

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA

Evidenčné číslo: 101006/I/2019/36069194045339908

BARIÉRY A RIZIKÁ ZDAŇOVANIA MAJETKU VO VÄZBE NA EFEKTÍVNOSŤ
A SPRAVODLIVOSŤ DAŇOVÉHO SYSTÉMU

Diplomová práca

2019

Bc. Dominika Kostolníková

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA

**BARIÉRY A RIZIKÁ ZDAŇOVANIA MAJETKU VO VÄZBE NA EFEKTÍVNOSŤ
A SPRAVODLIVOSŤ DAŇOVÉHO SYSTÉMU**

Diplomová práca

Študijný program:	Daňovníctvo a daňové poradenstvo
Študijný odbor:	Financie, bankovníctvo a investovanie
Školiace pracovisko:	Katedra financií
Vedúci záverečnej práce:	doc. Ing. Erika Neubauerová, PhD.

Bratislava, 2019

Bc. Dominika Kostolníková

Podakovanie

Na tomto mieste by som sa chcela veľmi pekne poďakovať svojej vedúcej záverečnej práce, pani doc. Ing. Erike Neubauerovej, PhD., za trpezlivosť a ochotu so mnou dobojovať a prejsť túto dlhú cestu až do konca. Veľmi si vážim, že napriek mnohým prekážkam ma vedela stále povzbudiť a dodať energiu na ďalšie pokračovanie.

Nemalá vďaka patrí aj rodičom, ktorí síce trpezlivosť strácali, ale napriek tomu do mňa vkladali dôveru a nádej, aby som všetko úspešne dobojovala.

A na záver chcem ešte poďakovať môjmu hrdinovi, ktorý so mnou prešiel najväčší kus cesty a stále, v ktoromkoľvek kúte sveta, vedel dodať ďalšiu potrebnú energiu.

ABSTRAKT

KOSTOLNÍKOVÁ, Dominika: *Bariéry a riziká zdaňovania majetku vo väzbe na efektívnosť a spravodlivosť daňového systému.* – Ekonomická univerzita v Bratislave. Národohospodárska fakulta; Katedra financií. – Vedúci záverečnej práce: doc. Ing. Erika Neubauerová, PhD. – Bratislava: NHF EU, 2019. 56 s.

Cieľom záverečnej práce je analýza systému zdaňovania nehnuteľností Slovenskej republiky a vyhodnotenie jeho vzťahu k efektívnosti a spravodlivosti. Práca je rozdelená do 4 kapitol a obsahuje 9 grafov, 7 tabuliek a 4 prílohy. Prvá kapitola je venovaná teoretickým základom, legislatívnym prepojeniam a pokusom o zavedenie cenových máp do praxe. V kapitole „Ciele a metodika práce“ sú opísané hypotézy, štatistické metódy a postupy ako sme sa dopracovali k získaným výsledkom a aké nástroje sme na to použili. Praktická časť sa zaoberá analýzou a funkčnosťou daňového systému v oblasti zdaňovania nehnuteľností. Efektívnosť sme skúmali prostredníctvom daňovej medzery, v ďalšej časti sme pomocou troch vybraných kategórií rodinných domov vyhodnocovali spravodlivosť zdanenia a na záver sme vyčíslili potenciálny výnos pri možnom prechode na spôsob zdaňovania z ceny nehnuteľností. Výsledkom riešenia danej problematiky je zistenie, že daňový systém SR má ešte veľké rezervy a potenciál aby sa mohol viac priblížiť spravodlivosti v oblasti zdaňovania nehnuteľností aby tak dobehol jeho efektívnosť.

Kľúčové slová: cenové mapy, zdaňovanie nehnuteľností, daň z hodnoty, efektívnosť a spravodlivosť zdaňovania

ABSTRACT

KOSTOLNÍKOVÁ, Dominika: *Barriers and Risks of Property Taxation in Relation with Efficiency and Fairness of Taxation System*. – University of Economics in Bratislava. Faculty of National Economy; Department of Finance. – Tutor: doc. Ing. Erika Neubauerová, PhD. – Bratislava: FNE UEBA, 2019. 56 p.

