

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE**  
**NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA**

Evidenčné číslo: 101006/I/2025/36145173759330564

**MOŽNOSTI IMPLEMENTÁCIE ZMIEN  
V ZDAŇOVANÍ NEHNUTEĽNOSTÍ NA SLOVENSKU**

**Diplomová práca**

**2025**

**Bc. Lucia Ivanová**

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE**  
**NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA**

**MOŽNOSTI IMPLEMENTÁCIE ZMIEN  
V ZDAŇOVANÍ NEHNUTEĽNOSTÍ NA SLOVENSKU**

**Diplomová práca**

**Študijný program:** Financie a dane

**Študijný odbor:** Ekonómia a manažment

**Školiace pracovisko:** Katedra financií

**Vedúca záverečnej práce:** Ing. Daša Belkovicsová, PhD.

**Bratislava 2025**

**Bc. Lucia Ivanová**



## **ABSTRAKT**

IVANOVÁ, Lucia: *Možnosti implementácie zmien v zdaňovaní nehnuteľností na Slovensku*. – Ekonomická univerzita v Bratislave. Národohospodárska fakulta; Katedra financií. – Vedúca záverečnej práce: Ing. Daša Belkovicsová, PhD. – Bratislava: NHF EU, 2025, 69 s.

Cieľom diplomovej práce je navrhnúť reformu zdaňovania nehnuteľností na Slovensku s dôrazom na zvýšenie spravodlivosti a efektívnosti a vyhodnotiť jej vplyv na daňové zaťaženie obyvateľov a príjmy samospráv. Diplomová práca je rozdelená do piatich kapitol a obsahuje 13 tabuliek, 8 grafov a 2 obrázky. Prvá kapitola sa venuje majetkovým daniam, ich historickému vývoju a medzinárodným prístupom, pričom osobitne rozoberá daň z nehnuteľností. Popisuje jej rozpočtové určenie, výhody a nevýhody, teórie zdaňovania, ako aj metódy stanovenia základu dane, sadzby a daňové úľavy. Druhá kapitola definuje hlavný cieľ a čiastkové ciele práce. V ďalšej kapitole je predstavená metodika práce a použité metódy skúmania. Štvrtá kapitola sa zameriava na medzinárodné porovnanie systémov zdaňovania nehnuteľností a analyzuje aktuálnu slovenskú legislatívu. Osobitná pozornosť je venovaná dánskemu modelu, ktorý vychádza z trhovej hodnoty nehnuteľností. V rámci kvantitatívnej analýzy sa simuluje výber dane z nehnuteľností podľa súčasného a alternatívneho modelu, pričom sa posudzuje ich dopad na príjmy samospráv a daňové zaťaženie obyvateľov. Posledná kapitola predstavuje výsledky a návrhy na reformu, ktoré zahŕňajú napríklad zdaňovanie podľa trhovej hodnoty, zohľadnenie regionálnych rozdielov a daňové úľavy. Cieľom odporúčania je spravodlivejšie rozdelenie daňového bremena a zvýšenie efektívnosti daňového systému.

### **Kľúčové slová:**

majetkové dane, daň z nehnuteľností, miestne dane, ohodnotenie, tržová hodnota, výmera

## **ABSTRACT**

IVANOVÁ, Lucia: *Possibilities of implementation of changes in real estate taxation in Slovakia*. – University of Economics in Bratislava. Faculty of National Economy; Department of Finance. – Head of Thesis: Ing. Daša Belkovicsová, PhD. – Bratislava: NHF EU, 2025, 69 p.

The aim of this thesis is to propose a reform of property taxation in Slovakia, focusing on increasing fairness and efficiency, and to assess its impact on the tax burden of residents and the revenues of local governments. The thesis is divided into five chapters and includes 13 tables, 8 graphs, and 2 images. The first chapter deals with property taxes, their historical development, and international approaches, with a particular focus on property tax. It describes its budgetary allocation, advantages and disadvantages, taxation theories, as well as methods for determining the tax base, rates, and tax exemptions. The second chapter defines the main objective and partial objectives of the thesis. The following chapter presents the methodology and methods used for analysis. The fourth chapter focuses on an international comparison of property taxation systems and analyses the current Slovak legislation. Special attention is given to the Danish model, which is based on the market value of properties. As part of the quantitative analysis, the collection of property taxes under the current and alternative model is simulated, assessing their impact on local government revenues and the tax burden on residents. The final chapter presents the results and proposals for reform, which include, for example, taxation based on market value, consideration of regional differences, and tax exemptions. The aim of the recommendations is to ensure a fairer distribution of the tax burden and to increase the efficiency of the tax system.

### **Key words:**

property taxes, real estate tax, local taxes, valuation, market value, area

# **OBSAH**

<b>Úvod .....</b>	<b>6</b>
<b>1 SÚČASNÝ STAV RIEŠENEJ PROBLEMATIKY DOMA A V ZAHRANIČÍ ....</b>	<b>7</b>
1.1 Definícia a klasifikácia daní podľa OECD .....	7
1.2 Majetkové dane .....	9
1.2.1 Historický vývoj majetkových daní .....	10
1.2.2 Definícia a kategorizácia majetkových daní .....	11
1.2.3 Rozpočtové určenie majetkových daní .....	13
1.2.4 Výhody a nevýhody zdaňovania majetku .....	15
1.3 Teórie zdanenia majetkových daní .....	16
1.4 Daň z nehnuteľností .....	18
1.4.1 Metódy stanovenia základu dane z nehnuteľností .....	20
1.4.2 Stanovenie sadzby dane z nehnuteľností, daňové úľavy a oslobodenia .....	26
<b>2 Cieľ práce .....</b>	<b>28</b>
<b>3 Metodika práce a metódy skúmania .....</b>	<b>29</b>
<b>4 Výsledky práce .....</b>	<b>30</b>
4.1 Medzinárodné porovnanie zdaňovania nehnuteľností .....	30
4.2 Systém zdaňovania nehnuteľností na Slovensku .....	35
4.2.1 Súčasná legislatíva a systém zdaňovania nehnuteľností na Slovensku .....	35
4.2.2 Oslobodenia a úľavy .....	40
4.2.3 Odporúčania medzinárodných organizácií pre Slovensko v oblasti zdaňovania nehnuteľností .....	42
4.3 Systém zdaňovania nehnuteľností v Dánsku .....	43
4.4 Kvantitatívna analýza daní z nehnuteľností na Slovensku .....	54
4.4.1 Simulácia výberu daní podľa súčasného slovenského modelu .....	54
4.4.2 Simulácia výberu daní podľa dánskeho modelu .....	56
<b>5 Diskusia.....</b>	<b>61</b>
<b>Záver .....</b>	<b>64</b>
<b>Zoznam použitej literatúry .....</b>	<b>66</b>

## Úvod

Daň z nehnuteľností tvorí dôležitú súčasť daňového systému a je kľúčovým nástrojom financovania samospráv v mnohých krajinách. V prípade Slovenska tento príjem patrí výlučne obciam, ktoré sú zodpovedné aj za jeho výber. Daň z nehnuteľností teda predstavuje významný zdroj finančných prostriedkov, ktoré obce využívajú na financovanie miestnych verejných služieb, infraštruktúry a iných oblastí miestneho rozvoja.

Diplomová práca je rozdelená do piatich hlavných častí. Prvá časť sa zaoberá teoretickými východiskami zdanenia nehnuteľností, kde uvádzame klasifikáciu daní, definujeme majetkové dane a zaoberáme sa ich históriou. Analyzujeme výhody a nevýhody zdaňovania majetku, teórie zdanenia majetkových daní, definíciu dane z nehnuteľností, ako aj metódy stanovenia základu dane a výpočtu sadzieb. Taktiež sa venujeme daňovým úľavám a oslobodeniam, ktoré sú v rámci legislatívy v rôznych krajinách aplikované.

Druhá časť práce sa venuje formulácii cieľov, pričom hlavným cieľom je navrhnúť reformu zdaňovania nehnuteľností na Slovensku s dôrazom na zvýšenie spravodlivosti a efektívnosti a vyhodnotiť jej vplyv na daňové zaťaženie a príjmy samospráv. Definované sú tu aj čiastkové ciele na podporu hlavného cieľa. Tretia časť popisuje metodiku práce a metódy skúmania, v rámci ktorej sú uvedené použité zdroje a zvolené metódy výskumu.

Štvrtá časť je aplikačná a zahŕňa podrobné porovnanie systému zdaňovania nehnuteľností v rôznych krajinách. V tejto časti sa podrobne venujeme súčasnému systému zdanenia nehnuteľností na Slovensku, analyzujeme legislatívu, oslobodenia a úľavy a následne uvádzame odporúčania medzinárodných organizácií týkajúcich sa zdaňovania nehnuteľností na Slovensku. Pre príklad sme si vybrali Dánsko, kde podrobne popisujeme legislatívu, spôsob oceňovania nehnuteľností, oslobodenia a úľavy. Súčasťou tejto časti je aj kvantitatívna analýza, ktorá zahŕňa simuláciu výpočtu podľa súčasného modelu zdaňovania nehnuteľností na Slovensku, ako aj simuláciu potenciálnych zmien v prípade implementácie zahraničného modelu, konkrétne dánskeho.

Piata časť práce sumarizuje hlavné výsledky analýz a predkladá návrhy na reformu systému zdanenia nehnuteľností na Slovensku. Tieto návrhy vychádzajú z porovnaní a analýz súčasného systému zdaňovania v Slovenskej republike a iných krajinách, ako aj z výsledkov realizovaných kvantitatívnych simulácií. Cieľom je navrhnúť reformu, ktorá by mohla prispieť k efektívnejšiemu a spravodlivejšiemu systému zdanenia.

# 1 SÚČASNÝ STAV RIEŠENEJ PROBLEMATIKY DOMA A V ZAHRANIČÍ

V tejto kapitole sa zameriavame na definíciu a klasifikáciu daní podľa medzinárodných štandardov, pričom venujeme zvláštnu pozornosť majetkovým daniam. Skúmame ich historický vývoj, kategorizáciu a rozpočtové určenie. Taktiež sa venujeme teóriám zdanenia majetkových daní, ktoré sú dôležité pre pochopenie ich fungovania. Špeciálne sa zaoberáme daňou z nehnuteľností, pričom detailne rozoberáme metódy stanovenia základu tejto dane.

Téma daní je dôležitá, pretože dane predstavujú hlavný zdroj financovania verejných statkov a služieb. Okrem toho prispievajú k stabilite a rovnováhe v spoločnosti tým, že poskytujú prostriedky na podporu rôznych sociálnych programov a služieb, čím pomáhajú riešiť sociálne a ekonomické problémy, s ktorými sa spoločnosť stretáva. Efektívny daňový systém je základom stability ekonomiky, udržateľného rastu a vyváženého rozpočtu.

## 1.1 Definícia a klasifikácia daní podľa OECD

Daňové systémy sa medzi jednotlivými štátmi významne líšia. Federálne štáty obvykle pozostávajú z viacerých úrovní vlády, ktoré majú právo vyberať dane, zatiaľ čo unitárne štáty zvyčajne majú menej úrovní. Vlády sa líšia v tom, ako získavajú príjmy do rozpočtu, pričom niektoré krajiny preferujú určité druhy daní viac ako iné, čo ukazuje rozdiely v ich prístupoch k daňovej politike. Aby bolo možné porovnávať údaje na medzinárodnej úrovni, je dôležité mať jednotný klasifikačný systém a porovnateľné údaje. Na tento účel sa používa klasifikačný systém daní podľa Organizácie pre hospodársku spoluprácu a rozvoj (OECD), ktorý zabezpečuje jasnosť a porovnateľnosť informácií. Tento systém sa orientuje na celkové zdanenie na úrovni krajiny bez ohľadu na to, ktorá úroveň vlády je zodpovedná za výber daní.<sup>1</sup>

OECD je medzinárodná organizácia zameraná na podporu ekonomického a sociálneho rozvoja po celom svete. Na základe výskumu a skúseností členských krajín poskytuje analýzy a návrhy na zlepšenie hospodárskych podmienok, znižovanie nezamestnanosti a boja proti medzinárodným daňovým únikom. Vo svojich pravidelných

---

<sup>1</sup> LIN, Z. *Taxes internationally*. [online]. Statistics Canada, 2000. [cit. 2024-09-19]. Dostupné na: [https://www150.statcan.gc.ca/n1/en/pub/75-001-x/2000003/article/5372-eng.pdf?st=bAj9k-eb&fbclid=IwY2xjawFboKVleHRuA2FlbQIxMAABHdMoIjmts1eHXv2jA1yb3MnJD34WpszcqTUK5uawGahuMD1YxJ9HhRzfA\\_aem\\_fs\\_bsC7h\\_bLLnuUjCfmMAA](https://www150.statcan.gc.ca/n1/en/pub/75-001-x/2000003/article/5372-eng.pdf?st=bAj9k-eb&fbclid=IwY2xjawFboKVleHRuA2FlbQIxMAABHdMoIjmts1eHXv2jA1yb3MnJD34WpszcqTUK5uawGahuMD1YxJ9HhRzfA_aem_fs_bsC7h_bLLnuUjCfmMAA)

prieskumoch identifikuje hlavné výzvy a poskytuje konkrétne odporúčania na zlepšenie politík a stratégií, vrátane efektívneho daňového systému, zlepšenia vzdelávania a opatrení na ochranu životného prostredia.<sup>2</sup>

Organizácia sa skladá z 38 členských krajín rozmiestnených po celom svete, vrátane Severnej a Južnej Ameriky, Európy, Ázie a Tichomoria. Na Rade OECD sú tieto krajiny reprezentované svojimi veľvyslancami, ktorí zabezpečujú riadenie a dohľad nad činnosťou organizácie. Ak krajina prejaví záujem o vstup do organizácie, Rada rozhodne o začatí prístupových rokovaní a vypracuje plán, ktorý zahŕňa hodnotenia a odporúčania na zosúladenie s jej predpismi.<sup>3</sup>

OECD definuje dane ako povinné platby, ktoré jednotlivci a podniky odvádzajú verejnému sektoru, pričom nemajú priamu protihodnotu v podobe konkrétnych služieb. To znamená, že aj keď jednotlivci platia dane, výhody, ktoré získavajú, ako napríklad zdravotná starostlivosť alebo verejná infraštruktúra, nemusia byť priamo úmerné výške týchto daní.<sup>4</sup>

Klasifikácia daní podľa OECD rozdeľuje dane podľa toho, na čo sú zamerané, t. j. príjmy, zisky a kapitálové zisky, mzdy, majetok, tovary a služby a iné dane. Sociálne príspevky, ktoré ľudia platia na podporu sociálneho zabezpečenia, sa tiež klasifikujú ako dane a sú zaradené v samostatnej kategórii.<sup>5</sup> Táto kategorizácia zahŕňa šesť hlavných oblastí, pričom každá z nich obsahuje aj podkategórie. Detaily tejto kategorizácie sú uvedené v tabuľke č. 1.

---

<sup>2</sup> *The OECD: Better policies for better lives.* [online]. OECD. [cit. 2024-09-19]. Dostupné na: <https://www.oecd.org/en/about.html>

<sup>3</sup> *Members and partners.* [online]. OECD. [cit. 2024-09-19]. Dostupné na: <https://www.oecd.org/en/about/members-partners.html>

<sup>4</sup> *Tax.* [online]. OECD iLibrary. [cit. 2024-09-21]. Dostupné na: [https://www.oecd-ilibrary.org/taxation/tax/indicator-group/english\\_76e12892-en](https://www.oecd-ilibrary.org/taxation/tax/indicator-group/english_76e12892-en)

<sup>5</sup> The OECD classification of taxes and interpretative guide. [online]. OECD iLibrary, 2023. Dostupné na: <https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/topics/policy-sub-issues/global-tax-revenues/oecd-classification-taxes-interpretative-guide.pdf>

Tabuľka 1 Kategorizácia daní podľa OECD

Kategórie daní	Podkategórie
1000. Dane z príjmov, ziskov a kapitálových výnosov	1100. Dane z príjmov, ziskov a kapitálových výnosov fyzických osôb
	1200. Dane z príjmov, ziskov a kapitálových výnosov právnických osôb
	1300. Nezaradené medzi 1100 a 1200
2000. Sociálne príspevky	2100. Príspevky zamestnancov
	2200. Príspevky zamestnávateľov
	2300. Príspevky samostatne zárobkovo činných osôb alebo nezamestnaných
	2400. Nezaradené medzi 2100, 2200 a 2300
3000. Dane zo mzdy a z pracovnej sily	
4000. Majetkové dane	4100. Periodické dane z nehnuteľného majetku
	4200. Periodické dane z čistého majetku
	4300. Dedičské, darovacie a majetkové dane
	4400. Dane z finančných a kapitálových transakcií
	4500. Iné neperiodické dane z majetku
	4600. Iné periodické dane z majetku
5000. Dane z tovarov a služieb	5100. Dane z predaja, výroby, prevodu, prenájmu a dodávky tovarov a poskytovania služieb
	5200. Dane za využívanie tovarov alebo za oprávnenie využívať tovary alebo realizovať činnosti
	5300. Nezaradené medzi 5100 a 5200
6000. Iné dane	6100. Uhrádzané výlučne podnikmi
	6200. Uhrádzané inými osobami ako podnikmi alebo neurčiteľné

Zdroj: vlastné spracovanie na základe The OECD classification of taxes and interpretative guide

## 1.2 Majetkové dane

V tejto podkapitole sa zaoberáme historickým vývojom majetkových daní, pričom skúmame ich pôvod, rozvoj a faktory, ktoré ich ovplyvnili. Následne poskytujeme definíciu a rozdelenie majetkových daní, čím objasňujeme, ako sa tieto dane uplatňujú v praxi. Analyzujeme, ako sú majetkové dane zahrnuté do rozpočtu, a ktorá úroveň vlády získava príjmy z ich výberu, pričom hodnotíme ich dopad na hospodárenie. Na záver podkapitoly poskytujeme výhody, ako aj nevýhody, čím poskytujeme prehľad o majetkových daniach a ich dôležitosti v daňovej politike.

### 1.2.1 Historický vývoj majetkových daní

Majetkové dane majú bohatú a zaujímavú históriu, ktorá sa začína v starovekom Egypte, kde sa približne v roku 3000 pred našim letopočtom zaviedli priame dane z majetku. Tieto dane boli využívané na financovanie výstavby skladov na obilie, pyramíd a na odmeňovanie vojakov. V období, keď neexistovali kovové mince na platenie, sa dane vyberali v podobe úrody, iného majetku alebo pracovných výkonov. Dohľad nad týmito transakciami vykonávali úradníci známi ako vizíri, ktorí konali v mene faraóna a zabezpečovali zbieranie a evidenciu platieb. V čase hladu a iných krízových situáciách sa uskladnené obilniny využívali na zabezpečenie obživy verejných pracovníkov a chudobných.<sup>6</sup>

Bez zdanených obilnín a potrebnej pracovnej sily by Egypt nebol schopný zabezpečiť svoje fungovanie a postavenie ako významná civilizácia v starovekom svete. Tento systém, ktorý sa rozvinul v Egypte, sa stal základom pre ďalší vývoj majetkových daní v neskorších historických obdobiach. História majetkových daní sa nielenže tiahne od starovekých čias, ale prešli si aj mnohými významnými etapami. V starovekom Grécku platili bohatí občania priamu daň nazývanú eisphorá, najmä v období vojen. Tieto dane sa určovali na základe hodnoty majetku a slúžili na financovanie verejných projektov, ako sú údržba lodí či kultúrne podujatia. Bohatí ľudia to brali ako česť a považovali to za spôsob, ako prispieť k blahu spoločnosti. Ak niekto odmietol prispieť, mohlo mu hroziť súdne konanie, čo ho motivovalo aktívne sa zapájať a udržiavať si dobré postavenie v komunite.<sup>7</sup>

V starovekom Ríme bola zavedená daň z hlavy (tributum capitis), ktorá sa vyberala od jednotlivcov bez ohľadu na ich majetok alebo spoločenský status. Tento systém bol považovaný za nespravodlivý, najmä pre ľudí, ktorí neboli občanmi a museli platiť, zatiaľ čo niektorí občania mohli byť oslobodení. Na rozdiel od starovekého Grécka, kde bohatí občania s hrdosťou platili daň, rímske obyvateľstvo tieto dane často považovalo za neprijateľné. Postupom času sa tento systém zdanenia rozšíril aj na nehnuteľný majetok (tributum soli). Vlastníci pôdy museli platiť daň na základe hodnoty svojho majetku, čo štátu umožnilo získať dodatočné prostriedky, najmä v obdobiach zvyšovania výdavkov na armádu a správu ríše.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> FARRELL, A. *The history of property taxes*. [online]. PropLogix, 2021. [cit. 2024-09-22]. Dostupné na: <https://www.proplogix.com/blog/the-history-of-property-taxes/>

<sup>7</sup> Tamtiež.

<sup>8</sup> Tamtiež.

V Európe sa zaviedli rôzne formy daní, pričom panovníci ich využívali na udržanie moci a zabezpečenie lojalít svojich poddaných. Výbercovia daní mali často právomoci priamo určovať hodnotu majetku a vyberať dane, čo viedlo k častým konfliktom medzi vlastníkami pôdy a kráľovskými úradníkmi. S rozvojom civilizácie a ekonomických systémov niektoré štáty začali zdaňovať aj nehmotné vlastníctvo, ako akcie, dlhopisy a iné finančné aktíva. V raných dobách mali výbercovia daní často dvojitú úlohu, pretože nielenže oceňovali majetok, ale aj priamo vyberali dane, niekedy pod hrozbou fyzického násillia.<sup>9</sup>

V modernejších časoch sa tieto funkcie oddelili, t.j. oceňovanie prešlo na špecializovaných odhadcov a výber daní zabezpečovali daňoví úradníci. Namiesto priamych hrozieb sa dnes využívajú legálne nástroje, ako sú daňové záložné práva a dražby majetku s nevyrovnanými daňami. V 17. a 18. storočí sa majetkové dane ďalej rozvinuli, keď sa stali súčasťou modernejších daňových systémov. V tomto období sa kládol dôraz na spravodlivosť a rovnosť vo výbere daní, čo viedlo k reformám, ktoré zabezpečili, že všetci vlastníci majetku prispievajú do verejných financií v súlade s hodnotou svojho majetku. Tieto reformy však často vyvolávali odpor, najmä zo strany tých, ktorí sa cítili nespravodlivo zaťažení.<sup>10</sup>

Celkovo sa majetkové dane vyvinuli z jednoduchých foriem výberu na komplexný a dôležitý nástroj verejnej správy, ktorý zohráva kľúčovú úlohu v rozvoji moderných štátov. História majetkových daní môžeme vidieť ako výsledok spoločenských a ekonomických zmien, ktoré ovplyvnili spôsob, akým vlády financovali svoje činnosti a poskytovali služby občanom. Týmto spôsobom sa majetková daň stala dôležitým nástrojom financovania štátnych a verejných služieb v rôznych kultúrach a obdobiach.<sup>11</sup>

### *1.2.2 Definícia a kategorizácia majetkových daní*

Dane z majetku predstavujú povinné platby, ktoré sú priamo spojené s vlastníctvom, používaním alebo prevodom majetkových aktív. Tieto dane môžu byť vyberané pravidelne, ako jednorazové platby alebo pri zmene vlastníctva. Ich výška sa zvyčajne stanovuje na základe aktuálnej hodnoty príslušného majetku.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> *History of the property tax*. [online]. Napa County California. [cit. 2024-09-22]. Dostupné na: <https://www.countyofnapa.org/1201/History-of-the-Property-Tax>

<sup>10</sup> Tamtiež.

<sup>11</sup> Tamtiež.

<sup>12</sup> *Government finance statistics manual*. [online]. International Monetary Fund, 2014. [cit. 2024-09-24]. Dostupné na: <https://www.imf.org/external/Pubs/FT/GFS/Manual/2014/gfsfinal.pdf>

Ako sme uviedli v predchádzajúcej kapitole, majtkové dane sú v klasifikácii OECD zaradené do štvrtej kategórie s názvom Majtkové dane. OECD, spolu s Medzinárodným menovým fondom (MMF), ďalej tieto dane delí na nasledujúce podkategórie: <sup>13</sup>

- 4100. Periodické dane z nehnuteľného majetku;
- 4200. Periodické dane z čistého majetku;
- 4300. Dedičské, darovacie a majtkové dane;
- 4400. Dane z finančných a kapitálových transakcií;
- 4500. Iné neperiodické dane z majetku;
- 4600. Iné periodické dane z majetku.

