-	bez	2,0	25 930	25 930	-	bez	2,0	25 930	25 930	0
E	zastavěná plocha a nádvoří	0,35	-	bez	2,0	41 172	41 172	-	bez	2,0	41 172	41 172	0
F	stavební pozemek	3,50	1	bez	2,0	3 474	3 474	1	bez	2,0	3 474	3 474	0
G	ostatní plocha neuvedená v předmětu daně písm. Q a W	0,35	-	bez	2,0	68 634	68 634	-	bez	2,0	68 634	68 634	0
H	budova obytného domu	3,50	1	bez	2,0	258 312	258 312	1	bez	2,0	258 312	258 312	0
I	ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu	3,50	1	bez	2,0	27 918	27 918	1	bez	2,0	27 918	27 918	0
J	budova v KN se způs. využ. stavba pro rodinnou rekreaci, budova RD užívaná pro rekr. a objekt k bydlení užívaný pro rekr.	11,00	1,5	bez	2,0	387 794	387 794	-	3	3,0	387 794	387 794	0
K	budova plnicí doplňkovou funkcí k rekreačním budovám	3,50	1,5	bez	2,0	7 904	7 904	-	3	3,0	7 904	7 904	0
L	budova zapsaná v KN se způsobem využití garáž	14,50	1,5	bez	2,0	120 210	120 210	-	3	3,0	120 210	120 210	0
M	zdanitelná stavba zařazená do obh. majetku podnikatele nebo užívaná k podnikání v zeměd. prvovýrobě, lesním a vodním hosp.	3,50	1,5	bez	2,0	15 174	15 174	-	3	3,0	15 174	15 174	0
N	zdanitelná stavba zařaz. do obh. majetku podnik. nebo užív. k podnik. v průmyslu, staveb., dopravě, energ. nebo ost. zem. výr.	18,00	1,5	bez	2,0	138 348	138 348	-	3	3,0	138 348	138 348	0
O	zdanitelná stavba zařazená do obchodního majetku podnikatele nebo užívaná k ostatním druhům podnikání	18,00	1,5	bez	2,0	792 688	792 688	-	3	3,0	792 688	792 688	0
P	ostatní zdanitelná stavba	11,00	-	bez	2,0	123 404	123 404	-	bez	2,0	123 404	123 404	0
Q	ostatní plocha se způsobem využití pozemku jiná plocha	0,35	-	bez	2,0	41 454	41 454	-	bez	2,0	41 454	41 454	0
R	zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná pro bydlení (byt)	3,50	1	bez	2,0	69 374	69 374	1	bez	2,0	69 374	69 374	0
S	zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná pro podnikání v zeměd. prvovýrobě, lesním a vodním hosp.	3,50	1,5	bez	2,0	0	0	-	3	3,0	0	0	0
T	zdanitelná jednotka, jejíž převaž. část podl. plochy je užívaná pro podnik. v průmyslu, staveb., dopravě, energ. nebo ost. zem. výr.	18,00	1,5	bez	2,0	0	0	-	3	3,0	0	0	0
U	zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná pro ostatní druhy podnikání	18,00	1,5	bez	2,0	47 952	47 952	-	3	3,0	47 952	47 952	0
V	zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná jako garáž	14,50	1,5	bez	2,0	7 744	7 744	-	3	3,0	7 744	7 744	0
W	ostatní plocha se způsobem využití pozemku neplodná půda, mez, stráž, zamokřená plocha a zeleň	0,08	-	bez	1,0	1 739	1 739	-	bez	1,0	1 739	1 739	0
X	zpevněné plochy pozemků zařazené do obh. majetku podnikatele nebo užívané k pod. v zem. prvovýr., les. a vod. hosp.	1,80	-	bez	2,0	0	0	-	bez	2,0	0	0	0
Y	zpevněné plochy pozemků zařazené do obchodního majetku podnikatele nebo užívané k ostatním druhům podnikání	9,00	-	bez	2,0	58 644	58 644	-	bez	2,0	58 644	58 644	0
Z	ostatní zdanitelná jednotka	3,50	1	bez	2,0	4 662	4 662	1	bez	2,0	4 662	4 662	0
	Součet		-	-		2 379 445	2 379 445	-	-		2 379 445	2 379 445	0