The aim of the research is to analyse tax system of immovable property in Slovak republic and describe its efficiency and social fairness. The thesis is divided into 4 chapters and it contains 9 graphs, 7 tables, and 4 appendices. The first chapter explores about theoretical foundations, legislative connections and attempts to introduce the pricing maps into the legislation. In the chapter 'The aims and the methodology' we characterize hypotheses, statistical methods and processes that we used to obtain results. The main part of the thesis is about evaluation and functionality of immovable property tax system. Efficiency is researched by analysis of tax gap, and fairness is evaluated considering three categories of family houses. In the final part the potential revenue is calculated in case of transition to the value taxation system. The results of the researched problematics is that the Slovak taxation system has still a big deficiency and potential to achieve better fairness and approach it to its efficiency.

Key words: pricing maps, taxation of immovable property, property value taxation, efficiency and fairness of taxation

Obsah

ÚVOD	9
1 SÚČASNÝ STAV PROBLEMATIKY NA SLOVENSKU A V ZAHRANIČÍ	11
1.1 Základné pojmy a teoretické východiská	11
1.1.1 Predmet dane, základ dane a sadzba dane	11
1.1.2 Hodnota a cena	13
1.2 Teória tvorby cenových máp a jej funkcie.....	15
1.2.1 Predmet popisu cenových máp	16
1.2.2 Spôsob tvorby cenových máp	16
1.2.3 Dôvod tvorby cenových máp	17
1.2.4 Metodológia tvorby cenových máp	17
1.2.5 Cenotvorné prvky a ich porovnanie.....	19
1.2.6 Charakteristika a analýza oceňovacích prvkov	20
1.3 Pokusy zavedenia cenových máp na Slovensku	23
1.3.1 Problém pri získavaní dát.....	23
1.3.2 Vypracovanie nového návrhu	25
1.3.3 Odporúčania odborníkov	26
2 CIELE A METODIKA PRÁCE.....	28
3 VÝSLEDKY A ANALÝZA PRÁCE.....	34
3.1 Nehnutelnosti ako zdroj príjmu	35
3.2 Efektívnosť z hľadiska daňovej medzery.....	36
3.3 Porovnanie zaplatenej dane podľa dvoch spôsobov zdaňovania na príkladoch	40
3.3.1 Porovnávané nehnuteľnosti.....	41
3.3.2 Charakteristika porovnávaných spôsobov zdanenia	41
3.3.3 Porovnanie výpočtu zdanenia nehnuteľnosti	43
3.3.3.1 Porovnanie zdanenia nehnuteľnosti v okolí Bratislavy – Ružinov.....	43
3.3.3.2 Porovnanie zdanenia nehnuteľnosti v krajskom meste – Prešov	44
3.3.3.3 Výpočet dane pre nehnuteľnosť v NRO – Breznička (okres Poltár)	44
3.3.4 Zhrnutie analýzy	45

3.4	Analýza spravodlivosti a efektívnosti dane z nehnuteľností	46
4	DISKUSIA	50
	ZÁVER.....	51
	ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY.....	53
	PRÍLOHY.....	56

Zoznam grafov a tabuliek

Graf 1 Výber klastru pre analýzu	30
Graf 2 Podiel majetkových daní na celkovom objeme daní v rámci krajín EÚ	35
Graf 3 Percentuálny podiel príjmu z dane z nehnuteľnosti na HDP v rámci krajín EÚ.....	36
Graf 4 Daňová medzera za všetky nehnuteľnosti SR.....	38
Graf 5 Daňová medzera za stavby	39
Graf 6 Daňová medzera za stavby určené na bývanie.....	40
Graf 7 Boxplot (krabicový graf) spravodlivosti zdaňovania	47
Graf 8 Pomer zaplatenej dane k cene nehnuteľnosti.....	48
Graf 9 Pomer dane z trhovej ceny k cene nehnuteľnosti a k odchýlenej cene	48
Tabuľka 1 Zoznam najmenej rozvinutých okresov od 1.1.2016 do 31.12.2018	29
Tabuľka 2 Zoznam domov v klasteri pre výber mediánu ceny - okolie Bratislavy	31
Tabuľka 3 Zoznam domov v klasteri pre výber mediánu ceny - krajské mestá	31
Tabuľka 4 Zoznam domov v klasteri pre výber mediánu ceny - obce NRO	32
Tabuľka 5 Výpočet sadzby dane z nehnuteľnosti v pomere k dánskej sadzbe	33
Tabuľka 6 Porovnanie výsledkov analýzy	45
Tabuľka 7 Porovnanie výnosu z dane dvoch spôsobov zdanenia	49
Obrázok 1 Spôsob filtrácie výberu nehnuteľností do analýzy.....	29

