

# Důvodová zpráva ve věci připravované vyhlášky o dani z nemovitosti

(pro pracovní schůzku dne 26. května 2008)

Dle novely zákona o dani z nemovitosti 338/1992 Sb. se obec v §12zmocňuje vydat obecně závaznou vyhlášku, kterou může stanovit místní koeficient 2,3,4, nebo 5 ( s účinností od 1.1.2009). Dle schváleného koeficientu se tak vynásobí daň z nemovitosti pro všechny majitele nemovitostí na katastru města Chrastavy ze základní sazby používané nyní (1 pro Vítkov; 1,4 pro zbytek města).

## Doporučení:

### Var. A: zvolit místní koeficient 3

#### Odůvodnění:

#### 1. Z hlediska občana – majitele nemovitosti se jedná o inflaci odpovídající navýšení (tzn. reálná cena v roce 2009 či 2010 je totožná s cenou v roce 1992)

Výše daně z nemovitosti je neměnná již od svého stanovení v roce 1992. Z příložené tabulky je patrné, že fixní výše daně se vzhledem k inflaci stávala reálně stále nižší a nižší. Od roku 1992 do roku 2008 narostl koeficient inflace od roku 1992 na 2,813 tj. téměř na 3. V případě zavedení místního koeficientu 3, bude tak (na rozdíl od 15 let předchozích) plátce platit o reálně o něco málo více než v roce 1992. To však bude s největší pravděpodobností platit pouze po dva roky 2009 a 2010, kdy koeficient inflace od roku 1992 překoná hranici 3 (pod tabulkou uveden modelový příklad, 5% inflace v roce 2009 a 2010, kdy koeficient vzroste dokonce na 3,1).

Rok	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
K.inflace	1,111	1,208	1,10	1,091	1,088	1,085	1,107	1,021	1,039	1,047	1,018	1,001	1,028	1,019	1,025	1,028	1,07*
Σ	1,111	1,342	1,476	1,611	1,752	1,901	2,105	2,149	2,233	2,338	2,380	2,382	2,449	2,495	2,558	2,629	2,813

\* v roce 2008 odhad dle dosavadního vývoje inflace

Modelový příklad 5% inflace v letech 2009 a 2010:  $2,813 * 1,05 * 1,05 = 3,102$

#### 2. Z hlediska Města Chrastava se jedná o zcela nezbytné navýšení rozpočtu o cca 5 mil. Kč ročně

V rozpočtu města se velmi obtížně hledají prostředky na nejzákladnější investiční potřeby (komunikace apod.). Např. v letošním roce 2008 se mohli vyčlenit cca 3,5 mil. Kč pouze zásluhou prodeje pozemku na 3.průmyslovou zónu. Situace je v tomto směru stále složitější a obtížnější (snižují se možnosti prodeje). Současný výnos z daně nemovitostí činí cca 2,5 mil. Kč ročně. Při stanovení koeficientu 3 se tak zvýší tato daň na cca 7,5 mil. Kč, tj. o plných 5 mil. Kč. S určitým (leč mírným zjednodušením) lze říci, že město má na výběr a) nestanovit místní koeficient a nemít žádné prostředky na opravu komunikací atp., b) stanovit koeficient 3 a získat tak 5 mil. Kč na opravu komunikací ročně.

---

### **Var. B – zvolení místního koeficientu 5 a současné osvobození majitelů nemovitostí (a jejich přímých příbuzných) od poplatku za odpady.**

*Tato varianta, jak ukázáno níže v textu, je pro velkou většinu vlastníků nemovitostí výhodnější než varianta místního koeficientu 3, pro podstatnou část dokonce výhodnější než současný stav. Současně je tento stav výhodný i pro město (větší příjem).*

tel.: 482 363 811  
482 363 812  
485 363 814

fax 485 14 3 344  
internet : [www.chrastava.cz](http://www.chrastava.cz)  
e-mail: [podatelna@chrastava.cz](mailto:podatelna@chrastava.cz)

