Reklama

Český startupový fond se snaží očistit od dopadů investiční kauzy WCA

Ceny energií jdou dolů. Někteří dodavatelé jsou ale stále dražší než loni

Lidé z Maliny převádějí své soukromé majetky

Mražené místo chlazeného, treska místo lososa. Inflace změnila české košíky

PPF kupuje od Karla Pražáka za miliardy poskytovatele připojení Nej.cz

Kaufland preventivně stáhl slovenskou mouku. Čeká na výsledky svých testů

Desetinásobná daň by podle odborníků dostala na trh prázdné byty

KAROLÍNA ŠTUKOVÁ

Ilustrační foto.

16:39

Významné zvýšení daně z nemovitosti u prázdných bytů by mohlo zlepšit dostupnost bydlení, tvrdí odborník. Až desetinásobné navýšení by mohlo motivovat některé majitele, kteří byty nevyužívají, aby nemovitost nabídli k pronájmu.

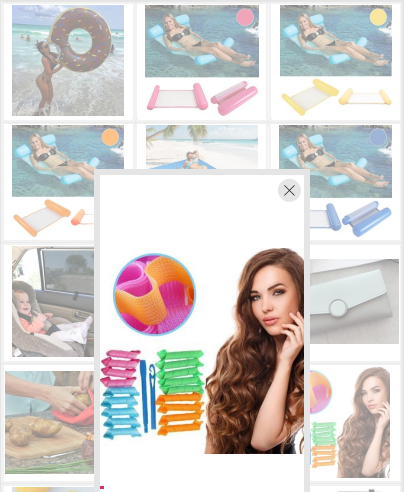
STALO SE V BYZNYSU

18:41
Český startupový fond se snaží očistit od dopadů investiční kauzy WCA

17:48
Ceny energií jdou dolů. Někteří dodavatelé jsou ale stále dražší než loni

15:21
Lidé z Maliny převádějí své soukromé majetky

DALŠÍ ČLÁNKY



Ceny nemovitostí v Česku jsou vysoké a možnosti pro pořízení vlastního bydlení se stále vzdalují. Přesto jsou v Česku podle dat České statistického úřadu tisíce bytů, ve kterých nikdo dlouhodobě nebydlí.

Odborníci na poli realit se proto snaží vyřešit otázku, jakým způsobem tyto nemovitosti dostat zpět na trh, například jako nájemní bydlení.

Navrácení těchto bytů na trh by podle některých z nich mohlo pomoci. Ve finále by totiž mohly rozproudit trh nájemního bydlení i zvýšit konkurenci v některých lokalitách Česka a tím tlačit na snížení cen.

Reklama

Seznam Native
Skloubili jsme dětskou fantazii a umělou inteligenci – poslechněte si unikátní pohádky

Variantou by podle Martina Luxe, sociologa a ekonoma Akademie věd České republiky, mohlo být speciální zvýšení daně z nemovitosti. Týkalo by se zejména těch, kteří drží ve vlastnictví dlouhodobě neobývané byty.

„Lidé jednoduše musí tuto daň pocítit. Za to, že drží prázdný byt a používají ho pouze jako investiční aktivum, musí zaplatit něco navíc. V situaci vysokých cen, kdy se mladí lidé nemohou k bytům vůbec dostat a na druhé straně někdo drží nevyužívané prázdné byty nebo je používá pro krátkodobé pronájmy typu Airbnb, to není správné ani ospravedlnitelné," uvedl odborník.

Aby byty zlevnily, musela by se vrátit krize. Pak by šla cena dolů o třetinu
6. 4. 2022 18:51

Podle jeho slov by daň z nemovitosti měla v první řadě odrážet hodnotu nemovitosti, a to více než dosud. Za druhé by se měla zvýšit zejména u prázdných bytů, kde nikdo nebydlí trvale a dlouhodobě.

„U těch by mělo jít o mnohem razantnější zvýšení, až třeba na desetinásobek současné hodnoty. Naopak pro chudší vlastníky bydlení, jako jsou senioři, kteří mají nízké příjmy, nebo matky samoživitelky, kteří bydlí v bytech trvale a dlouhodobě, by daň mohla zůstat stejná, nebo se dokonce snížit," komentoval Martin Lux pro Seznam Zprávy.