Úvod

Hoci sú spravodlivosť a efektívnosť relatívne pojmy, takmer s istotou môžeme usúdiť, že z hľadiska platenia daní si daňovníci viac potrpia na spravodlivosti, kde na druhej strane, štátu ide viac o efektívnosť. Na prvý pohľad sa môže zdať, že tieto dve vlastnosti sú protichodné, a čo je efektívne nemôže byť spravodlivé a naopak, čo je spravodlivé, nemôže byť efektívne. Cieľom diplomovej práce bude preto nájsť kompromis a súvis, ako by si tieto dva aspekty mohli nájsť k sebe cestu v súvislosti so zdaňovaním nehnuteľností.

V teoretickej časti sa pozrieme na základné pojmy a nevyhnutné časti zákona, ktoré sa na skúmanú problematiku úzko viažu. Taktiež charakterizujeme teóriu a metodológiu tvorby cenových máp, ktoré popisujú spôsob oceňovania nehnuteľnosti v prípade stanovenia ceny znalcom. Získané údaje by mohli byť následne využité ako dátová základňa pre zdaňovanie nehnuteľností z ich ceny. Nakoniec uvedieme stručný popis a chronológiu pokusov zavedenia cenových máp do nášho daňového systému. Rozoberieme problémy, ktoré doteraz bránili ich uvedeniu do praxe a zhrnieme odporúčania odborníkov, aké opatrenia a nevyhnutné zmeny v zákonoch je potrebné pre tento cieľ uskutočniť.

Praktická časť práce bude sústredená na vyhodnotenie a analýzu aspektov, ktoré priamo, alebo aj nepriamo vplývajú na efektívnosť a spravodlivosť pri zdaňovaní nehnuteľností.

V prvej časti sa v krátkosti zameriame na porovnanie majetkových daní v kontexte krajín Európskej únie, kde ukážeme význam a percentuálny podiel z jej výnosu na celkovom objeme daní. Druhá časť sa bude snažiť poukázať na efektívnosť výberu dane z nehnuteľností pomocou analýzy daňovej medzery pre jednotlivé kraje. Budeme tak zisťovať hlavne mieru vyhýbania sa a schopnosti daňovníkov platiť túto daň. Bližšie sa pozrieme aj na zákonné oslobodenia a možné zníženia pri danej daňovej povinnosti.

Tretia a štvrtá časť bude venovaná analýze spravodlivosti dane z nehnuteľností, kde sa sústredíme na daň zo stavieb na bývanie. Pomocou vybraných štatistických nástrojov budeme skúmať výšku daňového výnosu a porovnávať dva spôsoby zdanenia. Naším zámerom bude na vybranej reprezentačnej vzorke znázorniť empirický dôkaz zdanenia

troch vybraných rodinných domov v rôznych lokalitách Slovenska a porovnať výšku zaplatenej dane. Rozdielom vo výsledkoch poukážeme na nerovnosť medzi regiónmi a na potenciál štátu vyberať túto daň spravodlivejšie a efektívnejšie. Pri analýze výšky daňového výnosu z globálneho hľadiska sa budeme zameriavať na príjem počas súčasného spôsobu zdanenia a príjem, ktorý by eventuálne mohla dosiahnuť samosprávna jednotka pri zdanení pomocou cenových máp.

Keďže cieľom práce je poukázať na bariéry spravodlivosti a efektívnosti pri zdaňovaní nehnuteľností, pokúsime sa popísať pozitíva nového spôsobu zdanenia a potrebné kroky, ktoré bude nevyhnutné uskutočniť pri jeho možnom zavedení do praxe.