IČ: 00262871

1

Vzorové příklady (porovnání se současností, s trojnásobkem a pětinásobkem při osvobození od poplatku za odpady):

Použité varianty daň z nemovitosti a) 450 Kč, b) 300 Kč, c) 200 Kč

Jednočlenná domácnost

	daň	odpady	celkem	X	daň	odpady	celkem	X	daň	odpady	celkem
Současnost	450	456	906	X	300	456	756	X	200	456	656
Trojnásobek	1350	456	1806	X	900	456	1356	X	600	456	1056
<b>Pětinásobek</b>	<b>2250</b>	<b>---</b>	<b>2250</b>	<b>X</b>	<b>1500</b>	<b>----</b>	<b>1500</b>	<b>X</b>	<b>1000</b>	<b>---</b>	<b>1000</b>

Dvoučlenná domácnost

	daň	odpady	celkem	X	daň	odpady	celkem	X	daň	odpady	celkem
Současnost	450	912	1312	X	300	912	1212	X	200	912	1112
Trojnásobek	1350	912	2262	X	900	912	1812	X	600	912	1512
<b>Pětinásobek</b>	<b>2250</b>	<b>---</b>	<b>2250</b>	<b>X</b>	<b>1500</b>	<b>----</b>	<b>1500</b>	<b>X</b>	<b>1000</b>	<b>---</b>	<b>1000</b>

Tříčlenná domácnost

	daň	odpady	celkem	X	daň	odpady	celkem	X	daň	odpady	celkem
Současnost	450	1368	1818	X	300	1368	1668	X	200	1368	1568
Trojnásobek	1350	1368	2718	X	900	1368	2268	X	600	1368	1968
<b>Pětinásobek</b>	<b>2250</b>	<b>---</b>	<b>2250</b>	<b>X</b>	<b>1500</b>	<b>----</b>	<b>1500</b>	<b>X</b>	<b>1000</b>	<b>---</b>	<b>1000</b>

Čtyřčlenná domácnost

	daň	odpady	celkem	X	daň	odpady	celkem	X	daň	odpady	celkem
Současnost	450	1824	2274	X	300	1824	2124	X	200	1824	2024
Trojnásobek	1350	1824	3174	X	900	1824	2724	X	600	1824	2424
<b>Pětinásobek</b>	<b>2250</b>	<b>---</b>	<b>2250</b>	<b>X</b>	<b>1500</b>	<b>----</b>	<b>1500</b>	<b>X</b>	<b>1000</b>	<b>---</b>	<b>1000</b>

Pětičlenná domácnost

	daň	odpady	celkem	X	daň	odpady	celkem	X	daň	odpady	celkem
Současnost	450	2280	2730	X	300	2280	2580	X	200	2280	2480
Trojnásobek	1350	2280	3630	X	900	2280	3180	X	600	2280	2880
<b>Pětinásobek</b>	<b>2250</b>	<b>---</b>	<b>2250</b>	<b>X</b>	<b>1500</b>	<b>----</b>	<b>1500</b>	<b>X</b>	<b>1000</b>	<b>---</b>	<b>1000</b>

Příjmy města:

	příjem daň	ztráta odpady*	celkem
Současnost	2 500 000		2 500 000
Trojnásobek	7 500 000		7 500 000
<b>Pětinásobek</b>	<b>12 500 000</b>	<b>-1 400 000</b>	<b>11 100 000</b>

\* Maximální výběr poplatku za odpady je 6142 (počet obyvatel).456,-Kč = 2 800 752,- Kč. Při odhadu, že 50% občanů (majitelů nemovitostí a jejich příbuzných) bude osvobozeno, bude ztráta 1 400 000,-Kč