Daň na prázdné byty má svá úskalí

Ačkoliv je podle slov Petra Dufka, hlavního ekonoma Creditas, úvaha o tom, že by výrazně vyšší daň z nemovitosti zvýšila nabídku bytů, ať už k prodeji, nebo k pronájmu, logická, plán má i svá velká „ale".

„V první řadě by se muselo jednat o výrazné navýšení zdanění takových bytů, které si ovšem reálně těžko můžeme představit. Musel by totiž existovat kvalitní přehled neobývaných bytů, a to zvlášť v Praze, kde je trh nejvíce napjatý," vysvětluje ekonom.

Ačkoliv je totiž podle dat z posledního Sčítání lidu v Česku 860 tisíc neobývaných bytů, nelze toto opravdu vysoké číslo brát jako bernou minci. I sám Český statistický úřad (ČSÚ) upozorňuje, že „neobydlený byt nemusí být prázdný".

„Tyto byty mohou být využívány pro krátkodobé pronájmy, o nichž nikdo nic moc neví," uvádí například Petr Dufek. Fyzicky prázdné bývají zpravidla také ty byty, které jsou ve špatném stavu. „Vlastník nemusí mít na rekonstrukci peníze, může být i komplikovaná a narážet na řadu povolení od úřadů. Prázdné mohou být i po dědických řízeních, plné osobních věcí a vzpomínek," doplnil Jiří Pácal, ředitel Central Europe Holding a člen Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

Mezi neobydlené se také počítají rekreační nemovitosti, ve které domácnosti obvykle nebydlí, prostor ale ani nepronajímají a tráví zde pouze omezený čas. „Vysoký podíl neobydlených bytů je v okresech Prachatice a Semily, kde je však i velký podíl horských bytů a chalup, které však nelze jednoduše označit za prázdné," uvádí konkrétní příklad ČSÚ.

Podle Víta Lesáka, vedoucího oddělení koncepce dostupného bydlení na MMR, se ale v Česku stále nachází asi 190 tisíc bytů, které jsou v bytových domech opravdu neobydlené.

Jako prostředek pro uložení peněz může takto volný a reálně neobývaný byt sloužit podle ekonoma Petra Dufka především cizincům. „Ti zde mohou mít nemovitosti, ve kterých nikdo nebydlí a které v podstatě třeba sami nikdy ani nenavštívili, natož aby tam bydleli," uvedl.

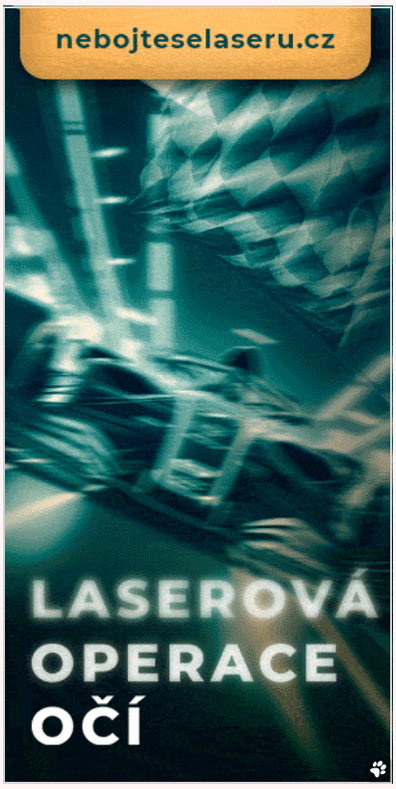
Výraznější danění neobývaných bytů by ale podle Michala Picha z realitního serveru Reality Čechy mohlo dostat na trh pouze více bytů k pronájmu. „Výprodeje bytů nečekáme. Ten, kdo si pořídil investiční nemovitost, tak učinil s největší pravděpodobností proto, že v delším časovém horizontu nemá pro své peníze jiné uplatnění. Pokud byl jeho byt doposud volný, mohl by se následně dostat do realitní kanceláře jako nabídka pronájmu," doplnil Pich.

Stanjura: Daň z nemovitosti může vyskočit na dvojnásobek
15. 3. 11:06

Debata o zvýšení daně

Mezi politiky se v posledních dnech o zvyšování daně z nemovitosti vedou debaty. Ministr financí Zbyněk Stanjura totiž před několika týdny přišel s plánem na její zvýšení.