Prvou podkategóriou sú periodické, teda pravidelné dane z nehnuteľného majetku, ktoré zahŕňajú povinné platby vyberané za vlastníctvo a užívanie nehnuteľného majetku ako sú pozemky, budovy a iné stavby. Tento druh daní môže byť uvalený na majiteľov, nájomcov alebo na obidve skupiny súčasne. Výška dane sa zvyčajne počíta ako percentuálny podiel z hodnoty majetku, pričom sa zohľadňujú faktory ako predajná cena, kapitalizovaná návratnosť, očakávané nájomné alebo iné aspekty, ako sú rozloha a lokalita. V porovnaní s pravidelnými daňami z čistého majetku pri posudzovaní týchto daní sa zvyčajne nezapočítavajú žiadne záväzky spojené s danou nehnuteľnosťou. <sup>14</sup>

Ďalšou podkategóriou sú periodické dane z čistého majetku. Tieto dane vychádzajú z celkovej hodnoty majetku, ktorý zvyčajne zahŕňa rôzne druhy hnutel'ného a nehnuteľného majetku. Pri určovaní tejto hodnoty sa zohľadňujú aj všetky záväzky, ktoré vlastník má, takže konečná suma sa vypočíta ako celková hodnota majetku mínus všetky dlhy a iné finančné záväzky.

Treťou podkategóriou sú dedičské, darovacie a majtkové dane, ktoré sa zaoberajú procesom darovania a prevodom vlastníctva majetku v súvislosti s úmrtím fyzickej osoby. Darovanie zahŕňa aj prevody medzi živými rodinnými príslušníkmi, ktorí sa snažia obísť alebo znížiť svoje daňové povinnosti pri dedičskom konaní. Dedičské dane sa môžu odvíjať od celkovej hodnoty majetku, ktorý bol zdedený alebo od sumy, ktorú získal od zosnulého. Zohľadňuje sa tu aj prepojenie s osobou, ktorá zomrela. <sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> *Government finance statistics manual*. [online]. International Monetary Fund, 2014. [cit. 2024-09-24]. Dostupné na: <https://www.imf.org/external/Pubs/FT/GFS/Manual/2014/gfsfinal.pdf>

<sup>14</sup> Tamtiež.

<sup>15</sup> Tamtiež.

Dane súvisiace s finančnými a kapitálovými transakciami tvoria štvrtú podkategóriu. Tieto dane sa vzťahujú na činnosti spojené s vydávaním, transferom, obstarávaním a predajom nefinančných a finančných aktív, vrátane devíz a cenných papierov. Okrem toho zahŕňajú aj dane z transakcií so šekmi a rôznymi inými platobnými metódami, ako aj dane uplatňované na osobitné právne transakcie, ako je prevod vlastníctva nehnuteľnosti. Tieto dane však nezahŕňajú dane z užívania tovaru, poplatky na pokrytie súdnych nákladov, dane z kapitálových ziskov, pravidelné dane z nehnuteľného a čistého majetku, ani jednorazové platby za majetok a kolkové dane, ktoré nie sú spojené s týmito transakciami. Tieto typy sú zaradené v iných kategóriách klasifikácie daní.<sup>16</sup>

Piatou podkategóriou sú iné neperiodické dane, ktoré predstavujú jednorazové platby. Tieto dane sa môžu vzťahovať na čistý majetok alebo na prerozdelenie bohatstva. Zároveň sem patrí aj vyberanie daní z nárastu hodnoty pozemkov na základe povolení od vlády, prehodnotenie kapitálu a jednorazové dane týkajúce sa konkrétnych typov majetku. Tieto nepravidelné platby môžu slúžiť na financovanie nevyhnutných výdavkov.

Šiesta podkategória t. j. iné periodické dane z majetku sa zameriavajú na ďalšie pravidelné dane, ktoré sa netýkajú nehnuteľného a čistého majetku. Medzi tieto dane patria hrubé dane z osobných aktív, ktoré môžu zahŕňať šperky a iné cennosti. Taktiež sem spadajú hospodárske zvieratá, ako sú dobytok, ale taktiež aj rôzne špecifické druhy majetku ako napríklad luxusné automobily alebo jachty.<sup>17</sup>

### 1.2.3 Rozpočtové určenie majetkových daní

Každá krajina má svoj vlastný systém majetkových daní, ktoré sú dôležitou súčasťou jej daňového systému. Tieto dane sú v mnohých krajinách historicky väčšinou miestne. Zvyčajne sa vyberajú na miestnej úrovni, čo znamená, že ich správa a výber sú zverené mestám alebo obciam. Týmto spôsobom môžu miestne vlády prispôbiť svoje politiky potrebám svojich obyvateľov. Výnimočne v niektorých krajinách sú majetkové dane riadené centrálnou vládou, čo síce zabezpečuje jednotné daňové pravidlá, ale niekedy obmedzuje miestne orgány v prispôbovaní sa lokálnym potrebám.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> *The OECD classification of taxes and interpretative guide*. [online]. OECD iLibrary, 2023. [cit. 2024-09-24]. Dostupné na: <https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/topics/policy-sub-issues/global-tax-revenues/oecd-classification-taxes-interpretative-guide.pdf>

<sup>17</sup> Tamtiež.

<sup>18</sup> BIRD, R. - SLACK, E. *Land and Property Taxation in 25 Countries: A comparative Review*. [online]. Research Gate, 2004. [cit. 2024-09-26]. Dostupné na: [https://www.researchgate.net/publication/226647097\\_Land\\_and\\_Property\\_Taxation\\_in\\_25\\_Countries\\_A\\_Comparative\\_Review](https://www.researchgate.net/publication/226647097_Land_and_Property_Taxation_in_25_Countries_A_Comparative_Review)

Decentralizácia je dôležitá pre miestne samosprávy, pretože im umožňuje získať právomoc rozhodovať o otázkach v záujme ich obyvateľov, čím im poskytuje politickú, fiškálnu a administratívnu nezávislosť. Týmto spôsobom môžu efektívnejšie reagovať na potreby miestnych obyvateľov a zlepšovať kvalitu verejných služieb. V teórii by tento systém mal zvyšovať efektívnosť a spravodlivosť v poskytovaní verejných služieb a vytvoriť priaznivé podmienky pre ekonomický rast. V praxi však úspech decentralizácie závisí od usporiadania inštitúcií a mocenských vzťahov, ako aj od toho, či sú politiky decentralizácie dobre prepojené, aby sa vytvorili správne podmienky pre zodpovednosť miestnych vlád voči svojim obyvateľom.<sup>19</sup>

Miestne samosprávy sú najefektívnejšie v menších oblastiach, kde môžu spravovať svoju samosprávu. To znamená, že sú politicky, finančne a administratívne nezávislé od vyšších vlád. Hlavným znakom politickej autonómie je skutočnosť, že členovia miestneho zastupiteľstva a miestnej samosprávy sú priamo volení obyvateľmi a sú im zodpovední. Priame demokratické voľby sa uskutočňujú podľa zákonov, ktoré taktiež upravujú povinné miestne referendá pre dôležité rozhodnutia týkajúce sa výdavkov, daní a regulácií. Tieto predpisy umožňujú aj odvolanie verejných činiteľov a vyžadujú, aby sa občania zapájali do miestnych rozhodovacích procesov.

Finančná autonómia miestnych samospráv je tiež zásadná pre ich efektívne fungovanie. Zabezpečuje, že ich príjmy sú v súlade s ich výdavkovými potrebami, čo znamená, že majú minimálny alebo žiadny fiškálny deficit. Ak predsa takýto deficit vznikne, je vyrovnaný prostriedkami, ktoré vyššie vládne úrovne poskytnú bez potreby splnenia akýchkoľvek podmienok. Okrem toho majú primeraný prístup k samofinancovaniu bez toho, aby sa museli obracať na vyššie úrovne vlády (daňová autonómia). Môžu taktiež čerpať úvery na financovanie infraštruktúry, pričom ich schopnosť splácať je rozhodujúcim faktorom. Samosprávy majú právo rozhodovať o poskytovaných verejných službách a o tom, ktoré výdavky budú mať prioritu, pričom tieto rozhodovania zohľadňujú potreby a preferencie miestnych obyvateľov (výdavková autonómia).<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> KITCHEN, H. – MCMILLAN, M. – SHAH, A. *Local Public Finance and Economics: An International Perspective*. 1. vyd. Cham: Springer Nature Switzerland AG, 2019. s. 28. ISBN 978-3-030-21985-7.

<sup>20</sup> Tamtiež.

Nakoniec administratívna autonómia miestnych samospráv im poskytuje právo zamestnávať a prepúšťať pracovníkov, ako aj stanovovať podmienky zamestnania. Táto autonómia im umožňuje regulovať vlastné činnosti a funkcie, čo je dôležité pre poskytovanie kvalitných a potrebných služieb. Vďaka tejto schopnosti môžu miestne úrady lepšie spravovať svoje zdroje a zlepšovať svoje procesy. To vedie k vyššej spokojnosti obyvateľov a celkovému zlepšeniu kvality života v ich obci.<sup>21</sup>

V mnohých krajinách existencia miestnej dane neznamená, že miestna vládna úroveň má právo upravovať jej konkrétne detaily, ako je jej zavedenie, výška sadzby dane, základ dane alebo dokonca proces jej vyberania a spracovania. Nie všetky príjmy zostávajú miestnym samosprávam a obce nemajú možnosť poskytovať daňové úľavy či znižovania pre jednotlivé subjekty. Hoci existuje určitá miera miestnej autonómie, rozhodujúcu úlohu plní vyššia vládna úroveň, ktorá navrhuje a spravuje túto daň. Vyššia vládna úroveň často stanovuje aj metódu oceňovania nehnuteľností, aby bolo zabezpečené jednotné oceňovanie.

Účinnosť miestnych daní teda závisí predovšetkým od toho, ako sú nastavené fiškálne vzťahy medzi miestnymi a vyššími vládnymi úrovňami. Zahŕňa to nielen rozsah daňových a výdavkových právomocí pridelených miestnym samosprávam, ale aj systém finančných transferov medzi rôznymi úrovňami vlády. Miestne samosprávy sú volené občanmi v rámci volieb, čo znamená, že občania majú právo rozhodovať o tom, kto bude niesť zodpovednosť za miestne záležitosti. Ak občania nie sú spokojní s činnosťou svojich zástupcov, môžu ich v nasledujúcich voľbách odvolať. Ak sa tak však nestane, budú musieť znášať negatívne dôsledky neefektívneho riadenia miestnej vlády.<sup>22</sup>

#### 1.2.4 Výhody a nevýhody zdaňovania majetku

Ako sme uviedli v predchádzajúcej kapitole, majetkové dane sú vo väčšine krajín miestnymi daňami. Ekonómovia ich hodnotia pozitívne, najmä ak sú spravované na lokálnej úrovni. Existuje množstvo dôvodov, prečo ich takto hodnotia. Jedným z dôvodov je fakt, že majetkové dane je náročné obchádzať. Majetok, na rozdiel od príjmov či iných aktív, má pevne určenú lokalitu a nemôže ju jednoducho meniť. Miesto zdanenia je presne určené, čím

---

<sup>21</sup> KITCHEN, H. – MCMILLAN, M. – SHAH, A. *Local Public Finance and Economics: An International Perspective*. 1. vyd. Cham: Springer Nature Switzerland AG, 2019. s. 28. ISBN 978-3-030-21985-7.

<sup>22</sup> BIRD, R. – SLACK, E. *The Political Economy of Property Tax Reform*. [online]. OECD iLibrary, 2014. [cit. 2024-09-26]. Dostupné na: [https://www.oecd-ilibrary.org/taxation/the-political-economy-of-property-tax-reform\\_5jz5pzvzv6r7-en;jsessionid=5NGEk8VG1fQ7htCQOaHNwRuWPx46NknhE9W7Zca\\_ip-10-240-5-125](https://www.oecd-ilibrary.org/taxation/the-political-economy-of-property-tax-reform_5jz5pzvzv6r7-en;jsessionid=5NGEk8VG1fQ7htCQOaHNwRuWPx46NknhE9W7Zca_ip-10-240-5-125)

sa znižuje množstvo daňových únikov. Majetkové dane sú zároveň považované za efektívny spôsob zdanenia, pretože hodnota majetku je objektívne stanovená a v porovnaní s príjmami sa ťažšie manipuluje. Z toho vyplýva, že tieto dane menej narúšajú ekonomickú aktivitu a rozdeľovanie príjmov, čím spôsobujú menšie deformácie v porovnaní s daňami z príjmov.<sup>23</sup>

Ak sú majetkové dane súčasťou miestnych daňových systémov a príjmy z nich plynú do rozpočtov obcí, prispievajú k posilneniu miestnej autonómie. Obce môžu prostredníctvom týchto daní financovať verejné služby ako napríklad školstvo, údržbu ciest, či budovanie parkov, ktoré priamo zlepšujú kvalitu života obyvateľov. Tento systém je často efektívnejší, pretože občania sú ochotní podporovať tie projekty, ktoré im prinášajú väčšie výhody, než aké predstavuje ich daňové zaťaženie. Okrem toho, zlepšenie miestnych služieb vedie často k rastu hodnoty nehnuteľností, čo opäť prospieva miestnej ekonomike. Tento systém zabezpečuje, že náklady na tieto služby hradia miestni obyvatelia, ktorí z nich majú prospech.<sup>24</sup>

Napriek tomu, že ekonómovia považujú majetkové dane za prínosné, medzi daňovníkmi a politikmi nie sú vždy obľúbené. Existujú názory, že sú nespravodlivé, pretože nezohľadňujú platobnú schopnosť daňovníka. Iní tvrdia, že sú nevhodné, pretože financujú služby, ktoré nie sú priamo spojené s nehnuteľnosťami. Navyše sú kritizované za to, že ich príjmy nie sú dostatočné na financovanie miestnych výdavkov. Taktiež existujú obavy z negatívnych dopadov na dostupnosť bývania, mestský rozvoj a využívanie pôdy.<sup>25</sup>

### 1.3 Teórie zdanenia majetkových daní

V oblasti zdanenia majetku existujú dve hlavné teórie, a to teória úžitku a teória schopnosti platiť. Tieto teórie majú dlhú históriu a sú dôležité aj v súčasnom daňovom systéme. Teória úžitku, ktorú vypracovali švédski ekonómovia Erik Lindahl a Johan Gustaf Knut Wicksell, bola pôvodne navrhnutá na hodnotenie účinnosti daňovej a fiškálnej politiky. Táto teória tvrdí, že dane by mali byť v zásade úmerné výhodám, ktoré jednotlivci získavajú zo služieb poskytovaných štátom. Inými slovami, tí, ktorí majú väčší úžitok z verejných služieb, by mali platiť vyššie dane. Tento princíp vychádza z myšlienky, že

---

<sup>23</sup> BIRD, R. – SLACK, E. *The Political Economy of Property Tax Reform*. [online]. OECD iLibrary, 2014. [cit. 2024-09-26]. Dostupné na: <https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/5jz5pzvzv6r7-en.pdf?expires=1727357975&id=id&accname=guest&checksum=D6448B0EF68FAC4FEA5E7AF79B1FEF93>

<sup>24</sup> Tamtiež.

<sup>25</sup> Tamtiež.

platenie daní by malo byť podobné bežným trhovým transakciám, kde jednotlivci platia za tovar a služby, ktoré spotrebúvajú.<sup>26</sup>

Problémom pri hodnotení úžitku sú charakteristické vlastnosti verejných statkov – nerivalitnosť a nemožnosť vylúčenia zo spotreby. Tento princíp sa často využíva na zdôvodnenie rozdielnych daní pre jednotlivcov alebo skupiny, ktoré služby využívajú vo väčšej miere. Jedným z argumentov v prospech teórie úžitku je, že ak niekto vlastní majetok, ktorý má dvojnásobnú hodnotu v porovnaní s iným, mal by prispievať dvojnásobne. Daň z majetku, ktorá sa využíva na financovanie služieb, ako sú ochrana pred požiarmi, čistenie ulíc alebo zlepšovanie životného prostredia, je zameraná predovšetkým na miestnych obyvateľov. Títo vlastníci nehnuteľností priamo profitujú z týchto služieb, pretože zvyšujú hodnotu ich majetku.

Daň z majetku môžeme teda vnímať ako cenu, ktorú vlastníci nehnuteľností platia za balík služieb, ktoré poskytuje vláda. Aj keď kritici poukazujú na to, že je ťažké presne zmerať hodnotu týchto služieb pre každého jednotlivca, existuje súvislosť medzi daňovým systémom a vnímanými prínosmi. Občania nebudú akceptovať systém, z ktorého nemajú žiadne výhody. Ich ochota platiť dane za konkrétne služby zároveň naznačuje, čo považujú za dôležité a to môže ovplyvniť rozhodovanie o správe verejných prostriedkov.<sup>27</sup>

Princíp úžitku zdanenia však v praxi vedie k tomu, že ľudia s nižšími príjmami by platili vyššie dane, pretože viac využívajú verejné služby, čo je však v rozpore so spravodlivosťou. Tento princíp tiež zlyháva pri čiernych pasažieroch, ktorí využívajú verejné statky bez platenia. Pre chudobné domácnosti je tento systém obzvlášť nevýhodný, pretože sú nútené prispievať na služby, ktoré si často nemôžu dovoliť, čo môže prehĺbiť ich finančné ťažkosti.<sup>28</sup>

Teória schopnosti platiť, známa aj ako teória založená na obetiach, vznikla z myšlienky spravodlivosti od Adama Smitha. Vo svojom prvom princípe, tzv. kanóne rovnosti, uvádza, že príspevky občanov by mali byť v súlade s príjmom, ktorý si užívajú

---

<sup>26</sup> OLUSHOLA, O. – BEYAI, P. – ANAGBADO, A. *Taxation and the Challenge of Fiscal Sustainability in a Resource-Rich Developing Country: A Re-evaluation of the Nigerian Perspective*. [online]. IntechOpen, 2023. [cit. 2024-10-2]. Dostupné na: <https://www.intechopen.com/chapters/88427>

<sup>27</sup> MCCLUSKEY, W. *Property Tax: An International Comparative Review*. [online]. Taylor & Francis Group, 2018. [cit. 2024-10-2]. Dostupné na: <https://www.taylorfrancis.com/books/mono/10.4324/9780429431845/property-tax-william-mccluskey>

<sup>28</sup> CHAUKE, K. *The Benefit of Taxation and Its Implications on the South African Indigent Households*. [online]. International Journal of Social Science Research and Review, 2023. [cit. 2024-10-2]. Dostupné na: <https://ijssrr.com/journal/article/view/1657>

pod ochranou štátu, ale aj v pomere k ich schopnostiam platiť. Presadzoval teda princíp platenia daní na základe schopnosti platiť. Tento prístup podporili významní ekonómovia, ako Mill, Edgeworth, Pigou a Dalton. Je dôležitý, pretože sa zameriava na spravodlivé rozdelenie daní podľa toho, akú sumu môže každý jednotlivý daňovník skutočne zaplatiť. Základným predpokladom tejto teórie je teda, že ľudia by mali prispievať na financovanie štátu podľa svojich možností.<sup>29</sup>

Platenie daní sa pre daňovníka javí ako určitá forma obety, pretože ide o prostriedky, ktoré by mohli byť použité na iné účely. Princíp schopnosti platiť zdôrazňuje, že spravodlivé zdanenie by malo byť založené na rovnakých obetách. To znamená, že jednotlivci s rovnakou schopnosťou platiť by mali niesť rovnaké daňové bremeno, čo sa označuje ako horizontálna spravodlivosť. Naopak, vertikálna spravodlivosť poukazuje na to, že osoby s vyššími príjmami by mali prispievať viac ako tí, ktorí majú nižšie príjmy, čím sa podporuje koncept progresívneho zdanenia.

Horizontálna a vertikálna spravodlivosť sú dôležité aspekty daňovej spravodlivosti, ale ich uplatnenie je náročné, pretože nie je jednoduché posúdiť, kedy sú ľudia v rovnakých alebo odlišných podmienkach. Mill navrhoval, aby mali rôzni daňovníci „rovnakú obeť“, zatiaľ čo Pigou uprednostňoval „najmenšiu celkovú obeť“. Napriek rôznym interpretáciám princípu schopnosti platiť neexistuje presná definícia, čo schopnosť zahŕňa. Príjem sa vo všeobecnosti považuje za hlavnú mieru schopnosti platiť, aj keď sa zohľadňuje aj majetok. Vyšší príjem a majetok zvyčajne naznačujú väčšiu schopnosť platiť dane. Porovnávanie daňovej záťaže medzi jednotlivcami je však zložitá, ak nie nemožná.<sup>30</sup>

## 1.4 Daň z nehnuteľností

Dane z nehnuteľností predstavujú významný zdroj príjmov pre miestne samosprávy na celom svete, pričom výrazne prispievajú k ich finančnej samostatnosti. Tieto dane však majú zložitú štruktúru a ich uplatňovanie sa výrazne líši medzi rôznymi krajinami. V niektorých štátoch sa uplatňuje jednotná daň na všetky typy nehnuteľností, zatiaľ čo v iných sú nehnuteľnosti rozdelené do rôznych kategórií, ako sú napríklad pozemky a budovy, alebo rezidenčné a nerezidenčné nehnuteľnosti. Rovnako sa líšia aj daňové sadzby a metódy výberu, a to nielen medzi jednotlivými krajinami, ale aj vo vnútri nich. Jednou

---

<sup>29</sup> *Theories and principles of income taxation*. [online]. Kharagpur College. [cit. 2024-10-2]. Dostupné na: [https://www.kharagpurcollege.ac.in/studyMaterial/05934Study-materials-of-5th-semester-Adam-Smith39s-canons-of-taxation-07\\_chapter-2-09-09-2020.pdf](https://www.kharagpurcollege.ac.in/studyMaterial/05934Study-materials-of-5th-semester-Adam-Smith39s-canons-of-taxation-07_chapter-2-09-09-2020.pdf)

<sup>30</sup> Tamtiež.

z kľúčových otázok pri týchto daniach je ich spravodlivosť. Niektorí ich považujú za regresívne, pretože chudobnejšie skupiny obyvateľstva vynakladajú na bývanie väčšiu časť svojich príjmov. Na druhej strane, iní ich vnímajú ako progresívne, pretože bohatší občania vlastníci viac nehnuteľností platia vyššie dane.<sup>31</sup>

Daň z nehnuteľností sa odlišuje od iných daní štyrmi hlavnými charakteristikami: jej viditeľnosťou, neelasticitou, prirodzenou svojvôľou a miestnou autonómiou. Daň z nehnuteľností je viditeľná, pretože ju platia priamo vlastníci, a to v pravidelných intervaloch a nie je zrážaná pri zdroji alebo pri spotrebe. Tieto dane sa často využívajú na financovanie verejných služieb, ako sú cesty alebo parky, ktoré sú jasne viditeľné pre občanov. Týmto spôsobom sa zvyšuje zodpovednosť miestnych vlád voči svojim občanom. Napriek tomu zvyšovanie sadzieb môže vyvolať nesúhlas a znížiť obľúbenosť tejto dane.

Daňový základ je neelastický, čo znamená, že sa neprispôsobuje aktuálnym ekonomickým podmienkam. Keď sa hodnoty nehnuteľností aktualizujú len zriedka, rastie tlak na zvyšovanie daňových sadzieb, čo môže spôsobiť nesúhlas zo strany daňovníkov. Prirodzená svojvôľa dane z nehnuteľností vyplýva z toho, že určenie daňového základu môže byť do značnej miery subjektívne a niekedy je spojené s nejasnými alebo nepresnými metódami oceňovania. Daň z nehnuteľností je založená na hodnotách aktív a nie na príjmoch či predaji, a keďže nehnuteľnosti nie sú vždy predávané, ich hodnotu musí určiť niekto iný, čo vedie k sporom ohľadom ocenenia. Toto určenie hodnoty nehnuteľností môže byť problematické, pretože majitelia prostredníctvom samoocenenia často nadhodnocujú svoj majetok, zatiaľ čo v oficiálnych systémoch vlastníci často cítia, že ich nehnuteľnosti sú nadhodnotené.<sup>32</sup>

Celkovo je daň z nehnuteľností v mnohých prípadoch základným nástrojom miestnej samosprávy, avšak miera autonómie miestnych orgánov medzi krajinami sa líši. V mnohých prípadoch nemajú miestne vlády plnú kontrolu nad všetkými aspektami týchto daní, čo obmedzuje ich schopnosť efektívne využívať tento príjem. V konečnom dôsledku, hodnotenie dane z nehnuteľností závisí od toho, ako ju ľudia vnímajú z hľadiska spravodlivosti a jej účelu.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> BIRD, R. – SLACK, E. *International Handbook of Land and Property Taxation*. 1. vyd. Cheltenham: Edward Elgar Publishing Limited, 2004. s. 1-11. ISBN 1 84376 647 7.

<sup>32</sup> Tamtiež.

<sup>33</sup> Tamtiež.