Příklad – obec YY

Propočet dopadu změn

Ozn.	Skupina nemovitých věcí § 5a a § 10a	Zákl. sazba daně	VÝCHOZÍ ÚDAJE					PŘEPOČTENÁ DAŇ					ZMĚNA
			Ceny poz. a koef. pro sk. NV	Místní koef. pro skupiny NV	Zbývající ČO Místní koef. bez vlivu na A, B, W	MK podle priorit	Daň celkem	Ceny poz. a koef. pro sk. NV	Místní koef. pro skupiny NV	Zbývající ČO Místní koef. bez vlivu na A, B, W	MK podle priorit	Daň celkem	
			§ 10, 6 a 11	§ 12 (bez =1)	2,5			§ 10, 6 a 11	§ 12 (bez =1)	2,5			
A	orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad	0,0135	1	bez	1,0	2 173 147	2 173 147	1	bez	1,0	2 173 147	2 173 147	0
B	trvalý travní porost (dříve louka, pastvina)	0,0045	-	bez	1,0	12 986	12 986	-	bez	1,0	12 986	12 986	0
C	hospodářský les	0,0045	-	bez	2,5	34 361	34 361	-	bez	2,5	34 361	34 361	0
E	zastavěná plocha a nádvoří	0,35	-	bez	2,5	292 873	292 873	-	bez	2,5	292 873	292 873	0
F	stavební pozemek	3,50	1	bez	2,5	139 587	139 587	1,4	bez	2,5	195 422	195 422	55 835
G	ostatní plocha neuvedená v předmětu daně písm. Q a W	0,35	-	bez	2,5	304 805	304 805	-	bez	2,5	304 805	304 805	0
H	budova obytného domu	3,50	1	bez	2,5	2 068 541	2 068 541	1,4	bez	2,5	2 895 957	2 895 957	827 416
I	ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu	3,50	1	bez	2,5	454 560	454 560	1,4	bez	2,5	636 384	636 384	181 824
J	budova v KN se způs. využ. stavba pro rodinnou rekreaci, budova RD užívaná pro rekr. a objekt k bydlení užívaný pro rekr.	11,00	1,5	bez	2,5	54 339	54 339	-	bez	2,5	36 226	36 226	-18 113
K	budova plnicí doplňkovou funkci k rekreačním budovám	3,50	1,5	bez	2,5	5 501	5 501	-	bez	2,5	3 667	3 667	-1 834
L	budova zapsaná v KN se způsobem využití garáž	14,50	1	bez	2,5	425 819	425 819	-	bez	2,5	425 819	425 819	0
M	zdanitelná stavba zařazená do obch. majetku podnikatele nebo užívaná k podnikání v zeměd. prvovýrobě, lesním a vodním hosp.	3,50	1,5	bez	2,5	187 355	187 355	-	bez	2,5	124 903	124 903	-62 452
N	zdanitelná stavba zařaz. do obch. majetku podnik. nebo užív. k podnik. v průmyslu, staveb., dopravě, energ. nebo ost. zem. výr.	18,00	1,5	bez	2,5	4 966 341	4 966 341	-	bez	2,5	3 310 894	3 310 894	-1 655 447
O	zdanitelná stavba zařazená do obchodního majetku podnikatele nebo užívaná k ostatním druhům podnikání	18,00	1,5	bez	2,5	4 981 213	4 981 213	-	bez	2,5	3 320 809	3 320 809	-1 660 404
P	ostatní zdanitelná stavba	11,00	-	bez	2,5	368 080	368 080	-	bez	2,5	368 080	368 080	0
Q	ostatní plocha se způsobem využití pozemku jiná plocha	0,35	-	bez	2,5	165 604	165 604	-	bez	2,5	165 604	165 604	0
R	zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná pro bydlení (byt)	3,50	1	bez	2,5	483 513	483 513	1,4	bez	2,5	676 918	676 918	193 405
S	zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná pro podnikání v zeměd. prvovýrobě, lesním a vodním hosp.	3,50	1,5	bez	2,5	0	0	-	bez	2,5	0	0	0
T	zdanitelná jednotka, jejíž převaž. část podl. plochy je užívaná pro podnik. v průmyslu, staveb., dopravě, energ. nebo ost. zem. výr.	18,00	1,5	bez	2,5	0	0	-	bez	2,5	0	0	0
U	zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná pro ostatní druhy podnikání	18,00	1,5	bez	2,5	58 140	58 140	-	bez	2,5	38 760	38 760	-19 380
V	zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná jako garáž	14,50	1,5	bez	2,5	81 034	81 034	-	bez	2,5	54 023	54 023	-27 011
W	ostatní plocha se způsobem využití pozemku neplodná půda, mez, stráž, zamokřená plocha a zeleň	0,08	-	bez	1,0	4 211	4 211	-	bez	1,0	4 211	4 211	0
X	zpevněné plochy pozemků zařazené do obch. majetku podnikatele nebo užívané k pod. v zem. prvovýr., les. a vod. hosp.	1,80	-	bez	2,5	83 603	83 603	-	bez	2,5	83 603	83 603	0
Y	zpevněné plochy pozemků zařazené do obchodního majetku podnikatele nebo užívané k ostatním druhům podnikání	9,00	-	bez	2,5	1 911 094	1 911 094	-	bez	2,5	1 911 094	1 911 094	0
Z	ostatní zdanitelná jednotka	3,50	1	bez	2,5	2 663	2 663	1,4	bez	2,5	3 728	3 728	1 065
	Součet		-	-		19 259 370	19 259 370	-	-		17 074 275	17 074 275	-2 185 095