Reklama



Reklama

Daň z nemovitosti by se tak mohla až zdvojnásobit. Výnos z ní dosud putoval do pokladniček obcí a měst, kde byla daň vybírána. Podle plánu ministra by ale výnos změny ve výši šesti až osmi miliard korun stát vybíral nově pro sebe, nebo se alespoň dělil mezi obce a stát. Na otázky redakce ohledně detailů Ministerstvo financí nereagovalo.

Podle Martina Luxe by takové plošné opatření ale na zlepšování situace na trhu s bydlením nemělo žádný efekt. Jediným výsledkem by bylo zvýšení příjmů státní pokladny.

„Pro vlastníky, kteří drží byty prázdné, nebo je využívají ke krátkodobým pronájmům, bude takové zvýšení směšně nízké, protože jsou dost bohatí na to, že můžou držet byt prázdný, nebo budou mít z krátkodobých nájmů stále velmi slušný výnos," vysvětluje ekonom z Akademie věd ČR.

Vhodný podle jeho slov není jak plán na plošné zvýšení daně, tak i záměr, aby šlo částečně o příjem do státní pokladny, nikoliv jen pro obce a města.

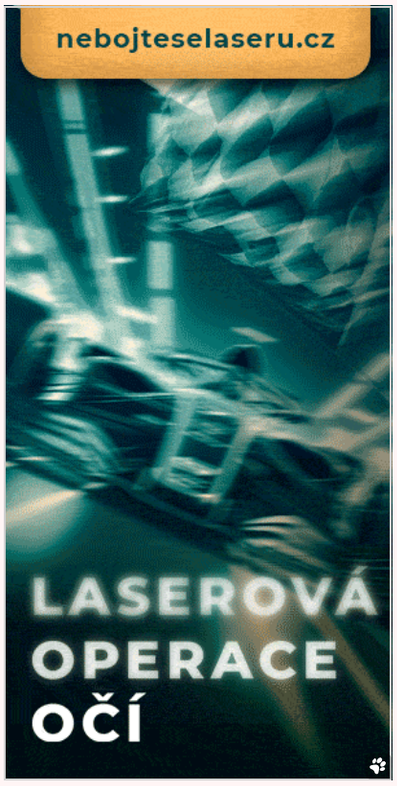
„Daň z nemovitosti je z logiky věci lokální, místní, a její výnos náleží do obecní pokladny. Vlastníci tak platí obci za to, že zajišťuje k jejich domům a bytům potřebnou infrastrukturu, že se o ně a nepřímo i o jejich majetek dobře stará. Tak by to také mělo zůstat," uvedl ekonom Martin Lux.

Podle Jiřího Pácala z Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí je problematická zatím velmi nejasná představa Ministerstva financí o zvýšení této majetkové daně.

„Obce mají možnost stanovit koeficienty dle svého uvážení a řada z nich maximální výše nevyužívá. Tedy dvojnásobek současných plateb asi problém není, platby v úrovni dvojnásobku současného možného maxima však mohou být i výrazně vyšší," vysvětluje Pácal.

„Daň z nemovitosti je v ČR v porovnání s ostatními zeměmi OECD nízká, i proto se o její změně diskutuje v rámci konsolidačních snah vlády. Nicméně o žádném opatření nebylo rozhodnuto. Zároveň je nutné zohlednit i fakt, že se jedná o daň, jejíž výnos je určen obcím. Ty možnost navýšení daně už dnes mají a vesměs ji nevyužívají," okomentoval plány Ministerstva financí Petr Waleczko, zástupce vedoucí komunikace Ministerstva pro místní rozvoj.

Důležitá je podle jeho slov spíše otázka komerčních hal na polích, u kterých obce a místní občané platí za okolní infrastrukturu a napojení například na silnice. „Toto jim není na rozdíl od některých jiných zemí adekvátně kompenzováno," navrhuje MMR.



Reklama

Daň na domy duchů

Bytová krize ale není problémem pouze Česka a řeší ji řada světových metropolí. Některé už daň za neobydlené byty vybírají.