### 1.4.1 Metódy stanovenia základu dane z nehnuteľností

Stanovenie základu dane z nehnuteľností predstavuje náročný proces, keďže hodnota nehnuteľností nie je vždy jednoznačná. Pri dani z nehnuteľností je často potrebné určiť hodnotu ešte predtým, ako sa uskutočnia akékoľvek obchodné transakcie, na rozdiel od iných daní, ako sú DPH alebo daň z príjmu, kde sa základ určuje priamo na základe transakcií. Na zabezpečenie dostatočných príjmov z daní je dôležité vytvoriť spravodlivé politiky. Metódy oceňovania nehnuteľností sú rôzne, pričom pri ich výbere zohráva kľúčovú úlohu ekonomická a sociálna situácia na trhu s nehnuteľnosťami, ako aj schopnosti miestnych úradov implementovať tieto dane.<sup>34</sup>

Metódy na definovanie a meranie základu dane z nehnuteľností sa dajú rozdeliť do troch hlavných oblastí. Prvou oblasťou sú rôzne metódy, ktoré sa dajú použiť na určenie hodnoty nehnuteľností. Tieto metódy môžeme rozdeliť na metódy vychádzajúce z trhovej ceny a metódy zamerané na plochu. Druhá oblasť sa zameriava na súčasti nehnuteľností, ktoré sú zahrnuté v základe dane, pričom môže ísť buď len o pozemok, len o budovy alebo iné stavby, alebo o ich kombináciu.

Posledná oblasť sa zaoberá využitím nehnuteľností, keďže rôzne typy využitia, ako obytné a obchodné nehnuteľnosti alebo mestské a poľnohospodárske pozemky, môžu byť pre účely zdanenia hodnotené inak. Definícia základu dane z nehnuteľností, ktorú zvolíme, sa zakladá na dvoch hlavných faktoroch. Prvým z nich zahŕňa ciele dane, medzi ktoré patrí podpora miestnych samospráv, efektívne využívanie pozemkov a investície do rozvoja verejných služieb. Druhým faktorom je fungovanie trhov s nehnuteľnosťami a rozvinutosti správy v jednotlivých štátoch.<sup>35</sup>

Základ dane z nehnuteľností je zvyčajne stanovený zákonmi platnými v jednotlivých štátoch. Kým niektoré štáty majú základ dane presne určený, iné umožňujú obciam väčšiu voľnosť pri jeho stanovení. Krajiny často prispôbujú metódy oceňovania svojim sociálnym, ekonomickým a politickým podmienkam, pričom často využívajú hybridné prístupy, ktoré kombinujú rôzne metódy. Pri výbere základov dane z nehnuteľností

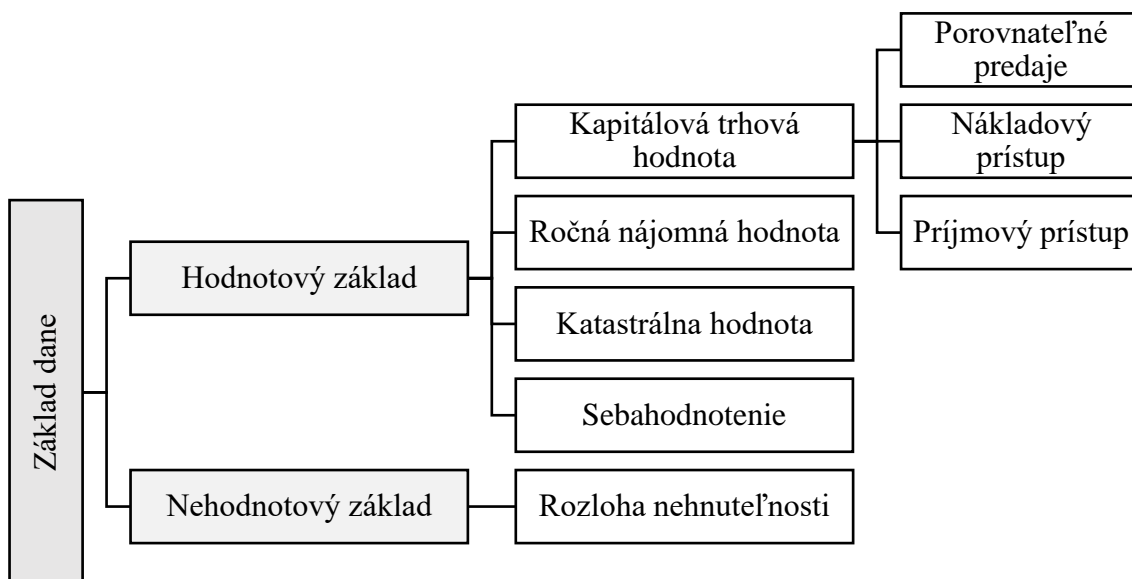
---

<sup>34</sup> WALTERS, L. *Land and Property Tax – A Policy Guide*. [online]. Un-Habitat, 2011. [cit. 2024-10-5]. Dostupné na: <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Land%20and%20Property%20Tax.pdf>

<sup>35</sup> BLÖCHLIGER, H. *Reforming the Tax on IMmovible Property: Taking Care of the Unloved*. [online]. OECD iLibrary, 2015. [cit. 2024-10-5]. Dostupné na: <https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/5js30tw0n7kg-en.pdf?expires=1728142447&id=id&accname=guest&checksum=666751E79C13390F93DEC043E49363DA>

zohľadňujú aj predpokladané budúce výnosy z týchto nehnuteľností.<sup>36</sup> Metódy určenia základu dane z nehnuteľností sú podrobne zobrazené na obrázku č. 1.

Obrázok 1 Základ dane z nehnuteľností



Zdroj: vlastné spracovanie na základe Property Tax: An International Comparative Review, Land and Property Tax – A Policy Guide a The Political Economy of Property Tax Reform

**Kapitálová trhovú hodnota** predstavuje cenu, ktorú by bol dobre informovaný kupujúci ochotný zaplatiť a predávajúci prijať, pokiaľ by ani jeden z nich nebol nútený uzavrieť obchod. Predpokladom tejto metódy je, že medzi stranami nie sú osobné ani rodinné vzťahy. Kapitálová trhovú hodnota sa určuje na základe skutočných predajov, takže bez údajov z trhu tento koncept stráca význam. Tento prístup vyžaduje funkčný trh s nehnuteľnosťami, ktorý zahŕňa banky, realitných odborníkov, odhadcov a systémy na verejné zaznamenávanie predajov. Výhodou tohto prístupu k dani z nehnuteľností je, že dokáže zachytiť zvyšovanie hodnôt nehnuteľností a pozemkov počas rozvoja oblastí, a teda má tendenciu zvyšovať daňový základ, ktorý rastie spolu s miestnou ekonomikou. Existujú tri hlavné prístupy na určenie trhovej hodnoty:<sup>37</sup>

→ Porovnatel'né predaje – tento prístup sa používa hlavne pri obytných nehnuteľnostiach. Hodnota nehnuteľností sa odhaduje na základe cien podobných nehnuteľností, ktoré sa predali v poslednom období, pričom sa zohľadnia rozdiely.

<sup>36</sup> MCCLUSKEY, W. *Property Tax: An International Comparative Review*. [online]. Taylor & Francis Group, 2018. [cit. 2024-10-2]. Dostupné na: <https://www.taylorfrancis.com/books/mono/10.4324/9780429431845/property-tax-william-mccluskey>

<sup>37</sup> WALTERS, L. *Land and Property Tax – A Policy Guide*. [online]. Un-Habitat, 2011. [cit. 2024-10-7]. Dostupné na: <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Land%20and%20Property%20Tax.pdf>

- Nákladový prístup – tento prístup sa častejšie využíva pri komerčných nehnuteľnostiach. Hodnota sa stanovuje na základe nákladov na kúpu pozemku a výstavbu, pričom sa zohľadňuje vek a opotrebenie budov. Tento prístup vychádza z predpokladu, že informovaný kupujúci by nezaplatil za nehnuteľnosť viac, ako by stálo získať pozemok a postaviť príslušné stavby.
- Príjmový prístup – tento prístup sa využíva hlavne pri komerčných a priemyselných nehnuteľnostiach, kde sa hodnota odvíja od toho, aký príjem môže nehnuteľnosť priniesť. Odhaduje sa budúci príjem a určuje sa, koľko by bol investor ochotný zaplatiť.<sup>38</sup>

Všetky tieto prístupy sa často používajú v praxi, ale sú závislé od dostupnosti presných údajov z trhu. Ak trh s nehnuteľnosťami nie je dostatočne rozvinutý, môžu byť tieto metódy náročné a viesť k nesprávnym výsledkom. Vo veľkých mestách v rozvojových krajinách môže byť potenciál na ich použitie, aj keď môžu chýbať niektoré dôležité nástroje trhu, ako sú bankové úvery alebo spoľahlivé systémy na evidenciu vlastníctva. Metóda kapitálovej hodnoty sa využíva napríklad na Novom Zélande.<sup>39</sup>

**Systém ročnej nájomnej hodnoty** je založený na odhadovanej alebo očakávanej nájomnej hodnote nehnuteľností. Daň sa teda určuje na základe toho, akú hodnotu by mohla nehnuteľnosť dosiahnuť pri prenájme. Nájomy môžu byť buď hrubé, čo znamená, že zahŕňajú aj náklady na prevádzku a poistenie, alebo čisté, ktoré tieto náklady nezohľadňujú. Hodnota nehnuteľnosti sa zvyčajne určuje podľa jej súčasného využitia, namiesto spôsobu, akým by sa dala maximálne a najefektívnejšie využiť.<sup>40</sup>

To znamená, že ak sa napríklad nehnuteľnosť nepoužíva naplno, jej odhadovaná hodnota môže byť nižšia, než jej možná trhová hodnota. Komerčné nehnuteľnosti sa väčšinou prenajímajú za svoju plnú trhovú cenu, ktorá vyjadruje najziskovejšie využitie daného priestoru. Ak je nehnuteľnosť neužívaná a nevytvára žiadny príjem z nájmu, niektorí môžu tvrdiť, že by na ňu nemala byť uvalená daň. Avšak, otázka, či by sa mala na neužívanú

---

<sup>38</sup> WALTERS, L. *Land and Property Tax – A Policy Guide*. [online]. Un-Habitat, 2011. [cit. 2024-10-7]. Dostupné na: <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Land%20and%20Property%20Tax.pdf>

<sup>39</sup> Tamtiež.

<sup>40</sup> MCCLUSKEY, W. *Property Tax: An International Comparative Review*. [online]. Taylor & Francis Group, 2018. [cit. 2024-10-7]. Dostupné na: <https://www.taylorfrancis.com/books/mono/10.4324/9780429431845/property-tax-william-mccluskey>

nehnutelnosť uvaliť daň, závisí od politických rozhodnutí, a preto sa môže stať, že na takúto nehnuteľnosť bude daň uložená.<sup>41</sup>

Problémom tohto systému je, že regulované nájmy, ktoré slúžia na ochranu rodín s nižšími príjmami pred problémami, ako sú vysoké nájomné a nestabilita na trhu s nehnuteľnosťami, sťažujú presné určenie trhových nájmov. Tieto regulované nájmy neodrážajú bežné trhové podmienky, a ak väčšina nehnuteľností nemá rovnaké pravidlá, vznikajú problémy so získavaním presných údajov o trhových hodnotách a nájmoch. Tým sa komplikuje stanovenie reálnej hodnoty nehnuteľností.

Ďalšou nevýhodou tohto systému je určenie ročnej nájomnej hodnoty pre špecifické nehnuteľnosti, ktoré nie sú zvyčajne dostupné na prenájom na voľnom trhu a majú iba jedného potenciálneho užívateľa, ako sú ropné rafinérie, chemické továrne, čistiarne odpadových vôd alebo verejné služby. Pri týchto nehnuteľnostiach sa hodnota zvyčajne odhaduje na základe nákladov na ich výstavbu, znížených o opotrebenie, a potom sa použije diskontná sadzba na výpočet odhadovanej nájomnej hodnoty. Ročná nájomná hodnota je základom ocenenia nehnuteľnosti v Keni a Maroku.<sup>42</sup>

**Katastrálna hodnota** nehnuteľností sa stanovuje prostredníctvom katastra nehnuteľností, ktorý slúži na oficiálnu evidenciu pozemkov a stavieb. Jedným z jeho hlavných cieľov je stanovenie hodnoty nehnuteľností pre daňové účely. Daň sa nepočíta podľa rozlohy pozemku alebo nehnuteľnosti, ale na základe ich hodnoty, ktorá je určená katastrálnym ohodnotením. Dôležitou súčasťou tohto systému sú cenové mapy, ktoré zobrazujú hodnotu nehnuteľností v rôznych lokalitách a poskytujú prehľad o ich hodnotách. Tieto mapy slúžia ako základ na určenie katastrálnej hodnoty. Pri určovaní hodnoty nehnuteľností sa zohľadňujú rôzne faktory. Pre pozemky to môže zahŕňať lokalitu, kvalitu pôdy, spôsob využitia podľa územného plánu alebo dostupnosť technickej infraštruktúry. Pri budovách sa posudzuje tiež lokalita, typ stavby, účel jej využitia, technické vybavenie a jej aktuálny stav. Pri bytoch môže byť významná aj ich poloha v rámci budovy.<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> MCCLUSKEY, W. *Property Tax: An International Comparative Review*. [online]. Taylor & Francis Group, 2018. [cit. 2024-10-7]. Dostupné na: <https://www.taylorfrancis.com/books/mono/10.4324/9780429431845/property-tax-william-mccluskey>

<sup>42</sup> Tamtiež.

<sup>43</sup> AHMED, S. – WOLOWIEC, T. *The concept of real estate taxation based on the Ad Valorem Principle*. [online]. International Journal of Legal Studies, 2021. [cit. 2024-10-11]. Dostupné na: <https://ijols.com/resources/html/article/details?id=218019&language=en>

Zber údajov o trhových podmienkach v danej oblasti je nevyhnutný pre presné určenie katastrálnej hodnoty. Tieto informácie môžu pochádzať od daňových úradníkov, z verejných a súkromných zdrojov prostredníctvom diskusií s miestnymi obyvateľmi. Odborníci na základe týchto údajov rozdeľujú územie na oblasti s podobnými vlastnosťami, čím zabezpečujú, že podobné nehnuteľnosti sú ocenené v súlade s aktuálnym trhom. Pre úspešné fungovanie katastrálneho systému je kľúčová digitalizácia záznamov, ktorá zabezpečuje efektívne spravovanie údajov a umožňuje rýchlu aktualizáciu zdaniteľných hodnôt v súlade so zmenami na trhu. Digitalizácia tak zjednodušuje proces registrácie nehnuteľností a zvyšuje celkovú efektívnosť systému. Napriek týmto výhodám je proces vytvárania a aktualizácie týchto máp finančne a časovo náročný, čo predstavuje jednu z hlavných nevýhod zavedenia katastrálneho systému. Katastrálna hodnota je využívaná napríklad v Lotyšsku a Argentíne.<sup>44</sup>

Systém **sebahodnotenia**, nazývaný tiež hodnotové pásma, umožňuje vlastníkom nehnuteľností určovať hodnotu svojich nehnuteľností, aby vedeli, akú daň budú platiť. Tento spôsob je výhodný pre krajiny, ktoré nemajú veľa zdrojov na hodnotenie nehnuteľností, navyše je jednoduchý a nevyžaduje odborné znalosti. Na druhej strane sa môže stať, že vlastníci podhodnotia svoje nehnuteľnosti. To môže spôsobiť, že niektorí z nich platia vyššie dane, zatiaľ čo iní s cennejšími nehnuteľnosťami, môžu platiť menej. Aby sa predišlo týmto nerovnostiam je dôležité, aby vlády zaviedli systémy na overovanie týchto hodnotení, aj keď to môže byť finančne náročné. Vnímanie systému sebahodnotenia je významne ovplyvnené dôverou ľudí vo vládu. Ak existuje systém sebahodnotenia, vlastníci majú tendenciu podhodnocovať svoju nehnuteľnosť, a tak platia menej na daniach, ako by mali. Naopak, ak hodnotenie vykonáva vláda, mnohí vlastníci môžu mať dojem, že sú ich majetky nadhodnotenú a prehnane zdanené.<sup>45</sup>

Pri sebahodnotení vlastníci určujú trhovú hodnotu svojej nehnuteľnosti a priradujú ju do správnej hodnotovej triedy, pričom nemajú prístup k aktuálnym prieskumným záznamom. Môžu použiť online nástroje, ktoré poskytujú údaje o priemerných hodnotách v danej oblasti. Musia však tiež zohľadniť špecifické vlastnosti svojich nehnuteľností, ako

---

<sup>44</sup> WALTERS, L. *Land and Property Tax – A Policy Guide*. [online]. Un-Habitat, 2011. [cit. 2024-10-11]. Dostupné na: <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Land%20and%20Property%20Tax.pdf>

<sup>45</sup> BIRD, R. – SLACK, E. *The Political Economy of Property Tax Reform*. [online]. OECD iLibrary, 2014. [cit. 2024-10-11]. Dostupné na: [https://www.oecd-ilibrary.org/taxation/the-political-economy-of-property-tax-reform\\_5jz5pzvzv6r7-en;jsessionid=5NGEk8VG1fQ7htCQOaHNwRuWPx46NknHE9W7Zca\\_ip-10-240-5-125](https://www.oecd-ilibrary.org/taxation/the-political-economy-of-property-tax-reform_5jz5pzvzv6r7-en;jsessionid=5NGEk8VG1fQ7htCQOaHNwRuWPx46NknHE9W7Zca_ip-10-240-5-125)

sú napríklad rozloha, poloha, technický stav budovy alebo špeciálne vybavenie, ktoré môžu mať vplyv na ich hodnotu. Tento systém môže spôsobovať problémy so spravodlivosťou, kedy nehnuteľnosti s podobnou hodnotou môžu platiť rôzne dane kvôli zaradeniu do rôznych pásiem alebo nehnuteľnosti s rôznymi hodnotami môžu mať rovnaké daňové zaťaženie. Tieto nerovnosti môžu znižovať dôveru ľudí v daňový systém. Finančné úrady môžu zmeniť hodnotenie, ak si myslia, že neodráža reálnu trhovú hodnotu. Hoci systém sebahodnotenia môže znížiť administratívne náklady, jeho fungovanie sa odvíja od toho, ako vláda dokáže kontrolovať a overovať hodnotenia. Sadzba dane z nehnuteľností je zvyčajne určená na úrovni centrálnej vlády a jej výška sa môže líšiť podľa hodnoty majetku. Jedným z príkladov využitia systému sebahodnotenia je Veľká Británia.<sup>46</sup>

Systémy zdanenia nehnuteľností, ktoré sú založené na nehodnotovom princípe, vychádzajú z fyzických rozmerov nehnuteľností, ako sú **rozloha** pozemku, budovy alebo ich kombinácia. Tento spôsob zdaňovania nezohľadňuje trhovú hodnotu nehnuteľnosti, ale jej veľkosť, a preto sa často využíva v situáciách s obmedzenými trhovými údajmi. Daňová povinnosť sa vypočítava ako súčin rozlohy nehnuteľnosti a príslušnej daňovej sadzby. Tento prístup je najvhodnejší v prípadoch, keď sú očakávané príjmy z daní nižšie. Systémy založené na ploche sú jednoduchšie na správu, pretože vyžadujú iba údaje o rozlohe a type nehnuteľnosti.

Hoci sú tieto systémy jednoduché, prinášajú aj svoje nevýhody. Nehnuteľnosti s rovnakou rozlohou, ale výrazne odlišnou hodnotou, môžu platiť rovnakú daň, čo spôsobuje pocit nespravodlivosti. V dôsledku toho môžu vlastníci drahších nehnuteľností platiť rovnaké dane, ako vlastníci menej hodnotných alebo menej žiadaných nehnuteľností. Daňový systém tak nezohľadňuje schopnosť vlastníka platiť daň, čo môže znížiť podporu pre tento typ zdaňovania.<sup>47</sup>

Pri systéme hodnotenia nehnuteľností sa sadzba za meter štvorcový prispôbuje rôznym faktorom, ako napríklad lokalite, kvalite stavby alebo iným aspektom. Hoci sa neberie priamo do úvahy trhovú hodnotu nehnuteľnosti a lokalita, tieto úpravy môžu nepriamo odrážať trhové podmienky. Napríklad, hodnota nehnuteľnosti sa môže líšiť

---

<sup>46</sup> BIRD, R. – SLACK, E. *The Political Economy of Property Tax Reform*. [online]. OECD iLibrary, 2014. [cit. 2024-10-12]. Dostupné na: [https://www.oecd-ilibrary.org/taxation/the-political-economy-of-property-tax-reform\\_5jz5pzvzv6r7-en;jsessionid=5NGEk8VG1fQ7htCQOaHNwRuWPx46NknhE9W7Zca\\_ip-10-240-5-125](https://www.oecd-ilibrary.org/taxation/the-political-economy-of-property-tax-reform_5jz5pzvzv6r7-en;jsessionid=5NGEk8VG1fQ7htCQOaHNwRuWPx46NknhE9W7Zca_ip-10-240-5-125)

<sup>47</sup> *Guidance on International Mass Appraisal and Related Tax Policy*. [online]. International Association of Assessing Officers, 2014. [cit. 2024-10-24]. Dostupné na: [https://www.iaao.org/media/Standards/International\\_Guidance.pdf](https://www.iaao.org/media/Standards/International_Guidance.pdf)

v závislosti od jej presného umiestnenia v meste. Čím presnejšie sú tieto zóny definované, tým viac sa jednotková hodnota približuje skutočnej trhovej hodnote. Zóny môžu byť veľké ako celé mesto alebo malé ako konkrétne susedstvá či dokonca jednotlivé strany ulíc.<sup>48</sup>

Ďalším problémom pri zdaňovaní týchto nehnuteľností je otázka, čo všetko by malo byť zahrnuté do daňového základu. Napríklad, či by sa mali zdaňovať aj časti nehnuteľností, ktoré neprinášajú priame príjmy, ako sú výťahové šachty či technické priestory. Okrem toho je dôležité aj to, ako spravodlivo rozdeliť daň na spoločné priestory, ako sú chodby, vchody, východy alebo iné spoločné priestory, medzi jednotlivých vlastníkov alebo nájomcov. Takéto priestory môžu byť prerozdelené na základe veľkosti každej bytovej jednotky v porovnaní s celkovou rozlohou, podľa výšky nájmu, ktorý platia jednotliví vlastníci, alebo podľa iných kritérií. Tento systém sa využíva napríklad na Slovensku a v Česku.<sup>49</sup>

#### 1.4.2 Stanovenie sadzby dane z nehnuteľnosti, daňové úľavy a oslobodenia

Keď je daňový základ určený, nasleduje výpočet výšky dane prostredníctvom uplatnenia príslušnej sadzby na tento základ. Pri stanovovaní daňovej sadzby sa riešia tri hlavné politické otázky, ktoré ovplyvňujú účinnosť a spravodlivosť daňového systému:<sup>50</sup>

- 1. Koľko daňových sadzieb by sa malo uplatniť?** Aj keď niektoré krajiny uvádzajú jednu sadzbu, často sa v praxi líši podľa typu alebo hodnoty majetku. Preto je potrebné zvážiť, či zaviesť viacero sadzieb a na základe akých kritérií.
- 2. Aké druhy nehnuteľností by mali podliehať zdaneniu?** Toto rozhodnutie zahŕňa určenie, ktoré typy nehnuteľností a vlastníkov by mali podliehať zdaneniu alebo byť od dane oslobodení.
- 3. Ktorá úroveň vlády by mala určovať daňovú sadzbu?** Určenie, či to bude národná, regionálna alebo miestna vláda, je kľúčové. Centralizované stanovenie sadzby zabezpečuje rovnosť a zabraňuje daňovej konkurencii medzi regiónmi, zatiaľ čo decentralizované nastavenie umožňuje miestnym vládam prispôbiť sadzby podľa miestnych potrieb. Existujú silné argumenty pre centralizované aj miestne nastavenie

---

<sup>48</sup> BIRD, R. – SLACK, E. *Land and Property Taxation in 25 Countries: A Comparative Review*. [online]. ResearchGate, 2004. [cit. 2024-10-24]. Dostupné na: [https://www.researchgate.net/publication/226647097\\_Land\\_and\\_Property\\_Taxation\\_in\\_25\\_Countries\\_A\\_Comparative\\_Review](https://www.researchgate.net/publication/226647097_Land_and_Property_Taxation_in_25_Countries_A_Comparative_Review)

<sup>49</sup> Tamtiež.

<sup>50</sup> WALTERS, L. *Land and Property Tax – A Policy Guide*. [online]. Un-Habitat, 2011. [cit. 2024-11-15]. Dostupné na: <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Land%20and%20Property%20Tax.pdf>

sadzby, pričom najefektívnejší prístup sa zdá byť kombinácia oboch systémov. Pri stanovovaní sadzby miestnej dane z nehnuteľností je dôležité zohľadniť administratívne kapacity vládnych úrovní a širšie politické a hospodárske ciele krajiny.