Příklad – obec YY Kompenzace koeficientu 1,5 a snížen místním koeficientem

Ozn.	Skupina nemovitých věcí § 5a a § 10a	Zákl. sazba daně	VÝCHOZÍ ÚDAJE					PŘEPOČTENÁ DAŇ					ZMĚNA
			Ceny poz. a koef. pro sk. NV § 10, 6 a 11	Místní koef. pro skupiny NV § 12 (bez =1)	Zbývající ČO MK podle priorit	Místní koef. bez vlivu na A, B, W 2,5	Daň celkem	Ceny poz. a koef. pro sk. NV § 10, 6 a 11	Místní koef. pro skupiny NV § 12 (bez =1)	Zbývající ČO MK podle priorit	Místní koef. bez vlivu na A, B, W 2,5	Daň celkem	
A	omá půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad	0,0135	1	bez	1,0	2 173 147	2 173 147	1	bez	1,0	2 173 147	2 173 147	0
B	trvalý travní porost (dříve louka, pastvina)	0,0045	-	bez	1,0	12 986	12 986	-	bez	1,0	12 986	12 986	0
C	hospodářský les	0,0045	-	bez	2,5	34 361	34 361	-	bez	2,5	34 361	34 361	0
E	zastavěná plocha a nádvoří	0,35	-	bez	2,5	292 873	292 873	-	bez	2,5	292 873	292 873	0
F	stavební pozemek	3,50	1	bez	2,5	139 587	139 587	1,4	1,8	1,8	140 704	140 704	1 117
G	ostatní plocha neuvedená v předmětu daně písm. Q a W	0,35	-	bez	2,5	304 805	304 805	-	bez	2,5	304 805	304 805	0
H	budova obytného domu	3,50	1	bez	2,5	2 068 541	2 068 541	1,4	1,8	1,8	2 085 089	2 085 089	16 548
I	ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu	3,50	1	bez	2,5	454 560	454 560	1,4	1,8	1,8	458 196	458 196	3 636
J	budova v KN se způs. využ. stavba pro rodinnou rekreaci, budova RD užívaná pro rekr. a objekt k bydlení užívaný pro rekr.	11,00	1,5	bez	2,5	54 339	54 339	-	3,8	3,8	55 064	55 064	725
K	budova plnicí doplňkovou funkci k rekreačním budovám	3,50	1,5	bez	2,5	5 501	5 501	-	3,8	3,8	5 574	5 574	73
L	budova zapsaná v KN se způsobem využití garáž	14,50	1	bez	2,5	425 819	425 819	-	bez	2,5	425 819	425 819	0
M	zdanitelná stavba zařazená do obch. majetku podnikatele nebo užívaná k podnikání v zeměd. prvovýrobě, lesním a vodním hosp.	3,50	1,5	bez	2,5	187 355	187 355	-	3,8	3,8	189 853	189 853	2 498
N	zdanitelná stavba zařaz. do obch. majetku podnik. nebo užív. k podnik. v průmyslu, staveb., dopravě, energ. nebo ost. zem. výr.	18,00	1,5	bez	2,5	4 966 341	4 966 341	-	3,8	3,8	5 032 559	5 032 559	66 218
O	zdanitelná stavba zařazená do obchodního majetku podnikatele nebo užívaná k ostatním druhům podnikání	18,00	1,5	bez	2,5	4 981 213	4 981 213	-	3,8	3,8	5 047 629	5 047 629	66 416
P	ostatní zdanitelná stavba	11,00	-	bez	2,5	368 080	368 080	-	bez	2,5	368 080	368 080	0
Q	ostatní plocha se způsobem využití pozemku jiná plocha	0,35	-	bez	2,5	165 604	165 604	-	bez	2,5	165 604	165 604	0
R	zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná pro bydlení (byt)	3,50	1	bez	2,5	483 513	483 513	1,4	1,8	1,8	487 381	487 381	3 868
S	zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná pro podnikání v zeměd. prvovýrobě, lesním a vodním hosp.	3,50	1,5	bez	2,5	0	0	-	3,8	3,8	0	0	0
T	zdanitelná jednotka, jejíž převaž. část podl. plochy je užívaná pro podnik. v průmyslu, staveb., dopravě, energ. nebo ost. zem. výr.	18,00	1,5	bez	2,5	0	0	-	3,8	3,8	0	0	0
U	zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná pro ostatní druhy podnikání	18,00	1,5	bez	2,5	58 140	58 140	-	3,8	3,8	58 915	58 915	775
V	zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná jako garáž	14,50	1	bez	2,5	81 034	81 034	-	bez	2,5	81 034	81 034	0
W	ostatní plocha se způsobem využití pozemku neplodná půda, mez, stráž, zamokřená plocha a zeleň	0,08	-	bez	1,0	4 211	4 211	-	bez	1,0	4 211	4 211	0
X	zpevněné plochy pozemků zařazené do obch. majetku podnikatele nebo užívané k pod. v zem. prvovýr., les. a vod. hosp.	1,80	-	bez	2,5	83 603	83 603	-	bez	2,5	83 603	83 603	0
Y	zpevněné plochy pozemků zařazené do obchodního majetku podnikatele nebo užívané k ostatním druhům podnikání	9,00	-	bez	2,5	1 911 094	1 911 094	-	bez	2,5	1 911 094	1 911 094	0
Z	ostatní zdanitelná jednotka	3,50	1	bez	2,5	2 663	2 663	1,4	1,8	1,8	2 684	2 684	21
	Součet		-	-		19 259 370	19 259 370	-	-		19 421 266	19 421 266	161 896