## Doplňěk k důvodové zprávě

### Var. A – zavedení místního koeficientu 3

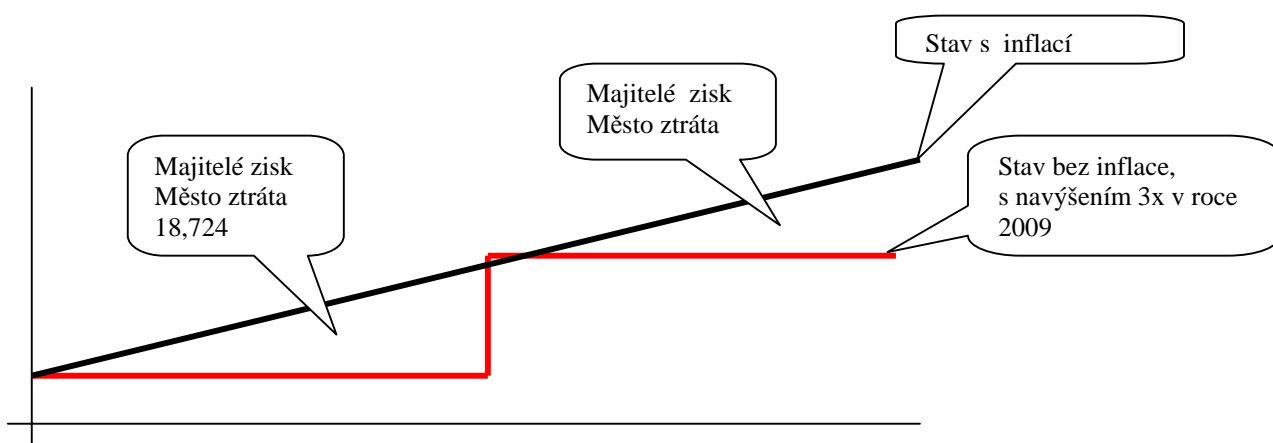
Od roku 1992 se inflace projevovala všude, jak např. v cenách zboží, tak ve mzdách zaměstnanců, cenách nemovitostí atd., atd., ... až na výjimku (možná jedinou) a sice daň z nemovitostí. Jak ukazuje tabulka i graf, zavedení místního koeficientu 3 od roku 2009 pouze vyrovnává stav, kdyby byla daň navyšována dle inflace. Kdyby byla daň automaticky zvyšována dle koeficientu inflace, zřejmě by nikoho nenapadlo vůbec uvažovat, že je to v nějakém nepořádku. Skokové navýšení po 17 letech fixního stavu až v roce 2009 na trojnásobek však může působit na majitele nemovitostí psychologicky negativně, nicméně ve skutečnosti je to pro ně mnohem výhodnější, než průběžné navyšování dle inflace <sup>1)</sup>. Za dobu fixního stavu oproti navyšování dle inflace ušetřili totiž (viz tabulka) 18,724 (např. ten kdo platí ročně 300 Kč, ušetřil 300 Kč.18,724 tj. 5617 Kč), příjemce daně z nemovitosti Město naproti tomu přišlo o (při započítání průměrného příjmu 2 mil. Kč/rok) 2.18,724 tj. více než 37 mil. Kč.

Protože lze oprávněně předpokládat, že místní koeficient 3 zůstane dlouhodobě stejný, po roce 2010 (jak ukazuje graf), budou na fixním stavu (oproti započítávání inflace) majitelé nemovitostí opět lépe a město bude opět ztrácet.