V každej krajine sú niektoré nehnuteľnosti oslobodené, a to z rôznych dôvodov ako je vlastníctvo, účel využitia alebo osobné charakteristiky vlastníka, t. j. vek alebo zdravotné postihnutie. Tieto oslobodenia môžu byť poskytnuté centrálnou alebo miestnou vládou, prípadne oboma úrovňami. Medzi najbežnejšie oslobodené nehnuteľnosti patria štátny majetok, univerzity, cintoríny, kostoly, charitatívne organizácie, nemocnice, verejné cesty, školy, knižnice, parky, veľvyslanectvá a nehnuteľnosti medzinárodných organizácií. V niektorých krajinách sú tiež oslobodené poľnohospodárske pozemky a hlavné obytné nehnuteľnosti.<sup>51</sup>

Oslobodenia od daní sú bežné, ale často sa stretávajú s kritikou kvôli negatívnym ekonomickým dôsledkom. Tieto oslobodenia môžu narúšať hospodársku súťaž, pretože vlády a organizácie, ktoré sú oslobodené od daní, využívajú mestské služby, ale neplatia za ne, čo spôsobuje vyššiu finančnú záťaž pre ostatných občanov a podniky. Zdanené nehnuteľnosti majú vyššie náklady v porovnaní s oslobodenými, čo spôsobuje nespravodlivú konkurenciu, najmä medzi podnikmi a verejným sektorom. Rozdiely v daňovom zaobchádzaní môžu ovplyvniť voľbu lokality pre podnikanie a podnikateľské aktivity, čo následne ovplyvňuje ekonomický rozvoj. Okrem toho oslobodenia znižujú celkovú daňovú základňu, čo môže viesť k vyšším daniam pre ostatných daňovníkov alebo poklesu kvality verejných služieb. Rozdiely medzi obcami v počte oslobodených nehnuteľností tiež vytvárajú nespravodlivé rozdelenie daňového bremena. Preto je dôležité dôkladne zvážiť, aké oslobodenia sú naozaj potrebné a spravodlivé, aby sa minimalizovali ich negatívne dopady na ekonomiku a služby, pričom by sa mala zabezpečiť rovnosť pre všetkých.<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> BIRD, R. – SLACK, E. *Land and Property Taxation in 25 Countries: A Comparative Review*. [online]. ResearchGate, 2004. [cit. 2024-11-15]. Dostupné na: [https://www.researchgate.net/publication/226647097\\_Land\\_and\\_Property\\_Taxation\\_in\\_25\\_Countries\\_A\\_Comparative\\_Review](https://www.researchgate.net/publication/226647097_Land_and_Property_Taxation_in_25_Countries_A_Comparative_Review)

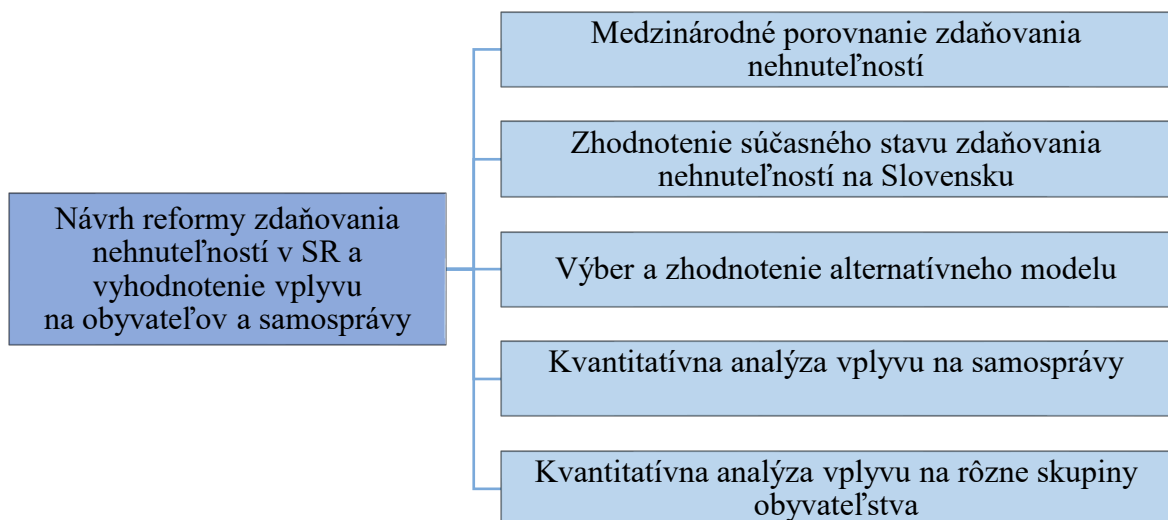
<sup>52</sup> BIRD, R. – SLACK, E. *The Political Economy of Property Tax Reform*. [online]. OECD iLibrary, 2014. [cit. 2024-11-15]. Dostupné na: [https://www.oecd-ilibrary.org/taxation/the-political-economy-of-property-tax-reform\\_5jz5pzvzv6r7-en;jsessionid=5NGEk8VG1fQ7htCQOaHNwRuWPx46NknhE9W7Zca\\_ip-10-240-5-125](https://www.oecd-ilibrary.org/taxation/the-political-economy-of-property-tax-reform_5jz5pzvzv6r7-en;jsessionid=5NGEk8VG1fQ7htCQOaHNwRuWPx46NknhE9W7Zca_ip-10-240-5-125)

## 2 Cieľ práce

Hlavným cieľom diplomovej práce je navrhnúť reformu zdaňovania nehnuteľností na Slovensku s dôrazom na zvýšenie spravodlivosti a efektívnosti a vyhodnotiť jej vplyv na daňové zaťaženie obyvateľov a príjmy samospráv. Na dosiahnutie hlavného cieľa bolo potrebné splniť nasledujúce čiastkové ciele:

- zhodnotiť súčasný stav zdaňovania nehnuteľností na Slovensku, vrátane legislatívy a výnosov z tejto dane;
- porovnať slovenský model zdaňovania s vybranými krajinami na základe kľúčových ukazovateľov, ako je percentuálny podiel príjmov z dane z nehnuteľností podľa vládnych úrovní, percentuálny podiel daní z nehnuteľností na celkových daňových príjmoch miestnych vlád, úroveň vlády zodpovedná za výber daní, základ dane z nehnuteľností, podiel na celkových daňových príjmoch štátu a na HDP;
- identifikovať hlavné nedostatky súčasného systému a možné dôvody jeho nízkej efektivity;
- vybrať a zhodnotiť alternatívny model zdaňovania nehnuteľností, ktorý by mohol zlepšiť výber tejto dane a zároveň zabezpečiť jej spravodlivejšie rozloženie medzi daňovníkov;
- kvantitatívne prepočítať výnos z dane pri súčasnom modeli a pri možnej implementácii novej formy zdaňovania nehnuteľností;
- vyhodnotiť vplyv navrhovaných zmien na rôzne skupiny obyvateľstva.

Obrázok 2: Ciele diplomovej práce



Zdroj: vlastné spracovanie

### 3 Metodika práce a metódy skúmania

Na vypracovanie diplomovej práce sme vychádzali z viacerých relevantných zdrojov, vrátane legislatívnych dokumentov, ako sú zákon o miestnych daniach a daňové zákony vybranej krajiny, ako aj odborných ekonomických publikácií a analýz týkajúcich sa zdaňovania nehnuteľností. Okrem toho sme použili aj údaje zo štatistík medzinárodných organizácií, ako sú OECD a Eurostat, ktoré nám umožnili porovnať údaje za Slovensko s inými krajinami.

Diplomová práca je založená na kombinácii kvalitatívnych a kvantitatívnych metód výskumu. Použité boli nasledujúce prístupy:

- **literárna rešerš** – preskúmanie odborných publikácií, legislatívnych dokumentov a ekonomických štúdií týkajúcich sa zdaňovania nehnuteľností na Slovensku a v zahraničí;
- **komparatívna analýza** – porovnanie systému zdaňovania nehnuteľností na Slovensku s modelmi v iných krajinách na základe stanovených ukazovateľov;
- **štatistická analýza** – práca s dostupnými dátami ohľadom dane z nehnuteľností na Slovensku a v iných štátoch, pričom sme využili grafické porovnania a vyhodnotenie;
- **kvantitatívna analýza** – uskutočnenie výpočtov, v ktorých sme modelovali výnos z dane pri súčasnom systéme a porovnávali ho s výnosmi pri alternatívnom modeli zdaňovania, pričom sme zohľadnili sadzby dane a spôsoby výpočtu. Analyzovanie vplyvu týchto zmien na jednotlivé skupiny daňovníkov so zameraním na možné sociálne a ekonomické dopady;
- **dedukcia a syntéza poznatkov** – formulovanie záverov o možných zmenách zdaňovania a ich potenciálnych dopadoch na základe získaných informácií.

## 4 Výsledky práce

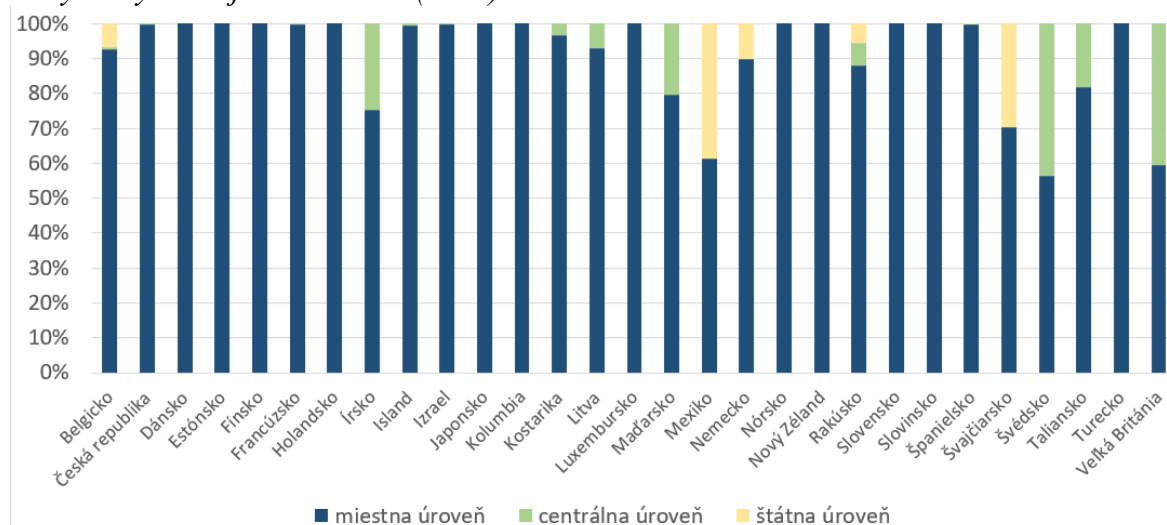
V tejto kapitole sa zameriavame na medzinárodné porovnanie zdaňovania nehnuteľností, pričom analyzujeme rozdiely v legislatíve Slovenska a referenčnej krajiny. Taktiež sa budeme venovať aj kvantitatívnej analýze dane z nehnuteľností s cieľom vyhodnotiť dopady na samosprávy a tri skupiny obyvateľstva.

### 4.1 Medzinárodné porovnanie zdaňovania nehnuteľností

Daň z nehnuteľností zohráva kľúčovú úlohu vo financovaní miestnych samospráv v mnohých krajinách. V prvej kapitole sme sa venovali jej výhodám a nevýhodám, pričom sme zdôraznili jej význam ako dôležitého zdroja príjmov pre financovanie miestnych verejných služieb, ako sú školstvo, budovanie parkov či infraštruktúra.

Graf č. 1 zobrazuje údaje za rok 2023 pre vybrané krajiny OECD a znázorňuje rozdelenie príjmov z dane z nehnuteľností medzi rôzne úrovne vlády. Pri výbere krajín boli zahrnuté európske štáty, ako aj niekoľko krajín z iných svetadielov, s cieľom poskytnúť širší pohľad na rôzne prístupy k zdaňovaniu. Výsledky ukazujú, že vo väčšine krajín tieto príjmy plynú predovšetkým miestnej úrovni, čím sa potvrdzuje jej kľúčová úloha vo financovaní samospráv. V krajinách ako Estónsko, Fínsko či Slovensko príjmy z tejto dane plynú výlučne do miestnych samospráv, zatiaľ čo v iných štátoch, ako Mexiko, Švajčiarsko alebo Veľká Británia, sa časť týchto príjmov presúva aj na centrálnu úroveň alebo štátnu úroveň. Hoci miestna úroveň zohráva dominantnú úlohu pri tejto dani v takmer všetkých krajinách, spôsob rozdelenia príjmov medzi jednotlivé úrovne vlády sa výrazne líši.

*Graf 1 Percentuálny podiel príjmov z dane z nehnuteľností podľa vládných úrovní vo vybraných krajinách OECD (2023)*

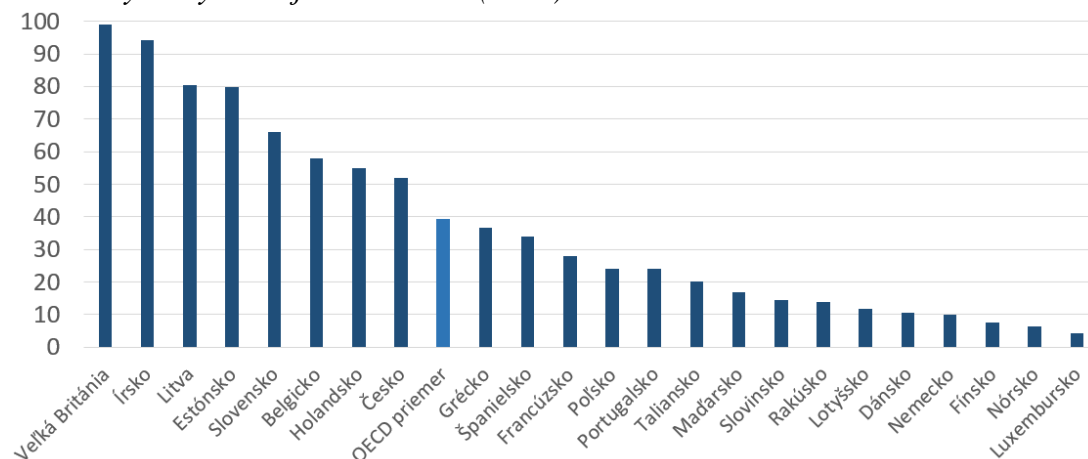


Zdroj: vlastné spracovanie na základe OECD Data Explorer

Význam daní z nehnuteľností pre financovanie miestnych verejných služieb sa v jednotlivých krajinách líši, čo znázorňuje graf č. 2. V krajinách ako Veľká Británia a Írsko dosahuje podiel daní z nehnuteľností na miestnych príjmoch takmer 100 %, čo znamená, že tieto krajiny sa plne spoliehajú na majetkové dane pri zabezpečení financií miestnej úrovni. Tento systém zabezpečuje stabilný a predvídateľný príjem, ktorý je nevyhnutný pre financovanie verejných služieb.

Naopak, vo Fínsku, Nórsku a Luxembursku je podiel daní z nehnuteľností na miestnych daňových príjmoch oveľa nižší, čo naznačuje väčšiu diverzifikáciu zdrojov príjmov miestnych samospráv. Financovanie miestnych vlád v týchto krajinách je prevažne zabezpečené inými druhmi daní, ako sú dane z príjmu, pričom daň z nehnuteľností predstavuje len menší podiel na celkových príjmoch. Tento systém umožňuje miestnym samosprávam diverzifikovať svoje príjmy a zabezpečiť stabilitu financovania bez výraznej závislosti od majetkových daní.

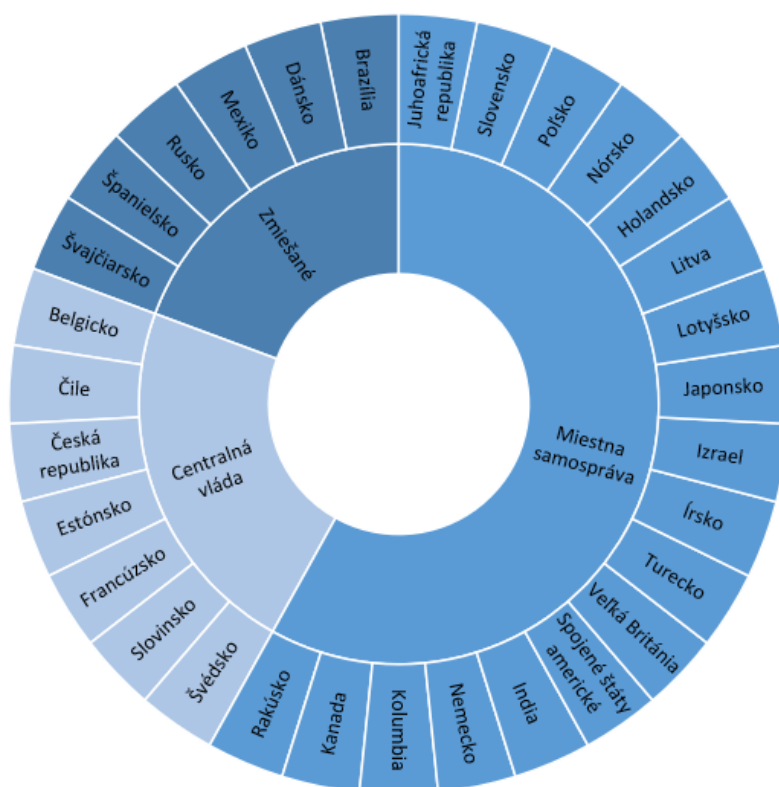
*Graf 2 Percentuálny podiel daní z nehnuteľností na celkových daňových príjmoch miestnych vlád vo vybraných krajinách OECD (2022)*



Zdroj: vlastné spracovanie na základe OECD Data Explorer

Graf č. 3 znázorňuje, ktorá úroveň vlády je zodpovedná za výber dane z nehnuteľností v rôznych krajinách. Zatiaľ čo vo Francúzsku a Švédsku výber dane je plne v rukách centrálnej vlády, v Nemecku, Holandsku a Rakúsku ho zabezpečujú prevažne na miestnej úrovni. Niektoré krajiny, ako Španielsko a Švajčiarsko, uplatňujú zmiešaný model, kde sa kompetencie rozdeľujú medzi centrálnu a miestnu úroveň. Tento systém umožňuje väčšiu flexibilitu, no zároveň vyžaduje efektívnu koordináciu medzi rôznymi úrovňami správy.

Graf 3 Úroveň vlády zodpovedná za výber daní v jednotlivých krajinách OECD

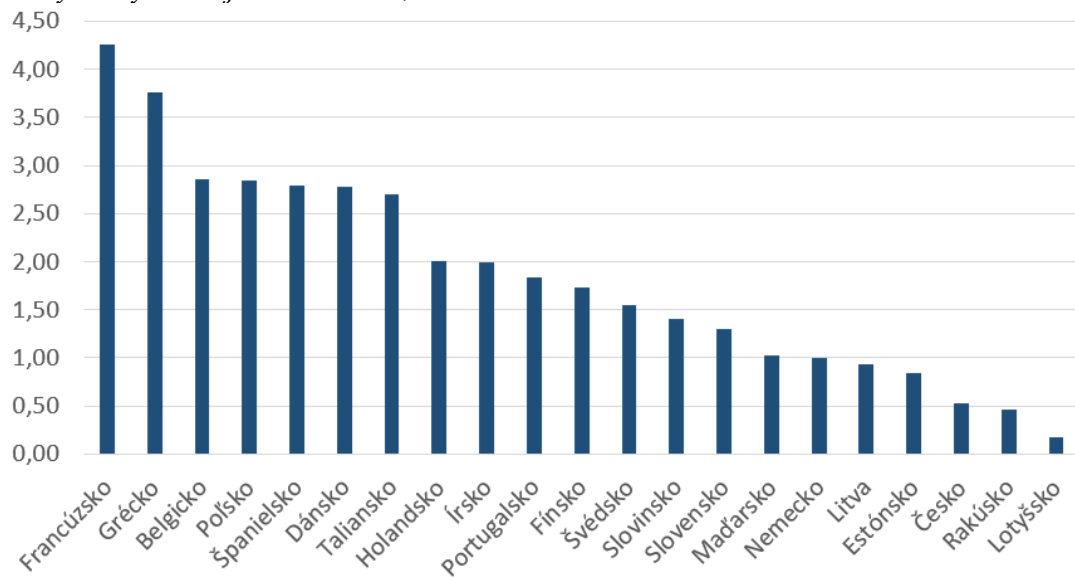


Zdroj: vlastné spracovanie na základe Making Property Tax Reform Happen in China, OECD

Kým niektoré štáty považujú daň z nehnuteľností za stabilný a dôležitý zdroj príjmov, v iných zostáva len doplnkovým prvkom daňového systému. Graf č. 4 sa zameriava na to, aký podiel na celkových daňových príjmoch štátu tvorí daň z nehnuteľností v rôznych krajinách, čím poskytuje širší pohľad na jej celkový význam v daňových systémoch. Z výsledkov vyplýva, že existujú krajiny, kde má táto daň dominantnejšie postavenie. Napríklad Francúzsko, kde daň z nehnuteľností predstavuje 4,26 % celkových daňových príjmov, a teda patrí medzi štáty s najvyšším podielom tejto dane. Podobne je to aj napríklad v Grécku, kde výnosy z majetkových daní tvoria významnú časť daňových príjmov.

Naopak, v Lotyšsku, Rakúsku či v Českej republike je podiel dane z nehnuteľností na celkových daňových príjmoch minimálny, menej ako 1 %. To naznačuje, že tieto krajiny sa viac spoliehajú na iné formy zdanenia, pričom nehnuteľnosti ostávajú relatívne nízko zdaňované. Slovensko s hodnotou 1,3 % sa radí medzi krajiny s nižším podielom dane z nehnuteľností. Väčšina verejných príjmov na Slovensku pochádza zo zdanenia práce, čo zvyšuje daňovú záťaž pre zamestnancov a podnikateľov, pričom potenciál efektívnejšieho zdaňovania nehnuteľností zostáva nevyužitý.

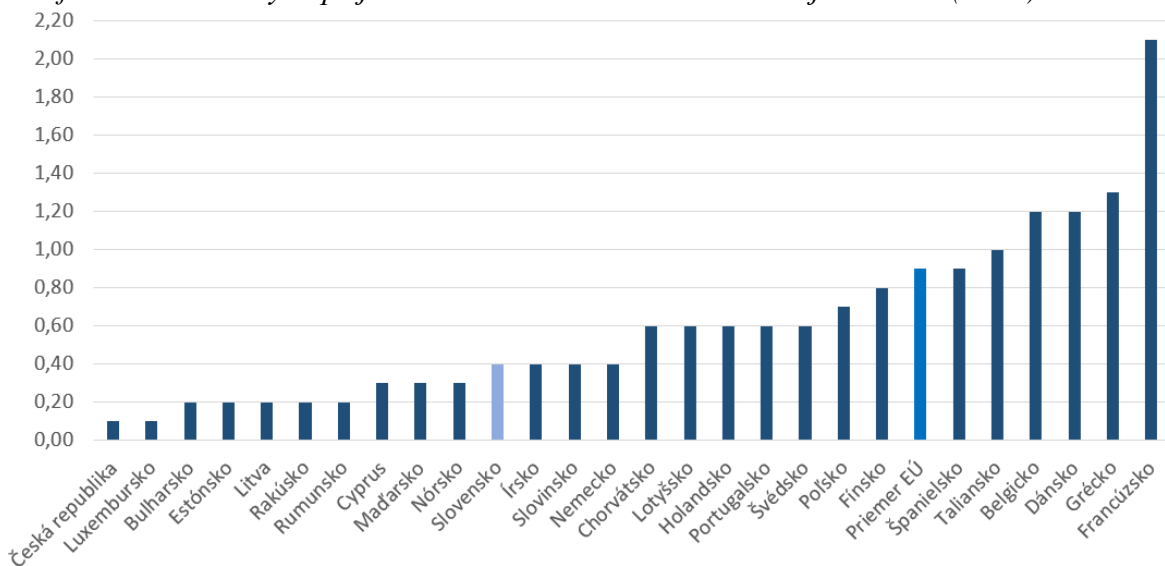
Graf 4 Daň z nehnuteľností ako podiel na celkových daňových príjmoch štátu v %, vo vybraných krajinách OECD, 2022



Zdroj: vlastné spracovanie na základe Revenue Statistics 2024, OECD

Graf č. 5 znázorňuje podiel daňových príjmov z nehnuteľností na HDP v roku 2023 v jednotlivých európskych krajinách a poukazuje na výrazné rozdiely medzi štátmi. Najnižší podiel eviduje Česká republika a Luxembursko (0,1 % HDP), zatiaľ čo najvyšší podiel dosahuje Francúzsko (2,1 % HDP). Slovensko sa s hodnotou 0,4 % nachádza pod priemerom EÚ (0,9 %). V medzinárodnom porovnaní patríme medzi krajiny s najnižším výnosom z tejto dane, hoci odborníci sa zhodujú, že zdanenie nehnuteľností je spravodlivejšie a menej škodlivé pre ekonomický rast v porovnaní s daňou z príjmov.