Příklad – obec ZZ

Multiplikační efekt a nedostatečná kompenzace

Ozn.	Skupina nemovitých věcí § 5a a § 10a	Zákl. sazba daně	VÝCHOZÍ ÚDAJE							PŘEPOČTENÁ DAŇ							ZMĚNA	
			Ceny poz. a koef. pro sk. NV § 10, 6 a 11	Místní koef. pro skupiny NV § 12 (bez =1)	Bez rozlišení části obce Pomočný údaj daň za celou obec před vyčleněním ČO	jinak Ceny poz. a koef. pro NV v části § 10, 6 a 11	název části MK podle priorit	rekreční oblast Místní koef. bez vlivu na A, B, W 5	Zbývající ČO MK podle priorit 3	Ceny poz. a koef. pro sk. NV § 10, 6 a 11	Místní koef. pro skupiny NV § 12 (bez =1)	bez části Ceny poz. a koef. pro NV v části § 10, 6 a 11	název části MK podle priorit	rekreční oblast Místní koef. bez vlivu na A, B, W 3	Zbývající ČO MK podle priorit 3			
																Daň celkem		Daň celkem
A	orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad	0,0135	1	bez	742 098	-	1,0	1,0	742 098	742 098	1	bez	-	1,0	1,0	742 098	742 098	0
B	trvalý travní porost (dříve louka, pastvina)	0,0045	-	bez	64 256	-	1,0	1,0	64 256	64 256	-	bez	-	1,0	1,0	64 256	64 256	0
C	hospodářský les	0,0045	-	bez	24 107	-	5,0	3,0	20 195	24 107	-	bez	-	3,0	3,0	3 912	16 029	-8 078
E	zastavěná plocha a nádvoří	0,35	-	bez	127 473	-	5,0	3,0	30 210	127 473	-	bez	-	3,0	3,0	97 263	115 389	-12 084
F	stavební pozemek	3,50	1	bez	41 074	1	5,0	3,0	15 700	41 074	1	bez	1	3,0	3,0	25 374	34 794	-6 280
G	ostatní plocha neuvedená v předmětu daně písm. Q a W	0,35	-	bez	194 261	-	5,0	3,0	132 440	194 261	-	bez	-	3,0	3,0	61 821	141 285	-52 976
H	budova obytného domu	3,50	1	bez	546 825	1	5,0	3,0	9 195	546 825	1	bez	1	3,0	3,0	537 630	543 147	-3 678
I	ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu	3,50	1	bez	108 470	1	5,0	3,0	5 180	108 470	1	bez	1	3,0	3,0	103 290	106 398	-2 072
J	budova v KN se způs. vyuz. stavba pro rodinnou rekreaci, budova RD užívaná pro rekr. a objekt k bydlení užívaný pro rekr.	11,00	1,5	bez	1 970 582	-	5,0	3,0	1 946 375	1 970 582	-	5	-	5,0	5,0	24 207	1 324 480	-646 102
K	budova plnící doplňkovou funkci k rekreačním budovám	3,50	1,5	bez	8 243	-	5,0	3,0	4 190	8 243	-	5	-	5,0	5,0	4 053	7 297	-946
L	budova zapsaná v KN se způsobem využití garáž	14,50	1	bez	29 117	-	5,0	3,0	10 445	29 117	-	bez	-	3,0	3,0	18 672	24 939	-4 178
M	zdanitelná stavba zařazená do obch. majetku podnikatele nebo užívaná k podnikání v zeměd. prvovýrobě, lesním a vodním hosp.	3,50	1	bez	82 900	-	5,0	3,0	280	82 900	-	bez	-	3,0	3,0	82 620	82 788	-112
N	zdanitelná stavba zařaz. do obch. majetku podnik. nebo užív. k podnik. v průmyslu, staveb., dopravě, energ. nebo ost. zem. výr.	18,00	1	bez	21 213	-	5,0	3,0	9 120	21 213	-	bez	-	3,0	3,0	12 093	17 565	-3 648
