

Jak se počítá daň z nemovitých věcí?

Pro určení výše daně z nemovitosti jsou rozhodující následující parametry:

- Druh a účel nemovitosti (stavba/pozemek a jejich podkategorie viz příloha Sazby daní 2022)
- Výměra nemovitosti v m²
- Základní koeficient*
- Místní koeficient**

* v rozmezí 1-5 dle velikosti obce, ale může být upraven vyhláškou na různé hladiny v rámci obce

** v rozmezí 1-5 dle místní vyhlášky

Zjednodušený příklad dopadu nové daně:

1) Obytný rodinný dům (typ H) se zahradou o celkové výměře 600 m² z toho 150 m² zastavěných

Došlo ke zvýšení místního koeficientu ze 2 na 3, který zvyšuje vypočtenou daň všem o 50 % bez ohledu na druh nemovitosti (OZV č.5/2021).

2021						2022						2022 vs 2021	
	m2	sazba daně/m2	daň	koef.	Celkem		m2	sazba daně/m2	daň	koef.	Celkem	% změna	abs. změna
Pozemek (E)	600	0,20	120	2	240	Pozemek (E)	600	0,20	120	3	360	50%	120
Budova (H)	150	2,00	300	2	600	Budova (H)	150	2,00	300	3	900	50%	300
Celkem					840	Celkem					1 260	50%	420

2) Dům určený k podnikání (typ O) se zahradou o celkové výměře 600 m² z toho 150 m² zastavěných

Došlo ke zvýšení místního koeficientu ze 2 na 3, který zvyšuje vypočtenou daň všem o 50 % bez ohledu na druh nemovitosti (OZV č.5/2021). Současně došlo ke zvýšení sazby daně (OZV č.6/2021) u budovy typu J, K, L, M, N, O, S, T, U (budovy pro podnikatelskou činnost) na maximální možnou výši 1,5.

2021						2022						2022 vs 2021	
	m2	sazba daně/m2	daň	koef.	Celkem		m2	sazba daně/m2	daň	koef.	Celkem	% změna	abs. změna
Pozemek (G)	600	0,20	120	2	240	Pozemek (G)	600	0,20	120	3	360	50%	120
Budova (O)	150	10,00	1500	2	3 000	Budova (O)	150	15,00	2250	3	6 750	125%	3 750
Celkem					3 240	Celkem					7 110	119%	3 870

Sazby daně 2022

Základem daně ze stavby je výměra půdorysu nadzemní části stavby v m², a to podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období:

Druh nemovitosti	Sazba daně
H – Obytný dům	2 Kč/m ²
I – Ostatní stavba tvořící příslušenství k obytnému domu	2 Kč/m ²
J – Stavba pro individuální rekreaci, rodinný dům využívaný pro individuální rekreaci	6 Kč/m ²
K – Stavba plnicí doplňkovou funkci ke stavbě pro individuální rekreaci	2 Kč/m ²
L – Garáž vystavěná odděleně od obytného domu	8 Kč/m ²
M – Stavba užívaná pro podnikatelskou činnost – zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství	2 Kč/m ²
N – Stavba užívaná pro podnikatelskou činnost – průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba	10 Kč/m ²
O – Stavba užívaná pro podnikatelskou činnost – ostatní podnikatelská činnost	10 Kč/m ²
P – Ostatní stavba	6 Kč/m ²
R – Byt	2 Kč/m ²
S – Samostatný nebytový prostor užívaný pro podnikatelskou činnost – zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství	2 Kč/m ²
T – Samostatný nebytový prostor užívaný pro podnikatelskou činnost – průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba	10 Kč/m ²
U – Samostatný nebytový prostor užívaný pro podnikatelskou činnost – ostatní podnikatelská činnost	10 Kč/m ²
V – Samostatný nebytový prostor užívaný jako garáž	8 Kč/m ²
Z – Ostatní samostatný nebytový prostor	2 Kč/m ²

Sazby daně z pozemků jsou určeny podle typů pozemků:

Druh pozemku	Sazba daně
A – Orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad	0,75 %
B – Trvalý travní porost	0,25 %
C – Hospodářský les	0,25 %
D – Rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb	0,25 %
E – Zastavěná plocha a nádvoří	0,20 Kč/m ²
F – Stavební pozemek	2 Kč/m ²
G – Ostatní plocha	0,20 Kč/m ²
X – Zpevněné plochy pozemků, užívané k následující podnikatelské činnosti: zemědělské prvovýroby, lesní a vodní hospodářství	1 Kč/m ²
Y – Zpevněné plochy pozemků, užívané k následující podnikatelské činnosti: průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba, ostatní podnikatelská činnost	5 Kč/m ²