Graf 5 Podiel daňových príjmov z nehnuteľností na HDP v krajinách EÚ (2023)



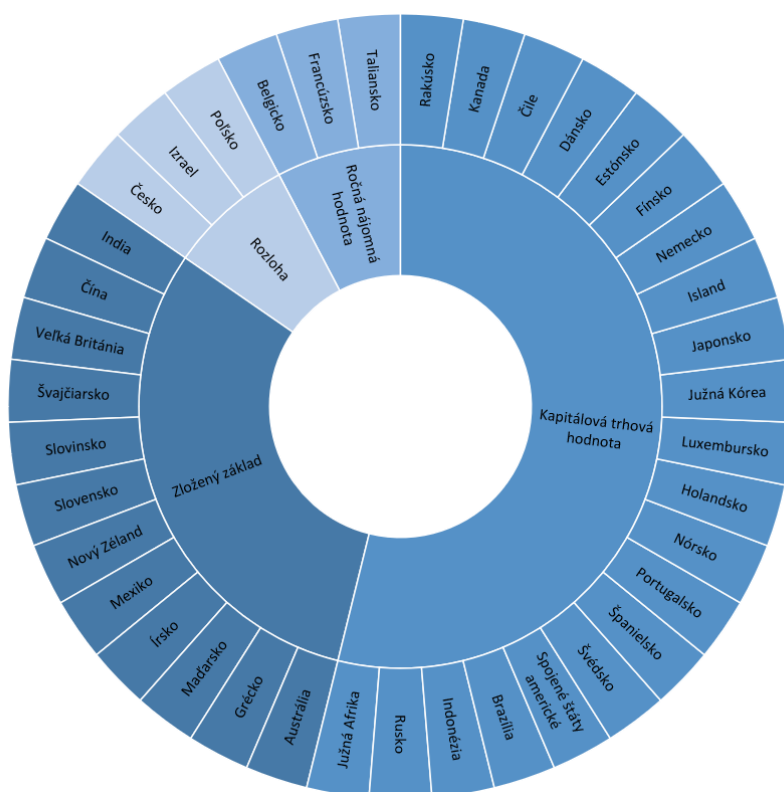
Zdroj: vlastné spracovanie na základe Eurostat

Pri zdaňovaní nehnuteľností zohráva kľúčovú úlohu určenie základu dane, teda spôsob, akým sa hodnota nehnuteľnosti stanovuje na daňové účely. Graf č. 6 znázorňuje rôzne prístupy, ktoré krajiny využívajú pri výpočte tejto dane. Niektoré štáty, ako Spojené štáty americké, Španielsko či Nemecko, zdaňujú nehnuteľnosti na základe ich kapitálovej trhovej hodnoty, čo znamená, že daň sa vypočítava podľa aktuálnej trhovej ceny nehnuteľnosti. Tento model lepšie odráža reálnu hodnotu majetku, no zároveň môže spôsobovať vyššiu daňovú záťaž v regiónoch s dynamicky rastúcimi cenami nehnuteľností. Iné krajiny, ako Taliansko, Francúzsko a Belgicko, využívajú ročnú nájomnú hodnotu, teda odhadovaný alebo skutočný príjem, ktorý by mohla nehnuteľnosť generovať z prenájmu. Tento prístup odráža výnos nehnuteľnosti, avšak nemusí sa zhodovať s jej trhovou cenou.

Základ dane môže byť aj kombinovaný, ako je to v prípade Veľkej Británie, Švajčiarska, či Slovinska, kde sa využíva viacero faktorov na stanovenie hodnoty nehnuteľnosti. Tento systém môže zabezpečiť väčšiu flexibilitu pri výpočte dane a lepšie prispôbiť zdaňovanie miestnym podmienkam. Slovensko je zaradené do kategórie so zloženým základom dane z nehnuteľností najmä kvôli hodnotovému základu dane z pozemkov. Táto hodnota je však určená tabuľkou v zákone, ktorá sa neaktualizuje pravidelne. Zároveň daň z pozemkov predstavuje len časť celkového zdaňovania nehnuteľností, pričom pri stavbách a bytoch sa daň vypočítava na základe podlahovej plochy, t. j. rozlohy.

Špecifickým prístupom je zdaňovanie na základe rozlohy, ktoré využíva napríklad Poľsko, Izrael a Česká republika. Tento systém je administratívne jednoduchší, no nezohľadňuje hodnotu nehnuteľnosti ani jej potenciálny výnos, čo môže viesť k nespravodlivej daňovej záťaži medzi rôznymi typmi nehnuteľností. Výber konkrétneho modelu má pritom zásadný vplyv na výšku daňového zaťaženia vlastníkov nehnuteľností a na príjmy z tejto dane, ktoré sú významným zdrojom financovania miestnych samospráv.

Graf 6 Základ dane z nehnuteľností v krajinách OECD



Zdroj: vlastné spracovanie na základe Making Property Tax Reform Happen in China, OECD

## 4.2 Systém zdaňovania nehnuteľností na Slovensku

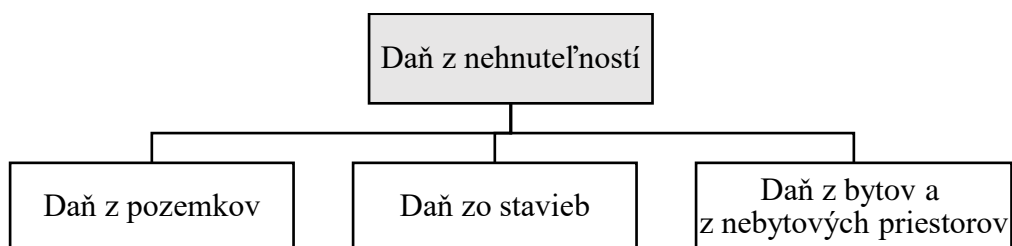
V tejto časti práce sa venujeme analýze súčasného systému zdaňovania nehnuteľností na Slovensku, vrátane existujúcich oslobodení a úľav. Zároveň sa zaoberáme odporúčaniami medzinárodných organizácií zameranými na zlepšenia systému.

### 4.2.1 Súčasná legislatíva a systém zdaňovania nehnuteľností na Slovensku

Daň z nehnuteľností v Slovenskej republike sa v súčasnosti riadi zákonom č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Tento zákon rozlišuje tri typy daní z nehnuteľností, uvedené na obrázku č. 2. Obec má možnosť, ale nie povinnosť túto daň uložiť svojim obyvateľom. To znamená, že zákon ustanovuje, ktoré dane obec môže uložiť, ale nepripisuje ich povinné uloženie. Zákon zároveň definuje pojmy ako daňovník, predmet dane, základ dane, sadzba dane, výpočet, oslobodenia a zníženia dane, ako aj vznik a zánik daňovej povinnosti.<sup>53</sup>

<sup>53</sup> Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady

Obrázok 2 Členenie dani z nehnuteľností



Zdroj: vlastné spracovanie podľa zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady

Daň z nehnuteľností má zdaňovacie obdobie kalendárny rok. Obec vykonáva správu dane pre nehnuteľnosti na svojom území. Každý rok v jednom rozhodnutí vyrubuje daň na základe údajov k 1. januáru daného zdaňovacieho obdobia. Výnimkou sú prípady nadobudnutia nehnuteľnosti vydražením alebo dedičstvom, kde daňová povinnosť vzniká prvým dňom nasledujúceho mesiaca. Obce môžu vo svojom všeobecne záväznom nariadení (VZN) upraviť pravidlá dane, vrátane oslobodení a znížení pre vybrané skupiny, znížiť alebo úplne oslobodiť od dane niektoré skupiny daňovníkov, ako sú napríklad seniori, osoby so zdravotným postihnutím alebo určité druhy nehnuteľností.<sup>54</sup>

Správca dane obvykle zasiela rozhodnutie o dani z nehnuteľností do 15. mája. Vyrubená daň musí byť uhradená do 15 dní odo dňa, keď rozhodnutie nadobudne právoplatnosť, teda po uplynutí odvolacej lehoty, ak sa daňovník proti rozhodnutiu neodvolá. Základ dane sa zaokrúhľuje na eurocenty nadol. Pri oslobodení nehnuteľnosti od dane daňovník nemusí podávať priznanie. Pri zmene vlastníctva, správy, užívania alebo účelu nehnuteľnosti je daňovník povinný podať čiastkové priznanie do 30 dní od vzniku alebo zániku daňovej povinnosti. Daňová povinnosť vzniká 1. januára po roku nadobudnutia nehnuteľnosti kúpou a zaniká 31. decembra roka, v ktorom daňovník prestane nehnuteľnosť vlastniť, spravovať, prenajímať alebo užívať nehnuteľnosť. Ak napríklad daňovník predal nehnuteľnosť počas roka a neoznámil to v danom roku, musí podať čiastkové priznanie do konca januára nasledujúceho roka.<sup>55</sup>

<sup>54</sup> Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady

<sup>55</sup> Tamtiež.

## Daň z pozemkov

Daň z pozemkov sa vzťahuje na vlastníkov, správcov zapísaných v katastri nehnuteľností alebo osoby, ktoré pozemok skutočne užívajú. Nevzťahuje sa však na pozemky s budovami podliehajúcimi iným daniam, ani na pozemné komunikácie (okrem výnimiek), či budovy, na ktoré sa nevzťahuje daň zo stavieb. Klasifikácia pozemku vychádza z jeho evidencie v katastri, pričom pri lesných pozemkoch rozhoduje program starostlivosti o lesy. Tabuľka č. 2 detailne uvádza prehľad rôznych typov pozemkov a pravidiel výpočtu základu dane, t. j. na základe rozlohy a hodnôt uvedených v prílohách zákona. Správca dane môže vo VZN určiť iné hodnoty, ak daňovník nepreukáže ich hodnotu znaleckým posudkom.<sup>56</sup>

Tabuľka 2 Výpočet základu dane z pozemkov

Typ pozemku	Paragraf v zákone	Výpočet základu dane
Orná pôda, ovocné sady, vinice, chmeľnice, trvalé trávnaté porasty a ďalšie plochy určené na poľnohospodárske a lesné hospodárstvo	§ 6 ods. 1 písm. a)	Rozloha (m <sup>2</sup> ) x hodnota pôdy za 1 m <sup>2</sup> podľa prílohy č. 1 zákona č. 582/2004
Záhrady	§ 6 ods. 1 písm. b)	Rozloha (m <sup>2</sup> ) x hodnota pozemku za 1 m <sup>2</sup> podľa prílohy č. 2 zákona č. 582/2004
Zastavané plochy a nádvorcia	§ 6 ods. 1 písm. c)	Rozloha (m <sup>2</sup> ) x hodnota pozemku za 1 m <sup>2</sup> podľa prílohy č. 2 zákona č. 582/2004
Lesné pozemky s hospodárskymi lesmi, rybníky s chovom rýb	§ 6 ods. 1 písm. d)	Rozloha (m <sup>2</sup> ) x hodnota pozemku za 1 m <sup>2</sup> podľa predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zákona č. 582/2004
Stavebné pozemky	§ 6 ods. 1 písm. e)	Rozloha (m <sup>2</sup> ) x hodnota pozemku za 1 m <sup>2</sup> podľa prílohy č. 2 zákona č. 582/2004
Pozemky s transformačnou stanicou alebo predajným stánkom	§ 6 ods. 1	Skutočná rozloha stanice/stánku (m <sup>2</sup> ) x hodnota pozemku za 1 m <sup>2</sup> podľa prílohy č. 2 zákona č. 582/2004

Zdroj: vlastné spracovanie na základe zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady

<sup>56</sup> Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady

Základná ročná sadzba dane z pozemkov je stanovená na 0,25 %, pričom obec ju môže upraviť cez VZN s účinnosťou od 1. januára daného roka. Ak by stanovená sadzba presiahla maximálne hodnoty uvedené v tabuľke č. 3, automaticky sa uplatní základná sadzba. Daň sa následne vypočíta ako súčin príslušnej sadzby a základu dane.<sup>57</sup>

Tabuľka 3 Maximálne sadzby dane z pozemkov

Kategória pozemkov	Paragraf v zákone	Maximálna sadzba dane z pozemkov
Orná pôda, ovocné sady, vinice, chmeľnice, trvalé trávnaté porasty, ďalšie plochy určené na poľnohospodárstvo a lesné hospodárstvo	§ 6 ods. 1 písm. a)	5-násobok základnej sadzby
Lesné pozemky s hospodárskymi lesmi	§ 6 ods. 1 písm. d)	10-násobok základnej sadzby
Záhrady, stavebné pozemky a zastavané plochy	§ 6 ods. 1 písm. b), c), e)	5-násobok najnižšej základnej sadzby
Pozemky funkčne spojené so stavbou jadrového zariadenia	-	100-násobok základnej sadzby
Pozemky s povolením dobývania ložiska nevyhradeného nerastu, zariadením na výrobu elektriny zo slnečnej energie, transformačnou stanicou alebo predajným stánkom	§ 6 ods. 4	5-násobok najnižšej základnej sadzby

Zdroj: vlastné spracovanie na základe zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady

### Daň zo stavieb

Pri dani zo stavieb je daňovníkom majiteľ stavby, správca stavby, ktorá je vo vlastníctve štátu, obce alebo VÚC, alebo nájomca Slovenského pozemkového fondu. Ak nie je možné jednoznačne určiť daňovníka, daňovým subjektom je užívateľ stavby. Pri spoločnom vlastníctve sú spolumahitelia daňovníkmi podľa svojho podielu, pokiaľ sa nedohodnú na zástupcov. Pri bezpodielovom spoluvlastníctve manželov sú obaja manželia považovaní za daňovníkov s rovnakým podielom.<sup>58</sup>

Daň zo stavieb sa uplatňuje na stavby na území SR s aspoň jedným nadzemným alebo podzemným podlažím, pevne ukotvené v zemi alebo ukotvené pilótami. Skutočnosť, že stavba prestala byť využívaná, neovplyvňuje povinnosť platiť daň. Daň sa neuplatňuje

<sup>57</sup> Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady

<sup>58</sup> Tamtiež.

na byty, priehrady, vodovody a podobné zariadenia. Kľúčovým kritériom je účel využitia stavby k 1. januáru v danom zdaňovacom období.<sup>59</sup> Kategórie stavieb, ktoré sú predmetom dane sú uvedené v tabuľke č. 4.

*Tabuľka 4 Predmet dane zo stavieb*

<b>Kategória stavby</b>	<b>Paragraf v zákone</b>
Bývanie a drobné stavby s doplnkovou funkciou	§ 10 ods. 1 písm. a)
Pôdohospodárske stavby, skleníky, vodné hospodárstvo	§ 10 ods. 1 písm. b)
Chaty a rekreačné stavby	§ 10 ods. 1 písm. c)
Samostatné garáže	§ 10 ods. 1 písm. d)
Hromadné garáže	§ 10 ods. 1 písm. e)
Podzemné hromadné garáže	§ 10 ods. 1 písm. f)
Priemyselné a energetické stavby	§ 10 ods. 1 písm. g)
Stavby na podnikanie a zárobkovú činnosť	§ 10 ods. 1 písm. h)
Ostatné stavby	§ 10 ods. 1 písm. i)

Zdroj: vlastné spracovanie na základe zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady

Základ dane zo stavieb sa určuje podľa zastavanej plochy v m<sup>2</sup>, pričom vyčnievajúce časti strechy sa nezohľadňujú. Pri podzemných hromadných garážach je kľúčová najväčšia zastavaná plocha v podzemnej časti. Základná ročná sadzba činí 0,033 € za každý m<sup>2</sup>. Obec môže túto sadzbu upraviť a stanoviť rôzne sadzby pre jednotlivé typy stavieb, pričom maximálne môže byť desaťnásobkom najnižšej sadzby určenej vo VZN.

V prípade viacpodlažných stavieb môže byť stanovená prirážka za každé nadzemné aj podlažie okrem prvého, vo výške maximálne 0,33 € za podlažie. Zákon definuje podlažie ako priestor medzi podlahou a stropom, prípadne ak strop chýba, tak strechou. Ak má budova rôzne funkcie a pre každý účel platia odlišné sadzby dane a príplatky za podlažie, určí sa pomerná časť základu dane ako pomer medzi podlahovou plochou časti budovy určenou na konkrétny účel a celkovou podlahovou plochou budovy.<sup>60</sup>

Správca dane môže stanoviť koeficient ročnej sadzby dane pre neudržiavané stavby, ktorý sa pohybuje od 1 do 10. Tento koeficient sa použije v nasledujúcom zdaňovacom období. Sadzba dane sa potom určí ako súčin základnej sadzby a koeficientu. Koeficient sadzby dane sa uplatňuje na stavby, ak ich vlastník neudržiava a stavebný úrad vydal príkaz na vykonanie opráv, ak nesplňujú normy a ohrozujú okolie, alebo ak sú nebezpečné a

<sup>59</sup> Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady

<sup>60</sup> Tamtiež.

stavebný úrad prikázal ich odstránenie. Vynásobením ročnej sadzby a základu dane sa stanoví daň zo stavieb. Pri stavbách s viacerými podlažiami sa k tejto sume pridáva príplatok za ďalšie podlažia, okrem prvého. Ak má stavba viac funkcií, daň sa vypočíta súčtom pomerných častí podľa využitia. Zohľadňuje sa pritom sadzba, základ dane, zastavaná plocha a príplatok za ďalšie podlažia.<sup>61</sup>

### **Daň z bytov a z nebytových priestorov**

Pri dani z bytov a z nebytových priestorov je daňovníkom majiteľ bytu alebo nebytového priestoru. Ak je vlastníkom štát, obec alebo VÚC, daňovníkom je správca. Pri spoluvlastníctve platí daň každý spoluvlastník podľa podielu, alebo sa môžu dohodnúť, že daň zaplatí jeden z nich, pričom ostatní ručia podľa svojho podielu. Pri bezpodielovom spoluvlastníctve manželov platia daň obaja manželia spoločne a rovnakým podielom. Daň sa vzťahuje na byty a nebytové priestory v bytových domoch. Ak je byt k 1. januáru používaný na iné účely než bývanie, považuje sa za nebytový priestor.

Základom dane sa považuje plocha podlahy v m<sup>2</sup>. Ročná daň je vo výške 0,033 € za každý začatý m<sup>2</sup> podlahovej plochy. Správca dane môže túto sadzbu upraviť vo VZN, no maximálne môže byť desaťnásobkom minimálnej sadzby uvedenej v nariadení. Pri rôznych účeloch využívania nebytových priestorov môže správca stanoviť rôzne sadzby. Vynásobením základu dane ročnou sadzbou dane z bytov sa stanoví daň z bytov.<sup>62</sup>

#### *4.2.2 Oslobodenia a úľavy*

V oblasti dane z nehnuteľností sú definované rôzne typy oslobodení a úľav. Tie sa delia na zákonné oslobodenia, ktoré sú stanovené zákonom, a fakultatívne úľavy, ktoré môžu obce a mestá zahrnúť do svojich VZN, avšak ich zavedenie nie je povinné. Prehľad týchto oslobodení a úľav, spolu s odkazom na paragraf v zákone, je uvedený v tabuľke č. 5.

---

<sup>61</sup> Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady

<sup>62</sup> Tamtiež.

Tabuľka 5 Prehľad oslobodení a úľav pri dani z nehnuteľností

Typ oslobodenia/úľavy	Paragraf v zákone
<b>Zákonné oslobodenia</b>	<b>§ 17 ods. 1</b>
Nehnuteľnosti obcí a mestských častí Bratislavy a Košíc	a)
Nehnuteľnosti iných štátov s výsadami a imunitami	b)
Nehnuteľnosti cirkví určené na vzdelávanie, výskum a náboženské účely	c)
Nehnuteľnosti verejných vysokých škôl a štátu na vzdelávanie a výskum	d)
Nehnuteľnosti výskumných inštitúcií a Slovenskej akadémie vied	e)
Nehnuteľnosti štátu a samospráv na vzdelávanie a praktické vyučovanie	f)
Verejne prístupné parky vo vlastníctve zdravotníckych zariadení	g)
Nehnuteľnosti vo vlastníctve Slovenského Červeného kríža	h)
<b>Fakultatívne úľavy na pozemky</b>	<b>§ 17 ods. 2</b>
Pozemky právnických osôb nezaložených na podnikanie	a)
Cintoríny a kolumbária	b)
Ochranné pásma a prírodné územia	c)
Pozemky s geodetickými a inými technickými zariadeniami	d)
Verejne prístupné parky a športoviská	e)
Národné parky a chránené oblasti	f)
Pozemky spojené so stavbami pre verejnú dopravu	g)
Školy a školské zariadenia	h)
Lesné pozemky po holine do začiatku výchovnej ťažby	i)
Pozemky s obmedzeným alebo špecifickým využitím kvôli ekologickým, ochranným alebo rekultivačným podmienkam	j)
Pozemky vlastníkov v hmotnej núdzi alebo starších ako 62 rokov, slúžiace na osobnú potrebu	k)
Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaných častí obcí, ktoré využívajú samostatne hospodáriaci roľníci	l)
Pozemky registrovaných sociálnych podnikov	m)
<b>Fakultatívne úľavy na stavby a byty</b>	<b>§ 17 ods. 3</b>
Stavby a byty právnických osôb nezaložených na podnikanie	a)
Stavby a byty na školské, zdravotné, sociálne účely a kultúrne zariadenia	b)
Stavby alebo byty s obmedzeným využitím kvôli rekonštrukcii, uzávere alebo podkopaniu	c)
Stavby a byty vlastníkov starších ako 62 rokov a ZŤP osoby	d)
Garáže a nebytové priestory pre osoby staršie ako 62 rokov alebo ZŤP, používané na osobné účely	e)
Stavby na pôdohospodárstvo a vodné hospodárstvo, vrátane skleníkov a skladov na vlastnú produkciu	f)
Stavby a byty registrovaných sociálnych podnikov	g)

Zdroj: vlastné spracovanie na základe zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady

### 4.2.3 Odporúčania medzinárodných organizácií pre Slovensko v oblasti zdaňovania nehnuteľností

Slovensko je jednou z mála krajín, ktorá ešte stále používa systém zdaňovania nehnuteľností na základe ich výmery, nie trhovej hodnoty. Tento prístup bol predmetom odporúčaní medzinárodných organizácií, ako je Rada EÚ a OECD, ktoré navrhli prehodnotenie systému s cieľom zlepšiť efektívnosť a spravodlivosť. Rada EÚ v júni 2024 upozornila, že príjmy z daní z nehnuteľností sú pod priemerom EÚ, čo je dôsledkom neaktuálnosti systému, keďže daňové príjmy neodzrkadľujú rast cien nehnuteľností. To vedie k tomu, že daňové príjmy zostávajú na rovnakej úrovni, aj keď ceny nehnuteľností rastú.<sup>63</sup> OECD vo svojom odporúčaní z roku 2022 uvádza potrebu zlepšiť daňový systém a podporiť rast. V oblasti zdaňovania nehnuteľností navrhuje zvýšiť príjmy z týchto daní a prejsť na oceňovanie na základe trhovej hodnoty namiesto pevne stanovenej rozlohy, čím by sa zvýšili daňové príjmy a spravodlivosť.<sup>64</sup>

V roku 2012 vláda Slovenskej republiky v rámci Národného programu reforiem SR prisľúbila reformu zdaňovania nehnuteľností, ktorá zahŕňala prechod na daň založenú na trhovej hodnote a boj proti daňovým únikom.<sup>65</sup> V októbri 2020 bol predstavený plán „Moderné a úspešné Slovensko“. Cieľom tohto plánu je výrazne zlepšiť ekonomickú úroveň Slovenska tak, aby sa krajina priblížila priemeru vyspelých krajín Európskej únie do roku 2030. Plán sa zameriava na modernizáciu daňového systému vrátane zlepšenia majetkových daní a daní z nehnuteľností, čo má posilniť finančnú stabilitu samospráv a spravodlivejšie zdanenie majetku.<sup>66</sup> V súčasnosti je zdanenie nehnuteľností na základe trhovej hodnoty na Slovensku stále nedoriešeným problémom. Napriek tomu, že v minulosti bola snaha o jeho implementáciu, v súčasnosti táto téma ešte nebola plne realizovaná.

---

<sup>63</sup> *Odporúčanie Rady k hospodárskej, sociálnej, štrukturálnej a rozpočtovej politike a politike zamestnanosti Slovenska.* [online]. Eur-Lex, 2024. [cit. 2025-02-07]. Dostupné na: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SK/TXT/PDF/?uri=CELEX%3A52024DC0625&qid=1719326118501>

<sup>64</sup> *OECD Economic Surveys: Slovak Republic.* [online]. OECD iLibrary, 2022. [cit. 2025-02-07]. Dostupné na: <https://doi.org/10.1787/78ef10f8-en>

<sup>65</sup> *Národný program reforiem Slovenskej republiky 2012.* [online]. Ministerstvo financií SR, 2012. [cit. 2025-02-07]. Dostupné na: <https://www.mfsr.sk/files/sk/financie/institut-financnej-politiky/strategicke-materialy/narodny-program-reforiem/narodny-program-reforiem/NPR2012-aktualizacia.pdf>

<sup>66</sup> *Moderné a úspešné Slovensko (Národný integrovaný reformný plán).* [online]. Ministerstvo financií SR, 2020. [cit. 2025-02-07]. Dostupné na: [https://www.mfsr.sk/files/archiv/63/NIRP\\_master\\_20200930\\_final.pdf](https://www.mfsr.sk/files/archiv/63/NIRP_master_20200930_final.pdf)

### 4.3 Systém zdaňovania nehnuteľností v Dánsku

V Dánsku upravuje daň z nehnuteľností zákon č. 678 z 3. júna 2023 o dani z nehnuteľností, pričom rozlišuje daň z nehnuteľností (*ejendomsskat*) a daň z pozemkov (*grundskyld*).