Rok	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
K.inflace	1,111	1,208	1,10	1,091	1,088	1,085	1,107	1,021	1,039	1,047	1,018	1,001	1,028	1,019	1,025	1,028	1,07*
Σ	1,111	1,342	1,476	1,611	1,752	1,901	2,105	2,149	2,233	2,338	2,380	2,382	2,449	2,495	2,558	2,629	2,813
m. koef.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
***	0,111	0,453	0,929	1,540	2,292	3,193	4,298	5,447	6,680	8,018	9,398	10,78	12,229	13,724	15,282	16,911	18,724

\* v roce 2008 odhad dle dosavadního vývoje inflace

\*\*\* koeficient, kolik celkem ušetřil majitel nemovitosti za nezapočítání inflace od roku 1992 do roku příslušejícího do příslušného sloupce



<sup>1)</sup> Jako ekvivalentní příklad si dovoluji uvést následující: představme si, že by každý odváděl fixní daň z příjmu (tj. stále stejnou částku v Kč) ve výši roku 1992 (bez ohledu nato, že se za tato léta každému podstatně zvýšila hrubá mzda). V roce 2009 by se najednou navýšila všem daň z příjmu na hodnotu odpovídající výši hrubé mzdy v roce 2009 (a opět by pro následující léta zůstala v této výši zafixovaná). Přestože by plátcí daně proti navýšení v roce 2009 asi velmi protestovali, získali by za období 1992-2008 (oproti skutečnosti, kdy se daň při zvýšení hrubých mezd přímo úměrně nebo ještě více zvyšuje) na tomto modelu velmi vysoký profit. Oproti tomu příjemce daní z příjmů tj. stát by ze ztrát za období 1992-2008 (a dalším po roce 2010) zkolaboval.

### Var. B – zavedení místního koeficientu 5 (při současném osvobození rodin majitelů nemovitostí od poplatku za odpady)

tel.: 482 363 811  
482 363 812  
485 363 814

fax 485 14 3 344  
internet : [www.chrastava.cz](http://www.chrastava.cz)  
e-mail: [podatelna@chrastava.cz](mailto:podatelna@chrastava.cz)

IČ: 00262871

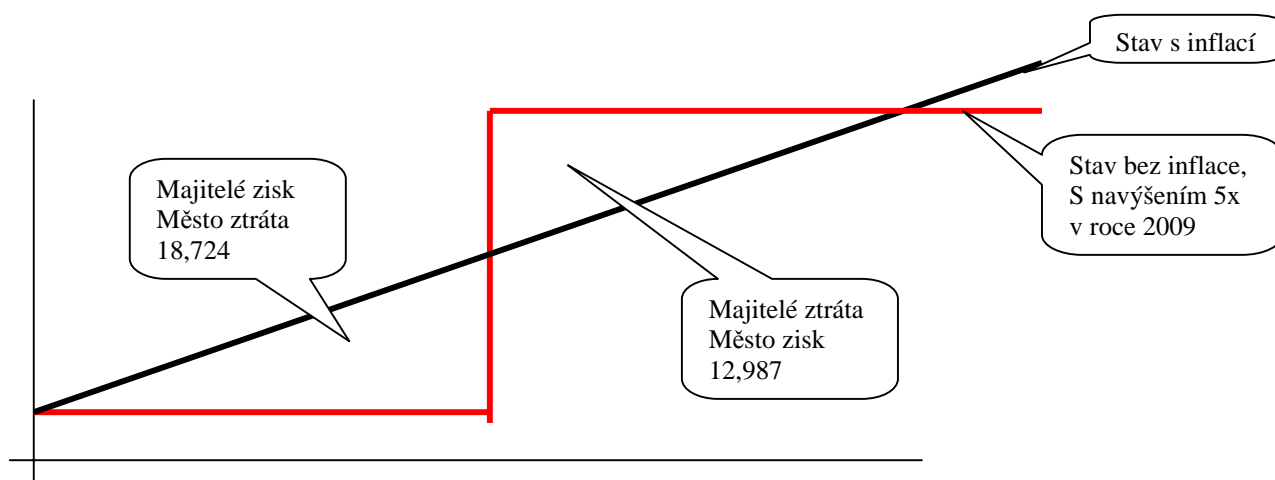
3

V této variantě (na rozdíl od var. A) se při skokovém navýšení (5x) v roce 2009 překoná navýšení dle inflace. Upozorňuji však, že při započítání inflačního vlivu se nejedná o navýšení o 400%, ale o cca 70% (5/3) oproti reálným cenám v roce 1992. Tabulka i graf dále ukazují, že v případě průměrné 5% inflace v příštích letech dojde k dorovnání pětinasobného skoku inflační křivkou v roce 2020. Do této doby by platili majitelé nemovitostí více než odpovídá inflační křivce, nicméně, jak ukazuje tabulka, ani za tuto dobu (2009-2020) by ztráty nevykazovaly zisky oproti inflační křivce z období 1992-2008.