Příkladem je kanadský Vancouver, kde byla daň pro „domy duchů" zavedena už v roce 2017, a to nejprve na úrovni 1,25 % ročně z celkové ceny nemovitosti. Výběr daně měl pozitivní účinek a už v roce

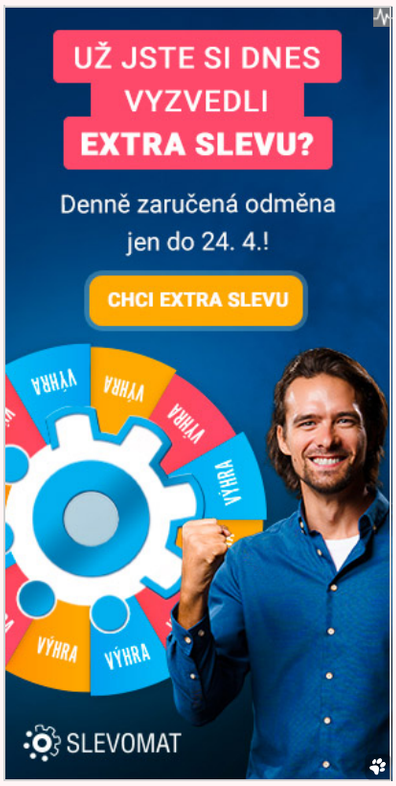
2019 pronajímatelé převedli více než pět tisíc bytových jednotek na dlouhodobé pronájmy. Zároveň se na dani od roku 2017 do roku 2019 vybralo více než 84 milionů kanadských dolarů. V loňském roce město tuto daň ještě zvýšilo na 3 procenta hodnoty nemovitosti.

Naproti tomu ve srovnání nejen Kanady, ale i dalších zemí OECD je zdanění nemovitostí v Česku velmi nízké. Podle dat za rok 2021 tvořila tato daň na českém HDP vůbec nejnižší podíl ve srovnání všech zemí OECD. Stejně je na tom jen Estonsko. I tam tvoří na celkovém HDP daň z nemovitosti 0,2 procenta. Naopak nejvyšší podíl daň tvoří v Koreji, Lucembursku a zmíněné Kanadě, kde dosahuje hranice čtyř procent.

V konkrétních číslech může daň z nemovitosti vypadat různě. Roční výpočet je totiž ovlivňován jak velikostí, typem nemovitosti, tak i lokalitou, kde se nachází. Obce si totiž samy mohou volit, kolik budou za nemovitost vybírat. Slouží jim k tomu koeficienty.

Pokud bychom se na výši tohoto ročního odvodu podívali optikou průměrného bytu, který lidé zpravidla kupují za účelem investice, šlo by o dvoupokojovou nemovitost s plochou přibližně padesát metrů čtverečních.

Jedním z nejlevnějších okresních měst z pohledu právě pravidel pro výběr daně z nemovitosti jsou Strakonice. Tam by za tento byt majitel zaplatil 384 korun za rok. V případě naopak jednoho z nepřísnějších měst pro výběr daně z nemovitosti, Karlových Varů, by za stejný byt bylo třeba zaplatit 1080 korun.



Reklama

Pomoc proti zdražování – Jak zvládnout krizi

Domácnosti a firmy čelí problémům s vysokou **inflací** a růstem **cen energií**. Projekt Seznam Zpráv **„Jak zvládnout krizi“** vám nabízí praktické informace, jak ušetřit a jak řešit či snížit dopady zdražování.

Mohlo by vás také zajímat:

Dávky a dotace | Kalkulačky | Energoporadna | Potřebuji peníze | Pro důchodce | Záchrana byznysu | Fotovoltaika | Levný jídelníček

Líbí se 107 Diskuze 1305 SDÍLEJTE ČLÁNEK

Vstoupit do diskuze

Hit sezóny -50% levnější
Trhá rekordy oblíbenosti solární panel nabíjí lampu, díky čemuž je osvětlení 100% zdarma.
Rawenberg

Zadejte SPZ a znáte cenu
Spočítejte si cenu do 3 minut. Povinné ručení od Directu stojí od 3 Kč za den.
Direct pojišťovna, a.s.