#### Daň z nehnuteľností

Daň z nehnuteľností sa ukladá fyzickým osobám, ktoré vlastnia nehnuteľnosť v Dánsku. Vlastníkom je osoba zapísaná v autoritatívnom registri. Vzťahuje sa aj na osoby, ktoré vlastnia nehnuteľnosť v zahraničí, na Faerských ostrovoch alebo v Grónsku. Ak je však osoba daňovým rezidentom iného štátu podľa zmluvy o zamedzení dvojitého zdanenia, daňová povinnosť sa týka len nehnuteľností v Dánsku.

#### Daň z hodnoty nehnuteľnosti sa platí za tieto typy nehnuteľností:<sup>67</sup>

- 1. rodinné domy** – nehnuteľnosti s jednou samostatnou obytnou jednotkou;
- 2. dvojdomy** – nehnuteľnosti s dvoma obytnými jednotkami;
- 3. bývanie na poľnohospodárskych a lesných pozemkoch** – ak je stanovená osobitná hodnota pre dom a pozemok;
- 4. kombinované nehnuteľnosti** – nehnuteľnosti s jednou alebo dvoma obytnými jednotkami využívané na bývanie aj podnikanie, kde sa stanovuje hodnota pre obytnú časť;
- 5. byty v prenajímanej nehnuteľnosti (3 až 6 jednotiek)** – kde jeden alebo viacerí vlastníci obývajú najviac jeden byt;
- 6. byty v nehnuteľnostiach na celoročné bývanie** – byty s viac ako 2 jednotkami, ktoré vlastnia členovia bytového družstva, pričom v roku 1999 bola nehnuteľnosť ocenená;
- 7. veľké pozemky (nad 5 000 m<sup>2</sup>)** – nachádzajúce sa v poľnohospodárskej zóne, kde sa hodnota rozdeľuje na obytnú časť a zvyšok nehnuteľnosti;
- 8. nehnuteľnosti s veternými turbínami** – ak je časť nehnuteľnosti vyčíslená v súvislosti s vlastníctvom turbíny.

Daň z nehnuteľností sa nevzťahuje na komerčne prenajímané nehnuteľnosti a záhradné chatky na cudzom pozemku oslobodené od oceňovania. Pri prenájme nehnuteľnosti sa daň z nehnuteľností neplatí, namiesto nej sa zdaňuje daň z pozemkov a čistý zisk z prenájmu.

---

<sup>67</sup> *Ejendomsskatteoven*. [online]. Retsinformation, 2023. [cit. 2025-02-15]. Dostupné na: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/678>

## **Oslobodení od dane z hodnoty nehnuteľnosti sú:** <sup>68</sup>

### **1. osoby podľa § 3 ods. 1 zákona o dani z príjmu, napríklad:**

- a) kráľovská rodina;
- b) grónska samospráva, obce, štát a štátne podniky a inštitúcie;
- c) uznané náboženské komunity a inštitúcie;
- d) vzdelávacie, sociálne a kultúrne neziskové inštitúcie;
- e) osoby a podniky v súlade so Severoatlantickou zmluvou;
- f) rôzne neziskové a charitatívne organizácie s povolením vlády, ako aj organizácie poskytujúce pomoc pri jadrových haváriách alebo rádiologických núdzových situáciách;

### **2. vedúci diplomatických misií a ich personál, vrátane rodinných príslušníkov, ktorí vlastnia nehnuteľnosť na účely diplomatickej misie;**

### **3. vyslaní konzulárni úradníci, funkcionári a ich rodiny, ktorí vlastnia nehnuteľnosť na účely konzulárnej misie.**

Základ dane z hodnoty nehnuteľnosti sa určuje na základe hodnoty nehnuteľnosti, stanovenej podľa zákona o ocenení nehnuteľností za predchádzajúci zdaňovací rok, upravenej o zrážky, zľavy a prirážky, ktorý sa následne vynásobí príslušnou sadzbou dane. Pre nehnuteľnosti je základom dane 80 % hodnoty nehnuteľnosti. Keďže pri oceňovaní vždy existuje určitá miera neistoty, pred výpočtom dane sa automaticky odpočíta 20 %. Tento tzv. princíp opatrnosti zohľadňuje nemožnosť presne určiť skutočnú predajnú cenu. Uplatňuje sa na daň z hodnoty nehnuteľnosti aj na daň z pozemku. Ak sa vykonáva nová výstavba, predbežný základ dane určuje daňová a colná správa, ktorý môže byť upravený vlastníkom.

V prípade zahraničných nehnuteľností, ak existuje verejné ocenenie, ktoré zodpovedá dánskemu oceneniu, základ dane sa určuje ako 80 % hodnoty nehnuteľnosti určená za predchádzajúci rok. Ak takéto ocenenie neexistuje, používa sa obchodná hodnota za predchádzajúci rok, upravená podľa schváleného cenového indexu alebo iných dokumentov. Ak nie je k dispozícii cenový index použije sa dánsky cenový index pre daný typ nehnuteľnosti, prípadne sa určuje odhadom, ktorý sa zohľadní na 80 %. Tento postup sa uplatní aj v prípade, že indexovanie skutočnej nákupnej ceny vedie k neprimeranému výsledku v porovnaní s reálnou obchodnou hodnotou nehnuteľnosti.<sup>69</sup>

---

<sup>68</sup> *Ejendomsskatteoven*. [online]. Retsinformation, 2023. [cit. 2025-02-15]. Dostupné na: <https://www.retsinformation.dk/eli/Ita/2023/678>

<sup>69</sup> Tamtiež.

Daň sa počíta na celoročnej úrovni, pričom ak nehnuteľnosť nemohla slúžiť na bývanie alebo bola používaná na oslobodené účely, daň sa vypočíta pomerne len za zdaniteľné obdobie. Pri nadobudnutí bytu sa nehnuteľnosť považuje za bývanie odo dňa prevzatia, pričom ak sa nasťahovanie uskutoční neskôr ako deň prevzatia, platí deň nasťahovania. Pri predaji alebo prenájme bytu je nehnuteľnosť považovaná za bývanie do dňa pred prevzatím. Ak sa predajca vystahuje skôr ako deň pred prevzatím, platí deň vystahovania. Tento postup sa nevzťahuje na letné chaty a podobné objekty. Pre nehnuteľnosti, ktoré sú vo vlastníctve viacerých fyzických osôb, sa daň delí medzi vlastníkov podľa ich podielov registrovaných v príslušnom registri.<sup>70</sup>

Daň z nehnuteľností sa vypočíta pre každú nehnuteľnosť, pričom pre dvojdomy sa daň počíta na každú obytnú jednotku. Sadzba dane je 5,1 promile pre základ dane do 9,2 mil. DKK (1 233 425, 84 €; použitý priemerný kurz ECB za rok 2024: 7,4589 DKK/€). Ak základ dane presiahne túto hranicu, uplatňuje sa vyššia sadzba 14 promile pre tú časť, ktorá presahuje túto hranicu. Základná suma sa každé dva roky upravuje podľa indexu hodnoty nehnuteľností, ktorý počíta a zverejňuje colná a daňová správa.

Daňovník, ktorý nadobudol nehnuteľnosť do 1. júla 1998, má nárok na zľavu z dane vo výške 1,0 promile, resp. 2,1 promile podľa typu nehnuteľnosti. Zľava je obmedzená na 1 200 DKK (160,88 €) na každú obytnú jednotku a zaniká pri zmene vlastníka, s výnimkou určitých situácií. Pre daňovníkov, ktorí dosiahli vek odchodu do dôchodku, je zníženie dane 6 000 DKK (804,41 €) na každú obytnú jednotku, resp. 2 000 DKK (268,14 €) pre celoročné rekreačné objekty. Daň zaplatená v zahraničí za nehnuteľnosť môže byť odpočítaná od dane z hodnoty nehnuteľnosti v Dánsku, pričom daň z pozemkov alebo poplatky súvisiace s prevodom sa nezohľadňujú. Suma odpočtu nemôže presiahnuť daň z hodnoty nehnuteľnosti.<sup>71</sup>

### **Daň z pozemkov**

Daň z pozemkov sa vzťahuje na nehnuteľnosti v Dánsku, u ktorých bol vykonaný odhad hodnoty pozemku podľa zákona o oceňovaní nehnuteľností. Táto daň je povinná pre fyzickú osobu, ktorá je vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v oficiálnom registri. V tabuľke č. 6 sú uvedené nehnuteľnosti, ktoré musí oslobodiť obecný orgán alebo ktoré

---

<sup>70</sup> *Ejendomsskatteoven*. [online]. Retsinformation, 2023. [cit. 2025-02-16]. Dostupné na: <https://www.retsinformation.dk/eli/Ita/2023/678>

<sup>71</sup> Tamtiež.

môže mestská rada úplne alebo čiastočne oslobodiť od dane z pozemkov. Pri čiastočnom oslobodení nehnuteľnosti sa daň vypočíta iba na neoslobodenú časť, ktorú úrady stanovia.<sup>72</sup>

Tabuľka 6 Oslobodenie od dane z pozemkov

<b>Oslobodenie obecným úradom</b>	<b>Podmienky</b>
Kráľovské paláce a zámky	Pozemky vo vlastníctve štátu
Nehnutel'nosti vlastnené štátom, regiónmi alebo obcami	Okrem lesníckych, záhradníckych a poľnohospodárskych nehnuteľností alebo komerčných prenájmov
Súkromné nehnuteľnosti vlastnené štátom diplomatických misií a ich personálom	Pre účely diplomatických misií
Konzulárne územie a nehnuteľnosti vlastnené konzulátmi alebo v prenájme	Pre účely konzulárnych misií
Chránené nehnuteľnosti s doložkou podľa zákona o ochrane budov a historických prostredí	Oslobodenie sa vzťahuje na zastavané pozemky, dvory a záhrady
Zastavané pozemky, dvory a záhrady okolo kultúrnych domov	Ak sa nevyužívajú komerčne
Nehnutel'nosti vlastnené Národnou bankou Dánska	Oslobodené podľa § 21 zákona o Národnej banke Dánska
Nehnutel'nosti postihnuté eróziou pobrežia	Čiastočné alebo úplné oslobodenie
<b>Oslobodenie mestskou radou</b>	<b>Podmienky</b>
Školy, nemocnice, zdravotnícke zariadenia, verejne prístupné knižnice a múzeá	Vzťahuje sa na zastavanú pôdu, dvory a priestory, ktoré sú súčasťou priestorov využívaných inštitúciou
Športové a rekreačné zariadenia patriace gymnastickým, športovým a streleckým spolkom a iným organizáciám	Používané na športové a rekreačné účely
Nehnutel'nosti na detské tábory, kempy alebo rekreačné kolónie pre deti	Vlastníkom je organizácia podporujúca voľnočasové aktivity detí
Nehnutel'nosti vlastnené charitatívnymi nadáciami alebo verejnoprospešnými inštitúciami	Používané na účely inštitúcie
Plynárenské, vodárenské a teplárenské závody	Prístup k dodávkam otvorený pre všetkých v rámci územia
Súkromné pozemky, ktoré nemajú byť zastavané alebo ktoré treba zachovať	Bez povolenia rady sa nevykonajú zmeny vo využívaní majetku

Zdroj: vlastné spracovanie na základe zákona č. 678 z 3. júna 2023 o dani z nehnuteľnosti

<sup>72</sup> *Ejendomsskatteloven*. [online]. Retsinformation, 2023. [cit. 2025-02-16]. Dostupné na: <https://www.retsinformation.dk/eli/lt/2023/678>

Mestská rada môže na základe hodnoty pozemku požadovať doplatok od vlastníka oslobodeného od dane z nehnuteľností, ak spôsobuje náklady obci. Môže tiež oslobodiť nehnuteľnosti patriace iným obciam, regiónom alebo štátu od doplatku.

Daň z pozemkov sa vypočíta ako základ dane vynásobený sadzbou dane, s odpočtom za zlepšenia pozemkov, oslobodenia a zľavy podľa príslušných ustanovení. Základ dane predstavuje 80 % hodnoty pozemku, ktorá je určená za predchádzajúce zdaňovacie obdobie, s výnimkou poľnohospodárskej pôdy, kde je základom celková hodnota pozemku. Colná a daňová správa môže určiť predbežný základ dane pre pozemky, pričom vlastník ho môže upraviť až do vydania finálneho ocenenia. Daň z pozemkov sa vypočíta ročne, pričom pri nadobudnutí pozemku sa platí odo dňa prevzatia a pri prevode do dňa pred prevzatím pozemku. Ak pozemok vlastní viacero osôb, daň sa rozdelí podľa podielov v registri.<sup>73</sup>

Mestská rada určuje sadzbu dane z pozemkov pri schvaľovaní ročného rozpočtu obce na nadchádzajúci hospodársky rok, pričom nemôže presiahnuť 30 promile. Pre roky 2024 - 2028 platí limit podľa prílohy 1 zákona pre každú obec. Sadzba pre poľnohospodársku pôdu musí byť medzi 1,2 a 7,2 promile. Sadzba poplatku za krytie nákladov na správu (*daekningsafgift*) môže byť maximálne 10 promile. Pre roky 2024 - 2028 nesmie byť sadzba vyššia než uvedená v prílohe 2 zákona pre príslušnú obec. Pre obce, ktoré nie sú uvedené v prílohe, sa poplatok za krytie neplatí.<sup>74</sup>

### **Oceňovanie nehnuteľností**

Podľa zákona č. 1510 z 8. decembra 2023 o hodnotení nehnuteľností, ktorý spravuje colná a daňová správa, sa na účely dane z nehnuteľností za nehnuteľnosti považujú súčasti nehnuteľností, vrátane budov patriacich tomu istému vlastníkovi ako pozemok, vlastnícke byty a budovy na cudzom pozemku, ak je tento pozemok evidovaný v katastri.

Colná a daňová správa pri hodnotení nehnuteľností rozhoduje, do ktorej z nasledovných kategórií nehnuteľnosť patrí:<sup>75</sup>

1. vlastnícke bývanie;
2. poľnohospodárska nehnuteľnosť;
3. lesná nehnuteľnosť;

---

<sup>73</sup> *Ejendomsskatteloven*. [online]. Retsinformation, 2023. [cit. 2025-02-16]. Dostupné na: <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2023/678>

<sup>74</sup> Tamtiež.

<sup>75</sup> Tamtiež.

4. komerčná nehnuteľnosť, záhradkárske pozemky alebo iné nehnuteľnosti, ktoré nepatria do vyššie uvedených kategórií.

Toto rozhodnutie vychádza z celkového charakteru nehnuteľnosti, pričom sa zohľadňujú údaje z Registra budov a bývania a ďalšie verejné registre.

Za vlastnícke bývanie sa na účely tohto zákona považujú nehnuteľnosti s maximálne dvoma bytovými jednotkami, a to:<sup>76</sup>

- nehnuteľnosti určené na celoročné bývanie, vrátane vlastníckych bytov;
- letné a rekreačné domy, ako aj byty nachádzajúce sa v týchto objektoch;
- nehnuteľnosti z vyššie uvedených kategórií, ak sú postavené na cudzom pozemku;
- pozemky, na ktorých sa nachádzajú výhradne takéto nehnuteľnosti;
- nezastavané mestské pozemky do 1 400 m<sup>2</sup> určené na celoročné bývanie;
- nezastavané rekreačné pozemky do 2 400 m<sup>2</sup> určené na výstavbu letných alebo rekreačných domov.

Bežné hodnotenie nehnuteľností sa vykonáva každé dva roky k 1. januáru. Vlastnícke nehnuteľnosti sa hodnotia v párných rokoch a nehnuteľnosti s výmerou aspoň 2 ha, budovami na podnikanie alebo možnosťou výstavby veterných či solárnych zariadení sa hodnotia v nepárných rokoch, rovnako ako ostatné nehnuteľnosti. Hodnota sa určuje na základe veľkosti, aktuálneho stavu a trhovej ceny v danom období. Prehodnotenie nehnuteľností sa vykonáva k 1. januáru po bežnom hodnotení v prípadoch, keď dôjde k významnej zmene, ako je vznik novej nehnuteľnosti, zväčšenie alebo zmenšenie výmery o aspoň 25 m<sup>2</sup>, úprava podielového vlastníctva, nová výstavba, prestavba, prístavba či zbúranie stavby. Rovnako sa prehodnocujú nehnuteľnosti, ktorých využitie sa zásadne zmenilo, ich hodnota stúpla vďaka novým možnostiam využitia, alebo boli vážne poškodené či kontaminované. Významnou zmenou sa rozumie úprava hodnoty nehnuteľnosti o viac ako 20 %. Prehodnotenie vychádza z údajov platných k 1. januáru daného roka a podľa cien z posledného bežného hodnotenia.<sup>77</sup>

Nehnutel'nosti, ktoré sa nehodnotia:<sup>78</sup>

1. verejné ulice, cesty, námestia a parky (s výnimkou pozemkov využívaných na podnikanie);

---

<sup>76</sup> *Ejendomskatteloven*. [online]. Retsinformation, 2023. [cit. 2025-02-16]. Dostupné na: <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2023/678>

<sup>77</sup> Tamtiež.

<sup>78</sup> Tamtiež.

2. nehnuteľnosti chránené pred poskytovaním informácií tretím stranám, ak sú vo vlastníctve verejných orgánov;
3. dopravné zariadenia určené na hromadnú dopravu, vrátane nákladnej dopravy;
4. kostoly a iné náboženské stavby, cintoríny a schválené pohrebiská;
5. majáky;
6. záhradné chatky na cudzom pozemku;
7. iné stavby na cudzom pozemku, ktorých hodnota nepresahuje 100 000 DKK (13 406,80 €), pričom táto suma sa upravuje podľa zákona o dani z príjmu fyzických osôb.

Ak je do týchto podmienok zahrnutá len časť nehnuteľnosti, z hodnotenia bude vyňatá iba táto časť. Pri hodnotení nehnuteľnosti sa určuje očakávaná trhová hodnota, ktorá zohľadňuje faktory ako vek, veľkosť, poloha a ďalšie špecifiká nehnuteľnosti. Táto hodnota sa môže líšiť od skutočných predajných cien nehnuteľnosti. Hodnotí sa samostatne hodnota samotnej nehnuteľnosti a hodnota pozemku, pričom rozdiel medzi nimi sa nazýva rozdielová hodnota. V prípade budov na cudzom pozemku sa hodnotí iba hodnota samotnej nehnuteľnosti.<sup>79</sup>

Hodnota nehnuteľnosti sa určuje ako hodnota celej nehnuteľnosti k dátumu hodnotenia, pričom sa nezohľadňujú prevádzkové zariadenia ani inventár. Hodnota nehnuteľnosti sa stanovuje vrátane DPH. Ak nehnuteľnosť alebo jej časti slúžia iným účelom než bývaniu, hodnota sa stanovuje bez DPH. Hodnota pozemku predstavuje jeho hodnotu v nezastavanom stave, pričom sa predpokladá, že bude využitý najefektívnejším spôsobom. Zohľadňuje aj hodnotu stavebných úprav. Hodnota pozemku sa tiež určuje vrátane DPH.

Pri stanovení hodnoty sa prihliada na stavebnú legislatívu alebo iné verejné regulácie, ktoré môžu obmedzovať využitie a zhodnotenie pozemku, vrátane vecných bremien, ak to vlastník preukáže. Hodnota pozemku sa určuje na základe jeho možného využitia a zhodnotenia uvedeného v legislatíve alebo iných predpisoch. Ak existuje viacero možností využitia, zohľadňuje sa tá, ktorá prináša najvyššiu hodnotu. V obytných oblastiach, kde je uvedené len všeobecné využitie, sa hodnota stanovuje podľa skutočného využitia v súlade s územným plánom, pričom nesmie byť vyššia než povolené možnosti.<sup>80</sup>

---

<sup>79</sup> *Ejendomsvurderingsloven*. [online]. Retsinformation, 2023. [cit. 2025-02-19]. Dostupné na: <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2023/1510>

<sup>80</sup> Tamtiež.

## Oceňovanie obytných nehnuteľností

Hodnota obytných nehnuteľností sa určuje podľa cien na voľnom trhu k dátumu oceňovania, pričom sa zohľadňujú porovnateľné nehnuteľnosti, trhové podmienky a údaje z verejných registrov. Cena je platná po zápise do katastra, no môže sa zohľadniť aj neskôr zapísaná cena, ak bola známa pred rozhodnutím. Nájomné vzťahy sa pri oceňovaní neberú do úvahy pokiaľ nehnuteľnosť nie je na cudzom pozemku. Byty v budovách sa oceňujú rovnakým spôsobom ako samostatné vlastnícke byty. Pri prvej žiadosti o ocenenie bytu sa platí poplatok 2 750 DKK (368,69 €), ktorý sa vráti, ak je žiadosť zamietnutá alebo stiahnutá.<sup>81</sup>

## Oceňovanie poľnohospodárskych a lesných pozemkov

Hodnota pozemku pre produkčnú pôdu sa stanovuje na základe priemernej hodnoty za hektár z posledného oceňovania. Produkčná pôda zahŕňa poľnohospodárske a lesné pozemky, ktoré podľa nariadení nemôžu byť použité na iné účely. Ak sú na týchto pozemkoch časti využívané na iné účely, ich hodnota sa stanovuje samostatne. Môže sa tiež vykonať spoločné oceňovanie viacerých pozemkov alebo budov, ak spolu tvoria jeden celok. Ak na pozemku nie sú žiadne budovy, jeho výmera sa určuje odhadom. Pri domoch na poľnohospodárskych a lesných pozemkoch využívaných na bývanie, sa oceňuje zvlášť hodnota nehnuteľnosti a pozemku. Hodnota týchto domov sa stanovuje podobne ako pri bežných obytných nehnuteľnostiach, avšak s 5 % znížením.<sup>82</sup>

Hodnota pozemkov pre domy obývané vlastníckmi na poľnohospodárskych alebo lesných pozemkoch sa určí na základe priemernej hodnoty za hektár pre pozemok, ku ktorému tento pozemok patrí, ak by bol považovaný za produkčnú pôdu. Pre domy registrované na celoročné bývanie na poľnohospodárskych alebo lesných pozemkoch sa považuje plocha pozemku za plochu, ktorá zodpovedá 10 % zaregistrovanej obytnej plochy budovy, v prípade domov registrovaných na rekreačné účely je to 15 %. Ak bola pri predchádzajúcom hodnotení použitá väčšia plocha, použije sa aj naďalej.

Daňová a colná správa môže upraviť plochu na určenie hodnoty pozemku, ak sa okolnosti zmenia a pôvodné percentá zastavania už nie sú aktuálne. Hodnota nehnuteľností na poľnohospodárskych alebo lesníckych pozemkoch sa určuje ako súčet vypočítaných hodnôt produkčnej pôdy jednotlivých pozemkov. Pre každý pozemok sa vypočíta hodnota

---

<sup>81</sup> *Ejendomsvurderingsloven*. [online]. Retsinformation, 2023. [cit. 2025-02-22]. Dostupné na: <https://www.retsinformation.dk/eli/lt/2023/1510>

<sup>82</sup> Tamtiež.

na základe priemernej hodnoty produkčnej pôdy na hektár k dátumu oceňovania. Ak pozemky, ktoré boli využívané na iné účely a začnú byť využívané ako produkčná pôda, ich hodnota sa vypočíta ako vážený priemer hodnoty produkčnej pôdy na hektár pre 5 najbližších pozemkov.<sup>83</sup>

### **Ohodnotenie obchodných nehnuteľností a iných podobných nehnuteľností**

Obchodné nehnuteľnosti a podobné nehnuteľnosti sa podľa skutočného využitia delia do nasledujúcich kategórií:<sup>84</sup>

- 1. viacpodlažná obytná zástavba** - hodnota sa určí na základe ceny za m<sup>2</sup> pre priemerný štandardizovaný byt v rovnakej lokalite a následne na základe skutočnej obytnej plochy alebo plochy podľa územného plánovania a verejných regulácií;
- 2. obytná zástavba, ktorá nespadá do kategórie 1** – hodnota sa určí rovnako ako pri nehnuteľnostiach na celoročné bývanie;
- 3. obchodné a kancelárske priestory v budovách s viacerými podlažiami v mestských oblastiach** - hodnota sa určuje na základe dvoch tretín hodnoty nehnuteľnosti na m<sup>2</sup> pre štandardizovaný vlastnícky byt v rovnakej lokalite, hodnota sa ďalej vypočíta na základe skutočnej podlahovej plochy a ak existuje nevyužitý podlahový priestor vo viacpodlažnej budove, pripočíta sa k hodnote nehnuteľnosti aj podiel z hodnoty nevyužitého podlahového priestoru;
- 4. obchodné a kancelárske priestory, ktoré nespádajú do kategórie 3** - hodnota sa určuje na základe dvoch tretín hodnoty nehnuteľnosti na m<sup>2</sup> pre štandardizovaný rodinný dom v rovnakej lokalite, hodnota sa ďalej určí na základe skutočnej podlahovej plochy;
- 5. sklady, logistika a priemysel** - hodnota sa určí ako polovica hodnoty nehnuteľnosti na m<sup>2</sup> pre štandardizovaný rodinný dom v rovnakej lokalite a štandardnú veľkosť nehnuteľnosti, pričom sa zohľadní skutočná plocha nehnuteľnosti;
- 6. solárne elektrárne** - hodnota sa určí na základe ročnej výrobnnej kapacity zariadenia s rovnakou výrobnou kapacitou ako toto zariadenie, vynásobené cenou 180 DKK (24,13 €) za MWh a trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy v danej lokalite, ak je vyššia ako predchádzajúca hodnota, cena za MWh sa upravuje podľa zákona o dani z príjmu;
- 7. veterné mlyny** – hodnota sa určí na základe ročnej výrobnnej kapacity zariadenia s rovnakou výrobnou kapacitou ako toto zariadenie, vynásobené cenou 180 DKK (24,13 €) za MWh, ktorá sa upravuje podľa zákona o dani z príjmu;

---

<sup>83</sup> *Ejendomsvurderingsloven*. [online]. Retsinformation, 2023. [cit. 2025-02-22]. Dostupné na: <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2023/1510>

<sup>84</sup> *Tamtiež*.