O	zdanitelná stavba zařazená do obchodního majetku podnikatele nebo užívaná k ostatním druhům podnikání	18,00	1	bez	561 692	-	5,0	3,0	458 225	561 692	-	bez	-	3,0	3,0	103 467	378 402	-183 290
P	ostatní zdanitelná stavba	11,00	-	bez	103 750	-	5,0	3,0	63 985	103 750	-	bez	-	3,0	3,0	39 765	78 156	-25 594
Q	ostatní plocha se způsobem využití pozemku jiná plocha	0,35	-	bez	119 900	-	5,0	3,0	92 450	119 900	-	bez	-	3,0	3,0	27 450	82 920	-36 980
R	zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná pro bydlení (byt)	3,50	1	bez	-	1	5,0	3,0	0	0	1	bez	1	3,0	3,0	0	0	0
S	zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná pro podnikání v zeměd. prvovýrobě, lesním a vodním hosp.	3,50	1	bez	-	-	5,0	3,0	0	0	-	bez	-	3,0	3,0	0	0	0
T	zdanitelná jednotka, jejíž převaž. část podl. plochy je užívaná pro podnik. v průmyslu, staveb., dopravě, energ. nebo ost. zem. výr.	18,00	1	bez	-	-	5,0	3,0	0	0	-	bez	-	3,0	3,0	0	0	0
U	zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná pro ostatní druhy podnikání	18,00	1	bez	-	-	5,0	3,0	0	0	-	bez	-	3,0	3,0	0	0	0
V	zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná jako garáž	14,50	1	bez	-	-	5,0	3,0	0	0	-	bez	-	3,0	3,0	0	0	0
W	ostatní plocha se způsobem využití pozemku neplodná půda, mez, stráž, zamokřená plocha a zeleň	0,08	-	bez	2 494	-	1,0	1,0	2 494	2 494	-	bez	-	1,0	1,0	2 494	2 494	0
X	zpevněné plochy pozemků zařazené do obch. majetku podnikatele nebo užívané k pod. v zem. prvovýr., les. a vod. hosp.	1,80	-	bez	594	-	5,0	3,0	594	594	-	bez	-	3,0	3,0	594	594	0
Y	zpevněné plochy pozemků zařazené do obchodního majetku podnikatele nebo užívané k ostatním druhům podnikání	9,00	-	bez	17 073	-	5,0	3,0	15 885	17 073	-	bez	-	3,0	3,0	1 188	10 719	-6 354
Z	ostatní zdanitelná jednotka	3,50	1	bez	-	1	5,0	3,0	0	0	1	bez	1	3,0	3,0	0	0	0
	Součet		-	-	4 766 122				2 813 875	4 766 122						1 818 363	3 773 750	-992 372

Vyměřená daň & převod výnosu daně obcím

„Vyměřená“ daň v roce 2023 - 722 tis. Kč

- pro potřeby výpočtů uvádíme skutečně vyměřenou daň + nám „známou“ dosud nevyměřenou daň
- nezahrnuje příslušenství daně, nezohledňuje nedoplatky ani přeplatky

Splatnost daně

31. 5.

31. 8.

30. 11.

ROK	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Součet
2023	29 661		1 619			266 337	55 746	9 148	124 094	46 979	521	105 851	639 956
2024	108 083			1 740									109 823

Výnos daně se obcím převádí po úhradě předepsané daně.

Daň se předepisuje ke dni splatnosti daně – daň za rok 2023 se projevuje až v převedených výnosech po 31. 5. 2023 – 718 tis. Kč