Reklama

Související témata: Reality | Bydlení | Nájem | Daň z nemovitých věcí | Daně | Zbyněk Stanjura | Nemovitosti

DOPORUČOVANÉ

„Pomsta od Mynáře s Nejedlým.“ Vozíčkáři se podivují nad Zemanovou kanceláří

14:41 AKTUALIZOVÁNO

Lidé z Maliny převádějí své soukromé majetky
15:21

Desítky tisíc mrtvých ročně. Ale s Amerikou nehnou ani děsivé případy
15:23

Obrazem: Nejedlý a Mynář. Zeman v nové kanceláři s obvyklým doprovodem
19. 4. 11:27

Seznam Native
Příběh dědictví: Hodinky bych jednou ráda předala svým dcerám, říká Svěráková

HLAVNÍ ZPRÁVY

Tisíce celebrit přišly na twitteru o modrou „fajfku“. Reagují humorem i kritikou
19:30 · KATEŘINA MOTYČKOVÁ

Českého bojovníka na Ukrajině viní z rabování. Hrozí mu dvacet let vězení
14:40 · JAN NOVÁK

Přečkat to nejhorší: Čtyři Češi uvázlí v Súdánu zatím nemají možnost odjet
15:45 · NATÁLIE SOUSA

Reklama

Velké peníze raději investujte. Novým Audi můžete jezdit za rozumné splátky.

Ceny energií jdou dolů. Někteří dodavatelé jsou ale stále dražší než loni
17:48 · SOFIE KRÝŽOVÁ

AKTUALIZOVÁNO

„Pomsta od Mynáře s Nejedlým.“ Vozíčkáři se podivují nad Zemanovou kanceláří
14:41 · VOJTĚCH GAVRINĚV

Lidé z Maliny převádějí své soukromé majetky
15:21 · SOFIE KRÝŽOVÁ

Posledního mohykána ANO v čele pražských firem vyslechla policie
19:00 · ONDŘEJ KOUTNÍK

Český startupový fond se snaží očistit od dopadů investiční kauzy WCA
18:41 · DANIEL NOVÁK

Reklama

NAČÍST STARŠÍ ČLÁNKY

Sport.cz
Češi znovu porazili Slováky! Drama rozhodli až v nájezdech

Seznam Médium
Nechceme levné ukrajinské obilí, „fyjalová“ bído!

Seznam Advertorial
Tipnete si, co potřebuje každý podnikatel více než dobrý nápad?

Novinky.cz
Statisícům lidí končí fixace, energie jim dramaticky podraží

Horoskopy

Ukliďte si doma i v hlavě podle horoskopu

PROŽENY

Zjistit více

Reklama

Výlety po Česku
Národní parky
Výlety v okolí Prahy
Výlety na Šumavě
Nejhezčí rozhledny
Kam v Krkonoších
Hrady v ČR

Daně a finance
Daňové přiznání 2023
Návod na podání
Kdo podává přiznání
Návod pro zaměstnance
Návod pro OSVČ
Datová schránka

Hubnutí bez diet
Jak zhubnout zdravě
Jídelníček na hubnutí
Hubnutí po padesátce
Jak zhubnout v obličeji
Cvičení doma
Cviky na stehna

Sport
Program UFC a Oktagon
MS v hokeji 2023
Formule 1
Extraliga v hokeji
Kvalifikace EURO 2024
Tipsport Gamechanger

MS v hokeji 2023
Program MS
Tabulky skupin
Kalendář zápasů
Vítězové MS
Nejlepší střelci historie
Trenér Kari Jalonen

Energetická krize
Zastropování cen
Příspěvek na energie
Kalkulačka cen energií
Příspěvek na bydlení
Úsporný tarif
Levné recepty

Aktuální témata: Tipy na výlety v ČR Survivor Rušení finančních úřadů Kalkulačka důchodů Zrušené pošty Cena nafty Korunovace Karla III.

Trendy na Zboží: Mobilní telefony Letní pneu Pily Krbová kamna Sekačky Chytré hodinky Zahradnické potřeby Lednice Televizory

Video: Animák Ptačí úlet Cvičení na bedra Erotické šmejdění v Prostřeno! Nejděsivější účesy Jak nakupovat levné letenky Start rakety Starship

Seznam.cz O Seznamu Kariéra Smluvní podmínky Nápověda Kontakty Reklama Ochrana údajů Prohlížeč Seznam.cz

Televize Seznam Sherlock Senior Kodex diskuzí Volební kodex Newslettery Redakce Nastavení personalizace

Naše zprávy najdete i na sítích

Copyright © Seznam Zprávy, a.s. Copyright © Seznam.cz, a.s.
Obsah serveru je chráněn autorským právem. Jakékoli užití obsahu serveru včetně publikování nebo jiného šíření obsahu serveru je bez písemného souhlasu těchto společností zakázáno.