- 8. rekreačné plochy** - hodnota sa určí ako desatina hodnoty pozemku na m<sup>2</sup> pre štandardizovaný rodinný dom s rovnakou lokalitou a štandardnou veľkosťou nehnuteľnosti, hodnota nehnuteľnosti sa následne určí na základe skutočnej plochy;
- 9. prírodné plochy v poľnohospodárskych zónach** - hodnota sa určí na základe trhovej ceny, pričom sa zohľadňuje očakávaná hotovostná hodnota na voľnom trhu, ktorá berie do úvahy vek, veľkosť, polohu a ďalšie charakteristiky nehnuteľnosti;
- 10. ťažba surovín v mestských oblastiach alebo v rekreačných oblastiach** – hodnota sa určí rovnako ako hodnota v kategórii 8, avšak ešte sa pripočíta čistá hodnota surovín;
- 11. ťažba surovín, ktorá nespadá do kategórie 10** - hodnota sa určí na základe trhovej ceny prírodného pozemku s rovnakou lokalitou ako je táto nehnuteľnosť, pripočítaná o čistú hodnotu surovín;
- 12. pozemky v záhradkáarských oblastiach** - hodnota sa určí podľa rovnakej metódy ako pre nehnuteľnosti na celoročné bývanie;
- 13. iné využitie nehnuteľnosti, ktoré nie je zahrnuté v predchádzajúcich bodoch** – hodnota sa určí podľa najviac porovnateľnej kategórie s aktuálnym využitím.

Ak významná časť nehnuteľnosti slúži inému účelu, jej hodnota sa určí podľa skutočného využitia a zaradí sa do príslušnej kategórie. Pre kategórie nehnuteľností 3 - 5 sa hodnota zníži o 20 %.<sup>85</sup>

### **Doplňujúce informácie**

Zaokrúhľovanie sa vykonáva na najbližších 1 000 DKK (134,07 €). Colná a daňová správa zverejní výsledky hodnotenia do 2 mesiacov od jeho oznámenia, vrátane podrobností o hodnotenej nehnuteľnosti. Pri hodnotení môže využívať údaje z verejných registrov, spájať ich s informáciami z iných verejných registrov a využívať informácie z predchádzajúcich hodnotení. Na zber údajov môže správa poveriť odborníkov, ako sú makléri a inžinieri. Vonkajšie obhliadky nehnuteľností sa môžu vykonávať z verejne prístupných miest bez predchádzajúceho informovania vlastníka. Ak sa obhliadka vykonáva priamo z pozemku, vlastník musí byť o tom vopred informovaný. Úmyselné poskytovanie nepravdivých, neúplných informácií alebo zamlčanie informácií na účely hodnotenia nehnuteľnosti môže viesť k pokute alebo väzeniu až na 1,5 roka. Zákon č. 1510 o hodnotení nehnuteľností sa nevzťahuje na Faerské ostrovy a Grónsko.<sup>86</sup>

---

<sup>85</sup> *Ejendomsvurderingsloven*. [online]. Retsinformation, 2023. [cit. 2025-02-24]. Dostupné na: <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2023/1510>

<sup>86</sup> *Tamtiež*.

Verejné oceňovanie nehnuteľností v Dánsku vykonáva Dánska agentúra pre posúdenie nehnuteľností (*Vurderingsstyrelsen*), ktorá vychádza z údajov o viac ako 2,3 miliónoch nehnuteľností v krajine. Hoci nehnuteľnosti môžu byť podobné, ich ocenenie sa zvyčajne líši, a to z viacerých dôvodov. Kľúčové faktory, ktoré ovplyvňujú hodnotu nehnuteľnosti zahŕňajú:<sup>87</sup>

- 1. rok výstavby;**
- 2. lokalita:** vzdialenosť od dôležitých ciest, diaľnic, verejnej dopravy, pobrežia, prírodných lokalít, výhľad na more, jazero alebo iné prírodné oblasti;
- 3. poloha v budove:** krajné radové domy alebo byty na vrchných poschodiach bývajú hodnotené vyššie;
- 4. plocha:** prístavby ako podkrovie alebo pivnica zvyšujú hodnotu;
- 5. stavebné materiály a úpravy:** modernizácie, ako nová strecha, zvyšujú hodnotu;
- 6. zdroje tepla:** prechod na efektívnejší vykurovací systém zvyšuje hodnotu;
- 7. kúpeľne a toalety:** prítomnosť alebo modernizácia týchto zariadení;
- 8. tvar a veľkosť pozemku:** nepravidelný tvar alebo sklony môžu znížiť hodnotu, pretože sťažujú výstavbu;
- 9. územné plány:** plánové obmedzenia, ktoré ovplyvňujú možnosti výstavby;
- 10. vecné bremená a špeciálne regulácie:** právne obmedzenia na rozdelenie pozemku alebo vykonávanie stavebných prác.

Tieto faktory sa kombinujú s údajmi o predajoch nehnuteľností v regióne za posledných 6 rokov na výpočet ceny za m<sup>2</sup> v danej oblasti. Na základe referenčných predajov sa následne určuje daň z hodnoty nehnuteľnosti. Pri oceňovaní sa využíva 15 referenčných nehnuteľností pre domy a 10 pre byty.<sup>88</sup> Tieto hodnotenia sa používajú na výpočet dane z hodnoty nehnuteľnosti, ktorá sa odvádza štátu a dane z pozemku miestnej samospráve. Vzhľadom na očakávaný rast hodnôt nehnuteľností sa znížia percentá na výpočet dane a zvýši prahová hodnota zvýšená, čo povedie k nižším daniam pre väčšinu vlastníkov, aj keď hodnoty nehnuteľností vzrastú.<sup>89</sup>

---

<sup>87</sup> *Nyt kort giver overblik over vurderinger.* [online]. Vurderingsportalen. [cit. 2025-02-27]. Dostupné na: <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/mest-stillede-spoergsmaal/ny-kortvisning/>

<sup>88</sup> *Sådan vurderer vi ejendomme.* [online]. Vurderings Styrelsen. [cit. 2025-02-27]. Dostupné na: <https://vurdst.dk/kerneopgaver/ejendomsvurdering/saadan-vurderer-vi-ejendomme>

<sup>89</sup> *New property assessments in Denmark and new rules on property taxation.* [online]. Schjodt, 2023. [cit. 2025-02-27]. Dostupné na: <https://schjodt.com/news/new-property-assessments-in-denmark-and-new-rules-on-property-taxation>

## 4.4 Kvantitatívna analýza daní z nehnuteľností na Slovensku

Táto podkapitola analyzuje vplyv dane z nehnuteľností na obce a obyvateľov pri súčasnom modeli zdaňovania nehnuteľností a pri možnom prechode na dánsky model.

### 4.4.1 Simulácia výberu daní podľa súčasného slovenského modelu

Ako bolo uvedené v predchádzajúcich kapitolách, v súčasnosti je daň z nehnuteľností na Slovensku stanovená predovšetkým na základe výmery podlahovej plochy nehnuteľnosti. V rámci tejto diplomovej práce sa zameriame na výpočet dane z bytov, pričom jej výška sa stanovuje podľa nasledujúceho vzorca:

$$\text{Daň z nehnuteľností} = \text{výmera podlahovej plochy bytu} \times \text{ročná sadzba dane}$$

Na výpočet základu dane sme vychádzali z údajov posledného sčítania obyvateľov, domov a bytov na Slovensku v roku 2021, pričom sme zohľadnili priemernú hodnotu podlahovej plochy bytov v jednotlivých krajských mestách. Počet bytov a domov sa pritom uvádza za celé kraje, a nie len za krajské mestá. Zákonom stanovené sadzby dane môžu byť obcami individuálne upravené, čo vedie k značným rozdielom medzi jednotlivými lokalitami. Vzhľadom na tieto rozdiely sme pre potreby výpočtu dane použili ročné sadzby dane z bytov platné pre krajské mestá na rok 2025. V prípadoch, keď mestá disponujú viacerými sadzbami pre rôzne mestské časti, bol vypočítaný ich aritmetický priemer.

Výsledky prepočtu uvádzame v tabuľke č. 7, ktorá sumarizuje výšku dane z bytov pre jednotlivé kraje. Celkový výnos z dane z nehnuteľností na území Slovenska podľa súčasného modelu predstavuje 223 662 431,04 €.

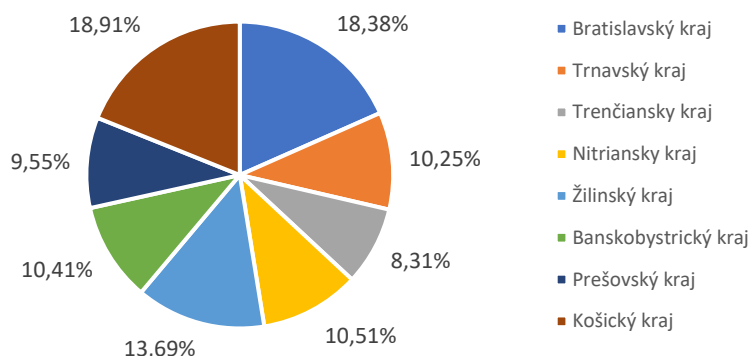
Tabuľka 7 Prepočet výšky dane z nehnuteľností podľa súčasného modelu

Územie	Podlahová plocha bytov v m <sup>2</sup>	Sadzba dane v EUR	Výška dane za 1 byt	Počet domov a bytov	Výška dane spolu
Bratislavský kraj	94,34	1,25	117,92	354 627	41 817 615,84
Trnavský kraj	74,55	1	74,55	312 755	23 315 885,25
Trenčiansky kraj	78,69	0,8	62,95	300 303	18 904 073,85
Nitriansky kraj	84,09	0,75	63,06	379 244	23 915 126,64
Žilinský kraj	80,17	1,15	92,19	337 861	31 147 405,59
Banskobystrický kraj	74,53	1	74,53	317 901	23 693 161,53
Prešovský kraj	76,92	0,829	63,76	340 717	21 724 115,92
Košický kraj	104,18	1,207	125,74	342 260	43 035 772,40
Slovenská republika priemer	83,43	0,998	83,28	2 685 668	223 662 431,04

Zdroj: vlastné spracovanie na základe sčítania obyvateľov, domov a bytov z roku 2021

Na grafe č. 7 je zobrazený podiel jednotlivých krajov na celkových príjmoch z dane z nehnuteľností, ktoré plynú do rozpočtov obcí týchto krajov. Z grafu vyplýva, že najväčší podiel na týchto príjmoch má Košický kraj 18,93 % a Bratislavský kraj 18,4 % a najmenší podiel má Trenčiansky kraj 8,31 %.

*Graf 7 Vplyv na rozpočty obcí pri súčasnom modeli zdaňovania nehnuteľností*



Zdroj: vlastné spracovanie na základe sčítania obyvateľov, domov a bytov z roku 2021

V tabuľke č. 8 je zobrazený prepočet dane z nehnuteľností vyjadrený ako percentuálny podiel z minimálnej mesačnej mzdy, ktorý vyjadruje dopad tejto dane na nízkopříjmové osoby. V priemere daň z nehnuteľností pre nízkopříjmového obyvateľa Slovenska činí 5,03 % jeho minimálnej hrubej mzdy. V rámci jednotlivých krajov je viditeľný rôzny vplyv dane na nízkopříjmových obyvateľov. Daň z nehnuteľností najviac zaťažuje nízkopříjmové osoby v Bratislavskom a Košickom kraji, kde podiel tejto dane na minimálnej mzde dosahuje 7,12 % a 6,74 %. Naopak, najmenej ovplyvnení touto daňou sú obyvatelia Prešovského kraja, kde podiel predstavuje len 3,29 %.

*Tabuľka 8 Vplyv na nízkopříjmové osoby pri súčasnom modeli*

Územie	Výška dane spolu	Počet obyvateľov	Výška dane na 1 obyvateľa	Mzda v EUR	Daň ako % zo mzdy
Bratislavský kraj	41 817 615,84	719 537	58,12	816	7,12
Trnavský kraj	23 315 885,25	566 008	41,19	816	5,05
Trenčiansky kraj	18 904 073,85	577 464	32,74	816	4,01
Nitriansky kraj	23 915 126,64	677 900	35,28	816	4,32
Žilinský kraj	31 147 405,59	691 613	45,04	816	5,52
Banskobystrický kraj	23 693 161,53	625 601	37,87	816	4,64
Prešovský kraj	21 724 115,92	808 931	26,86	816	3,29
Košický kraj	43 035 772,40	782 216	55,02	816	6,74
Slovenská republika priemer	223 662 431,04	5 449 270	41,04	816	5,03

Zdroj: vlastné spracovanie na základe sčítania obyvateľov, domov a bytov z roku 2021

V tabuľke č. 9 sú zobrazené priemerné hodnoty mzdy za jednotlivé kraje Slovenska a vplyv dane z nehnuteľností na stredne príjmové a vysokopriemové osoby. Podľa údajov za 3. štvrťrok 2024 bola priemerná mzda na Slovensku vo výške 1 484 €. Osoby s priemerným príjmom najviac zaťaží daň z nehnuteľností v Košickom a Žilinskom kraji, kde podiel tejto dane na ich mesačnej mzde dosahuje 4,06 % a 3,31 %. Na celoštátnej úrovni vynaloží obyvateľ so stredným príjmom na daň z nehnuteľností 2,77 % z jeho mesačnej hrubej mzdy.

Pre vysokopriemové osoby sme stanovili mzdu ako sumu, ktorá určuje vyššiu sadzbu dane fyzických osôb, teda sadzbu 25 %, t. j. základ dane presahujúci 176,8-násobok platného životného minima. Táto hranica v roku 2025 zodpovedá sume 48 441,43 € ročne, resp. 4 036,79 € mesačne. U týchto osôb je vplyv dane z nehnuteľností na mesačnú hrubú mzdu minimálny, pričom priemerný podiel tejto dane na ich mzde je len 1,02 %.

*Tabuľka 9 Vplyv na stredne príjmové a vysokopriemové osoby pri súčasnom modeli*

Územie	Výška dane na 1 obyvateľa	Priemerná mzda v EUR	Daň ako % zo mzdy stredne príjm. osôb	Mzda v EUR vysokoprij. osôb	Daň ako % zo mzdy vysokoprij. osôb
Bratislavský kraj	58,12	1 784	3,26	4 036,79	1,44
Trnavský kraj	41,19	1 415	2,91	4 036,79	1,02
Trenčiansky kraj	32,74	1 400	2,34	4 036,79	0,81
Nitriansky kraj	35,28	1 240	2,85	4 036,79	0,87
Žilinský kraj	45,04	1 360	3,31	4 036,79	1,12
Banskobystrický kraj	37,87	1 324	2,86	4 036,79	0,94
Prešovský kraj	26,86	1 172	2,29	4 036,79	0,67
Košický kraj	55,02	1 354	4,06	4 036,79	1,36
Slovenská republika priemer	41,04	1 484	2,77	4 036,79	1,02

Zdroj: vlastné spracovanie na základe sčítania obyvateľov, domov a bytov z roku 2021 a Štatistického úradu Slovenskej republiky

#### 4.4.2 Simulácia výberu daní podľa dánskeho modelu

V tejto časti práce analyzujeme možný dopad implementácie dánskeho modelu zdaňovania nehnuteľností na Slovensku. V Dánsku sa výška dane z nehnuteľností odvíja od hodnoty nehnuteľnosti, pričom sa uplatňuje progresívna sadzba. Konkrétne, základná sadzba dane predstavuje 5,1 promile (0,51 %) zo základu dane do výšky 9,2 mil. DKK, čo po prepočte zodpovedá 1 233 425,84 €. Ak hodnota nehnuteľnosti presiahne túto hranicu,

na sumu nad touto hodnotou sa uplatňuje vyššia sadzba 14 promile (1,4 %). Rovnako ako na Slovensku, aj v Dánsku si môžu obce individuálne upravovať sadzbu dane, avšak na účely tejto analýzy vychádzame zo základnej sadzby určenej zákonom.

Národná banka Slovenska (NBS) pravidelne zverejňuje údaje o cenách nehnuteľností, pričom pri ich zisťovaní vychádza z databázy Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska. Táto databáza obsahuje informácie od subjektov sprostredkujúcich kúpu a predaj nehnuteľností, pričom sa využívajú najmä priemerné ponukové ceny v EUR/m<sup>2</sup>. V súčasnosti ide o jeden z najlepších dostupných zdrojov na získanie prehľadu o vývoji cien nehnuteľností na bývanie na Slovensku. V našej analýze sme čerpali z údajov o priemerných cenách nehnuteľností podľa krajov za obdobie 4. štvrťrok 2024.

V Dánsku sa pri určení základu dane uplatňuje princíp opatrnosti, podľa ktorého sa hodnota nehnuteľnosti zníži o 20 %, pričom daň sa počíta len z 80 % jej trhovej ceny. V našom modeli sme tento princíp aplikovali aj na Slovensko. Na základe údajov o priemerných cenách nehnuteľností a priemernej podlahovej plochy bytov v jednotlivých krajoch sme vypočítali hodnotu základu dane pred a po uplatnení 20 % zníženia. Výsledky sú uvedené v tabuľke č. 10. Z tabuľky vyplýva, že ani v jednom kraji priemerná hodnota nehnuteľnosti neprekračuje hranicu, pri ktorej by sa začala uplatňovať vyššia sadzba 1,4 %. Preto sme v tomto modeli využili výlučne základnú sadzbu.

*Tabuľka 10 Prepočet základu dane z nehnuteľností podľa dánskeho modelu*

Územie	Priemerná cena za m <sup>2</sup> (EUR)	Podlahová plocha bytov v m <sup>2</sup>	Základ dane	ZD znížený o 20 %
Bratislavský kraj	3 316,43	94,34	312 872,01	250 297,60
Trnavský kraj	1 879,29	74,55	140 101,07	112 080,86
Trenčiansky kraj	1 626,33	78,69	127 975,91	102 380,73
Nitriansky kraj	1 403,55	84,09	118 024,51	94 419,61
Žilinský kraj	1 948,79	80,17	156 234,49	124 987,60
Banskobystrický kraj	1 604,29	74,53	119 567,73	95 654,19
Prešovský kraj	2 222,09	76,92	170 923,16	136 738,53
Košický kraj	1 955,62	104,18	203 736,49	162 989,19
Slovenská republika priemer	1 994,55	83,43	166 412,68	133 130,14

Zdroj: vlastné spracovanie na základe sčítania obyvateľov, domov a bytov z roku 2021 a Národnej banky Slovenska

Uplatnením dánskeho modelu zdaňovania nehnuteľností by sa dosiahol celkový výnos 1,82 miliardy eur. Výpočet, ktorý zohľadňuje znížený daňový základ a aktuálny počet nehnuteľností, je podrobne uvedený v tabuľke č. 11.

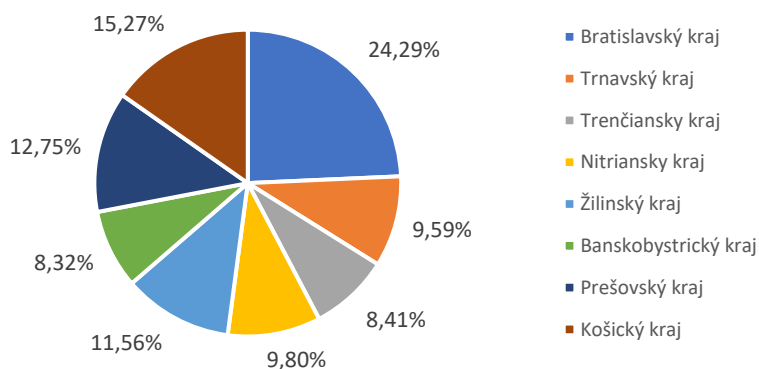
Tabuľka 11 Prepočet výšky dane z nehnuteľností podľa dánskeho modelu

Územie	ZD znížený o 20%	Sadzba dane v %	Výška dane za 1 byt	Počet domov a bytov	Výška dane z nehnuteľností spolu
Bratislavský kraj	250 297,60	0,51	1 276,52	354 627	452 687 672,65
Trnavský kraj	112 080,86	0,51	571,61	312 755	178 774 624,77
Trenčiansky kraj	102 380,73	0,51	522,14	300 303	156 800 719,96
Nitriansky kraj	94 419,61	0,51	481,54	379 244	182 621 157,75
Žilinský kraj	124 987,60	0,51	637,44	337 861	215 365 013,31
Banskobystrický kraj	95 654,19	0,51	487,84	317 901	155 083 664,61
Prešovský kraj	136 738,53	0,51	697,37	340 717	237 604 623,22
Košický kraj	162 989,19	0,51	831,24	342 260	284 501 874,59
Slovenská republika priemer	133 130,14	0,51	678,96	2 685 668	1 823 471 182,61

Zdroj: vlastné spracovanie na základe sčítania obyvateľov, domov a bytov z roku 2021 a Národnej banky Slovenska

Na základe aplikácie modelu na slovenský daňový systém, výsledky z grafu č. 8 naznačujú, že najväčší podiel na celkových príjmoch z dane z nehnuteľností by pripadal Bratislavskému kraju 24,29 % a Košickému kraju 15,27 %, zatiaľ čo najmenší podiel by bol v Banskobystrickom kraji 8,32 % a Trenčianskom kraji 8,41 %.

Graf 8 Vplyv na rozpočty obcí podľa dánskeho modelu



Zdroj: vlastné spracovanie na základe sčítania obyvateľov, domov a bytov z roku 2021 a Národnej banky Slovenska

V analýze vplyvu dane z nehnuteľností na nízko príjmových obyvateľov jednotlivých krajov v porovnaní s minimálnou mzdou na Slovensku, ktorá je zobrazená v tabuľke č. 12 sa prejavujú výrazné regionálne rozdiely v daňovom zaťažení domácností. Najvyššie daňové zaťaženie v pomere k hrubej minimálnej mzde je zaznamenané v Bratislavskom kraji, kde

daň z nehnuteľností predstavuje až 77,10 %. Naopak, najnižšie daňové zaťaženie majú obyvatelia Banskobystrického a Nitrianskeho kraja, kde daň z nehnuteľností tvorí len 30,38 % v Banskobystrickom kraji a 33,01 % v Nitrianskom kraji. V priemere nízkoprijemová osoba, ktorá vlastní nehnuteľnosť na Slovensku, zaplatí daň z nehnuteľností vo výške 41,01 % svojej mesačnej hrubej minimálnej mzdy.

*Tabuľka 12 Vplyv na nízkoprijemové osoby podľa dánskeho modelu*

Územie	Výška dane z nehnuteľností spolu	Počet obyvateľov	Výška dane na 1 obyvateľa	Mzda	Daň ako % zo mzdy
Bratislavský kraj	452 687 672,65	719 537	629,14	816 €	77,10%
Trnavský kraj	178 774 624,77	566 008	315,85	816 €	38,71%
Trenčiansky kraj	156 800 719,96	577 464	271,53	816 €	33,28%
Nitriansky kraj	182 621 157,75	677 900	269,39	816 €	33,01%
Žilinský kraj	215 365 013,31	691 613	311,40	816 €	38,16%
Banskobystrický kraj	155 083 664,61	625 601	247,90	816 €	30,38%
Prešovský kraj	237 604 623,22	808 931	293,73	816 €	36,00%
Košický kraj	284 501 874,59	782 216	363,71	816 €	44,57%
Slovenská republika priemer	1 823 471 182,61	5 449 270	334,63	816 €	41,01%

Zdroj: vlastné spracovanie na základe sčítania obyvateľov, domov a bytov z roku 2021 a Národnej banky Slovenska

V analýze daňového zaťaženia stredne príjmových a vysokopriemových osôb podľa jednotlivých krajov Slovenska, zobrazené v tabuľke č. 13, vyplýva, že najvyššie daňové zaťaženie pre stredne príjmové osoby by bolo v Bratislavskom kraji 35,27 % a Košickom kraji 26,86 %. Naopak, najnižšie daňové zaťaženie stredne príjmových osôb by predstavovalo v Banskobystrickom kraji 18,72 % a Trenčianskom kraji 19,40 %

V prípade vysokopriemových osôb by sa daňové zaťaženie pohybovalo od 6,14 % v Banskobystrickom kraji po 15,59 % v Bratislavskom kraji. Priemerné daňové zaťaženie pre vysokopriemové osoby v rámci Slovenska je 8,29 %, pričom rozdiely medzi kraji sú oveľa menej výrazné v porovnaní so stredne príjmovými osobami.