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Odhad inflace	1,07*	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Σ	2,813	2,954	3,102	3,257	3,419	3,590	3,770	3,958	4,156	4,364	4,582	4,811	5,05
m. koef.	1	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
***	18,724	16,678	14,780	13,037	11,456	10,046	8,816	7,774	6,930	6,294	5,876	5,687	5,737

\* v roce 2008 odhad dle dosavadního vývoje inflace

\*\*\* koeficient, kolik celkem ušetřil majitel nemovitosti za nezapočítání inflace od roku 1992 do roku příslušejícího do příslušného sloupce



Přestože tento model je z dlouhodobého hlediska spravedlivý, bylo by zřejmě nad síly kohokoliv toto vysvětlit občanům – majitelům nemovitostí. Vzhledem k navýšení příjmů z tohoto modelu by si však město mohlo dovolit kompenzaci občanům – majitelům nemovitostí, a sice osvobození od poplatků za odpady. Vzhledem k tomu, že poplatek za odpady (za celou rodinu) dosahuje zpravidla několikanásobku daně z nemovitostí, jednalo by se o kompenzaci velice silnou, jak je zřejmé z tabulky v důvodové zprávě. Obecně by platilo, že by kompenzace byla tím větší, čím je nemovitost (a tudíž poplatek za nemovitost) menší a čím je rodina početnější. Prakticky všichni majitelé nemovitostí by platili méně než ve var.A (tj. trojnásobek) s výjimkou jednočlenných domácností v rodinném domku s daní převyšující 228,-Kč. Velmi podstatná část občanů-majitelů nemovitostí by platila dokonce méně než dnes (4-členná v rodinném domku s daní do 456,-Kč, 3-členná v rodinném domku s daní do 304,-Kč). Velmi výhodná by byla situace pro majitele bytů (jednočlenná domácnost by měla nepatrné navýšení proti dnešnímu stavu, vícečlenné by platili podstatně až velmi podstatně méně než dnes). Na systému by velmi profitovali i ti co vlastní „pouze“ garáž či zahradu. Pro občany, kteří nevlastní žádnou nemovitost by se od roku 2009 zpravidla nic neměnilo. Pokud jsou nájemníky v městských bytech, tak určitě nic (město – obdobně třeba i charita a další - je od daně osvobozeno). Je pravdou, že v případě bytových družstev by družstva navýšení daně z nemovitostí mohla promítnout do nájemného svým členům. Zde je však nutno poznamenat, že ve všech družstvech působících v Chrastavě si mohou majitelé členských podílů převést byty do osobního vlastnictví (a podstatná část to již udělala), další z nich mohou vlastnit jinou nemovitost (garáž, zahradu) či si jinou (malou) nemovitost koupit (již několik let nabízíme bezúspěšně na sídlišti k prodeji pozemky před domy). Přijetí tohoto modelu by navíc velmi zásadně zmenšilo tlak na navýšení poplatku za odpady v budoucnu (nehrála by jeho výše zdaleka tak zásadní roli jako dnes).

V Chrastavě dne 18.května 2008

Michael Canov  
starosta

tel.: 482 363 811  
482 363 812  
485 363 814

fax 485 14 3 344  
internet : [www.chrastava.cz](http://www.chrastava.cz)  
e-mail: [podatelna@chrastava.cz](mailto:podatelna@chrastava.cz)

IČ: 00262871

4