Tabuľka 13 Vplyv na stredne príjmové a vysokopříjmové osoby podľa dánskeho modelu

Územie	Výška dane na 1 obyvateľa	Priemerná mzda v EUR	Daň ako % zo mzdy stredne príj. osôb	Mzda v EUR vysokoprij. osôb	Daň ako % zo mzdy vysokoprij. osôb
Bratislavský kraj	629,14	1 784	35,27%	4 036,79	15,59%
Trnavský kraj	315,85	1 415	22,32%	4 036,79	7,82%
Trenčiansky kraj	271,53	1 400	19,40%	4 036,79	6,73%
Nitriansky kraj	269,39	1 240	21,73%	4 036,79	6,67%
Žilinský kraj	311,40	1 360	22,90%	4 036,79	7,71%
Banskobystrický kraj	247,90	1 324	18,72%	4 036,79	6,14%
Prešovský kraj	293,73	1 172	25,06%	4 036,79	7,28%
Košický kraj	363,71	1 354	26,86%	4 036,79	9,01%
Slovenská republika priemer	334,63	1 484	22,55%	4 036,79	8,29%

Zdroj: vlastné spracovanie na základe sčítania obyvateľov, domov a bytov z roku 2021 a Národnej banky Slovenska

## 5 Diskusia

Uskutočnená analýza sa zamerala na zhodnotenie dopadov zdanenia nehnuteľností na samosprávy a tri základné príjmové skupiny: osoby s minimálnou mzdou, osoby s priemerným príjmom a osoby s vyššími príjmami. Pri interpretácii výsledkov je potrebné zohľadniť niekoľko obmedzení, ktoré ovplyvňujú presnosť odhadov:

- 1. oslobodenia a zľavy:** v analýze sme nezohľadnili všetky možné oslobodenia alebo zľavy, ktoré sú uvedené v legislatíve oboch krajín, ktoré môžu významne ovplyvniť konečné výsledky, a preto je dôležité naše odhady považovať za orientačné;
- 2. obmedzený rozsah nehnuteľností:** naša analýza sa sústredila len na byty a rodinné domy, pričom nezohľadnila ďalšie nehnuteľnosti, ako sú komerčné objekty, nebytové priestory a pozemky, ktoré môžu mať významný vplyv na celkové daňové zaťaženie;
- 3. nedostatočné špecifikácie v štruktúre nehnuteľností:** pri výpočtoch sme zohľadnili len rozlohu nehnuteľností a nezohľadnili sme ďalšie faktory, ako je počet poschodí, ktoré môžu ovplyvniť výšku dane z nehnuteľností;
- 4. použitie priemerných údajov:** na Slovensku neexistuje komplexný systém hodnotenia nehnuteľností na účely zdanenia, čo znamená, že sme museli vychádzať z priemerných cien a dostupných údajov, čo môže ovplyvniť presnosť našich výpočtov, keďže trhové ceny sa môžu líšiť podľa regiónov a špecifických vlastností nehnuteľností;
- 5. použitie základnej sadzby dane:** pre simuláciu novej implementácie dánskeho modelu sme pri výpočtoch vychádzali zo základnej sadzby dane podľa zákona, bez zohľadnenia miestnych úprav sadzieb a v prípade súčasného modelu sme použili reálne daňové sadzby krajských miest, čo umožnilo presnejšie odhady, avšak do výpočtov neboli zahrnuté sadzby jednotlivých obcí.

Analýza aktuálneho systému zdaňovania nehnuteľností na Slovensku ukázala viaceré nedostatky súvisiace najmä s tým, že daň sa dnes vypočítava na základe výmery nehnuteľnosti a nie jej trhovej hodnoty. Tento prístup môže viesť k nespravodlivostiam, keďže nezohľadňuje trhovú hodnotu nehnuteľnosti ani prínosy plynúce z jej polohy a infraštruktúrneho zabezpečenia. V súčasnosti mnohé krajiny, vrátane Dánska, využívajú na stanovenie dane trhovú hodnotu nehnuteľností, čo umožňuje spravodlivejšie rozloženie daňového zaťaženia. Zohľadnenie trhových hodnôt nehnuteľností by umožnilo lepšie prispôbiť daňové zaťaženie skutočnej hodnote majetku a zároveň lepšie reflektovať

ekonomickú realitu jednotlivých regiónov, čo by zvýšilo transparentnosť a spravodlivosť v distribúcii daňového bremena medzi jednotlivými skupinami obyvateľstva.

Zmena spôsobu zdaňovania by mala najvýraznejší dopad na nízkopríjmové skupiny obyvateľstva. Z analýzy vyplýva, že daňové zaťaženie by bolo najvyššie v Bratislavskom kraji, kde by v prípade nízkopríjmových osôb mohla daň predstavovať až 77,10 % ich minimálnej mesačnej mzdy. Preto je kľúčové, aby boli zavedené oslobodenia a úľavy pre najzraniteľnejšie skupiny. Priemerné daňové zaťaženie pre stredne príjmové osoby by sa pohybovalo okolo 22,55 % ich hrubého mesačného príjmu, pričom pre vysokopríjmové osoby by to bolo iba 8,29 %.

Najväčšou výzvou pri zavádzaní zdaňovania na základe trhovej hodnoty je nedostatok cenových máp a digitalizovaných údajov o hodnotách nehnuteľností. Slovensko momentálne nemá ucelený systém oceňovania nehnuteľností na daňové účely, čo sťažuje presné stanovenie základu dane. Okrem toho by zavedenie hodnotového zdaňovania vyžadovalo rozsiahle reformy v oblasti katastrálnych systémov a digitalizácie údajov. Jedným z možných riešení je zavedenie prechodného obdobia, počas ktorého by sa postupne zavádzali prvky hodnotového zdaňovania, pričom by sa zároveň budoval robustnejší systém oceňovania nehnuteľností. Tento prístup by umožnil Slovensku plynulý prechod na hodnotové zdaňovanie a minimalizovanie negatívnych sociálnych dopadov.

Na základe analýzy odporúčame nasledovné opatrenia:

- **prechod na trhovú hodnotu nehnuteľností** – zväziť prechod zo systému zdanenia na základe výmery na systém trhovej hodnoty nehnuteľnosti, ktorý by zohľadnil aktuálnu hodnotu majetku, čím by sa zabezpečilo, že daňové zaťaženie bude spravodlivejšie, najmä pre obyvateľov, ktorí vlastnia nehnuteľnosti s vysokou trhovou hodnotou;
- **vyššie zdanenie v prípade vlastníctva viacerých nehnuteľností;**
- **postupný prechod na hodnotové zdaňovanie** – zaviesť kombinovaný model, v ktorom by sa výmera a hodnota nehnuteľností používali súčasne počas určitého obdobia, pričom by sa postupne zvyšoval význam hodnotového prístupu;
- **zníženie základu dane:** zaviesť zníženie základnej hodnoty nehnuteľnosti o určitý percentuálny podiel, čo by viedlo k zníženiu daňového zaťaženia a spravodlivejšiemu rozloženiu daňového bremena, najmä v oblastiach s vysokými cenami nehnuteľností, zväziť aj zavedenie daňových pásiem, ktoré by reflektovali rôzne cenové úrovne nehnuteľností;

- **pravidelné prehodnocovanie daňových sadzieb** – pravidelne upravovať daňové sadzby na základe aktuálnej situácie ako napríklad inflácia;
- **rozvoj cenových máp** – vytvoriť spoľahlivé cenové mapy založené na údajoch z realitného trhu a digitalizácia údajov o nehnuteľnostiach;
- **modernizácia daňových systémov** – investovať do digitalizácie a automatizácie výpočtu dane z nehnuteľností, čo by uľahčilo správu dane pre samosprávy aj daňovníkov;
- **zohľadnenie špecifických skupín obyvateľstva** – zväziť špeciálne oslobodenia alebo možnosti zníženia dane pre nízkopříjmové osoby, osoby so zdravotným postihnutím, nezamestnaných, dôchodcov a pod.;
- **zohľadnenie regionálnych rozdielov** – pri nastavovaní sadzieb a oslobodení brať do úvahy špecifiká jednotlivých krajov, aby sa zabránilo nadmernému daňovému zaťaženiu v ekonomicky slabších regiónoch;
- **analyzovať skúsenosti iných krajín, ktoré prešli podobnou reformou** – identifikovať najlepšie postupy aplikovateľné v slovenskom prostredí.

Na Slovensku tvorí daň z nehnuteľností len malú časť celkových daňových príjmov a v európskom porovnaní patrí medzi najnižšie. Aktuálne je na Slovensku majetok zdaňovaný pomerne nízko, zatiaľ čo daňové zaťaženie firiem a zamestnancov je vysoké, čo môže brzdiť hospodársky rast. Úprava zdaňovania nehnuteľností by mala lepšie odrážať ich skutočné využitie. Väčšina obyvateľov Slovenska vlastní nehnuteľnosť, pričom na vidieku sú to často rodinné domy. Keďže ich majitelia nemusia mať vysoké príjmy, je dôležité, aby systém dane zohľadňoval ekonomickú situáciu v jednotlivých regiónoch. Pre presnejšie a spravodlivejšie nastavenie dane však Slovensku chýbajú detailné údaje o cenách nehnuteľností, pričom pretrvávajú aj nedostatky v katastrálnom systéme, čo komplikuje akékoľvek zásadné reformy. Navyše, nevôľa občanov k zmene systému a s tým spojená neochota politických reprezentantov vykonať potrebné úpravy výrazne znižujú možnosť realizácie týchto zmien.

## Záver

Hlavným cieľom diplomovej práce bolo navrhnúť reformu zdaňovania nehnuteľností na Slovensku s dôrazom na zvýšenie spravodlivosti a efektívnosti a vyhodnotiť jej vplyv na daňové zaťaženie obyvateľov a príjmy samospráv. Práca sa zamerala na identifikáciu kľúčových výziev reformy dane z nehnuteľností a navrhla efektívnejší a spravodlivejší systém zdaňovania. Medzinárodné porovnanie ukázalo, že Slovensko patrí medzi krajiny s nízkym výnosom z tejto dane v porovnaní s inými krajinami OECD. Miestne samosprávy v niektorých krajinách, ako Veľká Británia a Írsko, získavajú významnú časť svojich príjmov z dane z nehnuteľností, zatiaľ čo iné krajiny majú rôznorodnejšiu štruktúru príjmov.

Súčasný model zdaňovania nehnuteľností na Slovensku založený prevažne na výmere nehnuteľnosti môže viesť k nespravodlivému daňovému zaťaženiu a nízkej efektívnosti systému. Alternatívny model, ako napríklad dánsky, ktorý určuje daň na základe trhovej hodnoty nehnuteľnosti, by zabezpečil väčšiu spravodlivosť a efektívnosť, a mohol by zvýšiť príjmy miestnych samospráv. Efektívnejšie nastavenie systému majetkových daní by posilnilo finančnú nezávislosť samospráv a znížilo tlak na iné formy zdaňovania. Reforma by mohla prispieť k stabilite verejných financií na miestnej úrovni.

Slovenská legislatíva rozdeľuje daň z nehnuteľností na daň z pozemkov, daň zo stavieb a daň z bytov a nebytových priestorov. Samosprávy si môžu upravovať sadzby dane z nehnuteľností v rámci zákonom stanovených hraníc. Pri výpočte dane sa vychádza z výmery nehnuteľnosti. V Dánsku sa daň naopak počíta na základe trhovej hodnoty nehnuteľnosti, čo je považované za efektívnejší a spravodlivejší systém.

Analýza dánskej legislatívy ukázala, že v Dánsku sa pre účely stanovenia dane vykonáva hodnotenie nehnuteľností každé dva roky. Tento systém zohľadňuje viacero faktorov, ako je napríklad rok výstavby, lokalita, vzdialenosť od dôležitých ciest, či použité stavebné materiály. Okrem toho sa uplatňuje progresívna sadzba a 20 % zníženie dane kvôli neistote pri určení predajnej ceny.

Zistenia kvantitatívnej simulácie súčasného slovenského systému ukazujú, že najvyšší podiel na príjmoch z tejto dane majú Košický a Bratislavský kraj, zatiaľ čo najnižší má Trenčiansky kraj. Vplyv dane na nízkopríjmové osoby sa líši medzi jednotlivými krajinami, pričom daň najviac zaťažuje obyvateľov Bratislavského a Košického kraja. Naopak, najmenší dopad má na obyvateľov Prešovského kraja. Stredne príjmové osoby sú najviac

zaťažené v Košickom a Žilinskom kraji. U vysokopříjmových osôb je dopad dane z nehnuteľností minimálny, keďže nemá výrazný vplyv na ich finančnú situáciu.

Implementácia dánskeho modelu zdaňovania nehnuteľností na Slovensku by priniesla výrazné regionálne rozdiely. V oblastiach s vyššími cenami nehnuteľností, ako Bratislava a Košice, by boli najvyššie daňové príjmy a najväčšie daňové zaťaženie pre všetky príjmové skupiny. Naopak, v menej rozvinutých regiónoch, ako Banskobystrický a Trenčiansky kraj, by boli najnižšie daňové príjmy a daňové zaťaženie. Tento model by tak zohľadnil regionálne rozdiely v cenách nehnuteľností a prispel k spravodlivejšiemu rozdeleniu daňových príjmov.

Kým v súčasnosti je priemerná výška dane z nehnuteľností na Slovensku na obyvateľa vo všeobecnosti nižšia, implementácia dánskeho modelu by túto hodnotu zvýšila zo súčasných 41,04 eur na 334,63 eur. V Bratislavskom kraji, ktorý má najvyššie ceny nehnuteľností, by daňové príjmy vzrástli z aktuálnych 41,8 milióna eur na viac než 452 miliónov eur, čo by predstavovalo výrazný nárast. Naopak, v menej rozvinutých regiónoch, ako je Banskobystrický kraj, by daňové príjmy síce vzrástli, no vďaka nižším cenám nehnuteľností by daňové zaťaženie zostalo relatívne nižšie.

Na základe týchto zistení odporúčame zvážiť prechod zo systému zdanenia podľa výmery na systém založený na trhovej hodnote nehnuteľností, ktorý by zohľadnil aktuálnu hodnotu majetku a jeho reálne využitie. Implementácia by mohla prebiehať postupne, kombinovaním oboch metód, pričom by sa postupne zvyšoval význam trhových hodnôt. Nevyhnutné je investovať do digitalizácie, tvorby cenových máp, ktoré by reflektovali aktuálne trhové podmienky, ako aj pravidelné prehodnocovanie daňových sadzieb v súvislosti s makroekonomickými faktormi, ako je inflácia. Súčasťou reformy by malo byť aj zavedenie daňových pásiem a zníženie hodnoty základu dane, čo by zmiernilo daňové zaťaženie, najmä v oblastiach s vysokými cenami nehnuteľností.

Zároveň je dôležité zohľadniť špecifické skupiny obyvateľstva, ktoré by mohli byť znevýhodnené vyšším daňovým zaťažením. Zavedenie vyšších daní pre vlastníkov viacerých nehnuteľností by spravodlivejšie rozložilo daňové bremeno. Zamedzenie nadmernému zaťaženiu slabších regiónov by znížilo riziko migrácie do bohatších oblastí. Realizácia týchto zmien si však vyžaduje rozsiahle reformy v katastrálnych systémoch a daňovej správe, čo si bude vyžadovať časovú prípravu a investície.

## Zoznam použitej literatúry

1. AHMED, S. – WOLOWIEC, T. *The concept of real estate taxation based on the Ad Valorem Principle*. [online]. International Journal of Legal Studies, 2021. Dostupné na: <https://ijols.com/resources/html/article/details?id=218019&language=en>
2. BIRD, R. – SLACK, E. *International Handbook of Land and Property Taxation*. 1. vyd. Cheltenham: Edward Elgar Publishing Limited, 2004. 320 s. ISBN 1 84376 647 7.
3. BIRD, R. – SLACK, E. *The Political Economy of Property Tax Reform*. [online]. OECD iLibrary, 2014. Dostupné na: <https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/5jz5pzvzv6r7-en.pdf?expires=1727357975&id=id&accname=guest&checksum=D6448B0EF68FAC4FEA5E7AF79B1FEF93>
4. BIRD, R. - SLACK, E. *Land and Property Taxation in 25 Countries: A comparative Review*. [online]. Research Gate, 2004. Dostupné na: [https://www.researchgate.net/publication/226647097\\_Land\\_and\\_Property\\_Taxation\\_in\\_25\\_Countries\\_A\\_Comparative\\_Review](https://www.researchgate.net/publication/226647097_Land_and_Property_Taxation_in_25_Countries_A_Comparative_Review)
5. BLÖCHLIGER, H. *Reforming the Tax on IMmovible Property: Taking Care of the Unloved*. [online]. OECD iLibrary, 2015. Dostupné na: <https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/5js30tw0n7kg-en.pdf?expires=1728142447&id=id&accname=guest&checksum=666751E79C13390F93DEC043E49363DA>
6. *Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov*. [online]. Národná banka Slovenska, 2025. Dostupné na: <https://nbs.sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-krajov/>
7. *Database*. [online]. Eurostat. Dostupné na: <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database>
8. *Ejendomsskatteoven*. [online]. Retsinformation, 2023. Dostupné na: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/678>
9. *Ejendomsvurderingsloven*. [online]. Retsinformation, 2023. Dostupné na: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/1510>
10. FARRELL, A. *The history of property taxes*. [online]. PropLogix, 2021. Dostupné na: <https://www.proplogix.com/blog/the-history-of-property-taxes/>
11. *Government finance statistics manual*. [online]. International Monetary Fund, 2014. Dostupné na: <https://www.imf.org/external/Pubs/FT/GFS/Manual/2014/gfsfinal.pdf>

12. *Guidance on International Mass Appraisal and Related Tax Policy*. [online]. International Association of Assessing Officers, 2014. Dostupné na: [https://www.iaao.org/media/Standards/International\\_Guidance.pdf](https://www.iaao.org/media/Standards/International_Guidance.pdf)
13. *History of the property tax*. [online]. Napa County California. Dostupné na: <https://www.countyofnapa.org/1201/History-of-the-Property-Tax>
14. CHAUKE, K. *The Benefit of Taxation and Its Implications on the South African Indigent Households*. [online]. International Journal of Social Science Research and Review, 2023. Dostupné na: <https://ijssrr.com/journal/article/view/1657>
15. KITCHEN, H. – MCMILLAN, M. – SHAH, A. *Local Public Finance and Economics: An International Perspective*. 1. vyd. Cham: Springer Nature Switzerland AG, 2019. 517 s. ISBN 978-3-030-21985-7.
16. LIN, Z. *Taxes internationally*. [online]. Statistics Canada, 2000. Dostupné na: [https://www150.statcan.gc.ca/n1/en/pub/75-001-x/2000003/article/5372-eng.pdf?st=bAj9k-eb&fbclid=IwY2xjawFboKVleHRuA2FlbQIxMAABHdMoIjtms1eHXv2jA1yb3MnJD34WpszcqTUkK5uawGahuMD1YxJ9HhRzfA\\_aem\\_fs\\_bsC7h\\_bLLnuUjCfmMAA](https://www150.statcan.gc.ca/n1/en/pub/75-001-x/2000003/article/5372-eng.pdf?st=bAj9k-eb&fbclid=IwY2xjawFboKVleHRuA2FlbQIxMAABHdMoIjtms1eHXv2jA1yb3MnJD34WpszcqTUkK5uawGahuMD1YxJ9HhRzfA_aem_fs_bsC7h_bLLnuUjCfmMAA)
17. *Making Property Tax Reform Happen in China*. [online]. OECD, 2021. Dostupné na [https://www.oecd.org/en/publications/making-property-tax-reform-happen-in-china\\_bd0fbae3-en.html](https://www.oecd.org/en/publications/making-property-tax-reform-happen-in-china_bd0fbae3-en.html)
18. MCCLUSKEY, W. *Property Tax: An International Comparative Review*. [online]. Taylor & Francis Group, 2018. Dostupné na: <https://www.taylorfrancis.com/books/mono/10.4324/9780429431845/property-tax-william-mccluskey>
19. *Members and partners*. [online]. OECD. Dostupné na: <https://www.oecd.org/en/about/members-partners.html>
20. *Metodické otázky zisťovania priemerných cien nehnuteľností na bývanie*. [online]. Národná banka Slovenska. Dostupné na: [https://nbs.sk/img/documents/statistika/vybrmakroukaz/metodicke\\_otazky\\_ceny\\_nehnutelnosti.pdf](https://nbs.sk/img/documents/statistika/vybrmakroukaz/metodicke_otazky_ceny_nehnutelnosti.pdf)
21. *Moderné a úspešné Slovensko (Národný integrovaný reformný plán)*. [online]. Ministerstvo financií SR, 2020. Dostupné na: [https://www.mfsr.sk/files/archiv/63/NIRP\\_master\\_20200930\\_final.pdf](https://www.mfsr.sk/files/archiv/63/NIRP_master_20200930_final.pdf)
22. *Národný program reforiem Slovenskej republiky 2012*. [online]. Ministerstvo financií SR, 2012. Dostupné na: <https://www.mfsr.sk/files/sk/financie/institut-financnej->

- [politiky/strategicke-materialy/narodny-program-reforiem/narodny-program-reforiem/NPR2012-aktualizacia.pdf](#)
23. *New property assessments in Denmark and new rules on property taxation*. [online]. Schjodt, 2023. Dostupné na: <https://schjodt.com/news/new-property-assessments-in-denmark-and-new-rules-on-property-taxation>
  24. *Nyt kort giver overblik over vurderinger*. [online]. Vurderingsportalen. Dostupné na: <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/mest-stillede-spoergsmaal/ny-kortvisning/>
  25. *Odporúčanie Rady k hospodárskej, sociálnej, štrukturálnej a rozpočtovej politike a politike zamestnanosti Slovenska*. [online]. Eur-Lex, 2024. Dostupné na: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SK/TXT/PDF/?uri=CELEX%3A52024DC0625&qid=1719326118501>
  26. *OECD Data Explorer*. [online]. OECD Data Explorer. Dostupné na: <https://data-explorer.oecd.org/>
  27. *OECD Economic Surveys: Slovak Republic*. [online]. OECD iLibrary, 2022. Dostupné na: <https://doi.org/10.1787/78ef10f8-en>
  28. OLUSHOLA, O. – BEYAI, P. – ANAGBADO, A. *Taxation and the Challenge of Fiscal Sustainability in a Resource-Rich Developing Country: A Re-evaluation of the Nigerian Perspective*. [online]. IntechOpen, 2014. Dostupné na: <https://www.intechopen.com/chapters/88427>
  29. *Revenue Statistics 2024*. [online]. OECD, 2024. Dostupné na: [https://www.oecd.org/en/publications/revenue-statistics-2024\\_c87a3da5-en.html](https://www.oecd.org/en/publications/revenue-statistics-2024_c87a3da5-en.html)
  30. *Sådan vurderer vi ejendomme*. [online]. Vurderings Styrelsen. Dostupné na: <https://vurdst.dk/kerneopgaver/ejendomsvurdering/saadan-vurderer-vi-ejendomme>
  31. *Štatistický lexikón obcí*. [online]. Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2021. Dostupné na: <https://www.scitanie.sk/statisticky-lexikon-obci>
  32. *Tax*. [online]. OECD iLibrary. Dostupné na: [https://www.oecd-ilibrary.org/taxation/tax/indicator-group/english\\_76e12892-en](https://www.oecd-ilibrary.org/taxation/tax/indicator-group/english_76e12892-en)
  33. *The OECD classification of taxes and interpretative guide*. [online]. OECD iLibrary, 2023. Dostupné na: <https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/topics/policy-sub-issues/global-tax-revenues/oecd-classification-taxes-interpretative-guide.pdf>
  34. *The OECD: Better policies for better lives*. [online]. OECD. Dostupné na: <https://www.oecd.org/en/about.html>

35. *Theories and principles of income taxation*. [online]. Kharagpur College. Dostupné na: [https://www.kharagpurcollege.ac.in/studyMaterial/05934Study-materials-of-5th-semester-Adam-Smith39s-canons-of-taxation-07\\_chapter-2-09-09-2020.pdf](https://www.kharagpurcollege.ac.in/studyMaterial/05934Study-materials-of-5th-semester-Adam-Smith39s-canons-of-taxation-07_chapter-2-09-09-2020.pdf)
36. WALTERS, L. *Land and Property Tax – A Policy Guide*. [online]. Un-Habitat, 2011. Dostupné na: <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Land%20and%20Property%20Tax.pdf>
37. Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. [online]. Slov-Lex. Dostupné na: <https://www.slovlex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/582/>