1 Súčasný stav problematiky na Slovensku a v zahraničí

1.1 Základné pojmy a teoretické východiská

Keďže sa v práci budeme zaoberať predovšetkým daňou z nehnuteľností, v nasledujúcich riadkoch si objasníme elementárne termíny, ktoré sa na túto problematiku úzko viažu. Čo rozumieme pod pojmom nehnuteľnosť? Zákon o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady zahŕňa pod toto pomenovanie pozemky, stavby, ako aj byty a nebytové priestory v bytovom dome. V nadchádzajúcich častiach sa budeme bližšie zameriavať a analyzovať hlavne pozemky a stavby. Podstatné je tu preto vymedziť predmet dane, základ dane a všeobecnú sadzbu dane. Od pojmov, ktorým nebudeme v ďalšej bližšej analýze venovať pozornosť, budeme abstrahovať.

1.1.1 Predmet dane, základ dane a sadzba dane

Prvou kategóriou v rámci zdaňovania nehnuteľného majetku sú pozemky. Podľa definície základných pojmov katastrálneho zákona NRSR rozumieme pod pojmom pozemok *„časť zemskeho povrchu oddelenú od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.“*¹ Ide teda o presne vymedzené územie, ktoré je určené na stavebné alebo poľnohospodárske účely. Podľa doplneného zákona č.582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady z 29. novembra 2011 sa v §6 ods. 1 vymedzuje pozemok nasledovne:

„Predmetom dane z pozemkov sú pozemky na území Slovenskej republiky v tomto členení:

a) orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, trvalé trávnaté porasty,

¹ Ondriaš, Martin. Gepron. *Definície základných pojmov (podľa zákona NRSR č. 162/1995 Z.z. – Katastrálny zákon)*. [Online] [cit: 12. 2. 2018.] Dostupné na internete: < <https://www.gepron.sk/c/7-definie-zakladnych-pojmov-podla-zakona-nrsr-c-162-1995-z-z-katastralny-zakon> >

- b) záhrady,
- c) zastavané plochy a nádvorí, ostatné plochy,
- d) lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy, rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy,
- e) stavebné pozemky.“²

Pri výpočte základu dane z pozemkov používame m^2 . „Základom dane z pozemkov je hodnota pozemku bez porastov určená vynásobením výmery pozemkov v m^2 a hodnoty pôdy za 1 m^2 .“³ Hodnota pôdy je pre jednotlivé kategórie počtu obyvateľov v obci vymedzená v prílohe zákona. Ročná sadzba dane je vyjadrená percentuálne, fixne daná zákonom, a to vo výške 0,25%. Túto sadzbu však môže správca dane zvýšiť alebo znížiť všeobecným záväzným nariadením podľa miestnych podmienok obce.

Druhú kategóriou majetkových daní zastupujú stavby. „Predmetom dane zo stavieb sú stavby na území Slovenskej republiky, stavby na bývanie a drobné stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu; chaty a stavby na individuálnu rekreáciu; samostatne stojace garáže; stavby hromadných garáží a stavby hromadných garáží umiestnené pod zemou.“⁴ Pre naše potreby považujeme toto vymedzenie predmetu dane za postačujúce, nakoľko sa budeme v práci zaoberať aj inými faktormi. Nasledujúce riadky špecifikujú ešte presnejšie, o čom sa na trhu jednáme pri výraze „stavba“.

„Predmetom dane zo stavieb sú stavby, ktoré majú jedno alebo viac nadzemných podlaží alebo podzemných podlaží, spojené so zemou pevným základom alebo ukotvené pílótami. Na daňovú povinnosť nemá vplyv skutočnosť, že stavba sa prestala užívať.“⁵

Najdôležitejšou časťou je pre nás základ dane a sadzba dane. Tie považujeme za nosné piliere celej podstaty našej analýzy. „Základom dane zo stavieb je výmera zastavanej plochy v m^2 . Zastavanou plochou sa rozumie pôdorys stavby na úrovni rozsiahlejšej

² Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, §7, ods. 1

³ Tamtiež, §6, ods. 1

⁴ Tamtiež, §10, ods. 1

⁵ Tamtiež, §10, ods. 2

nadzemnej časti stavby, pričom sa do zastavanej plochy nezapočítava prečnievajúca časť strešnej konštrukcie stavby.“⁶

„Ročná sadzba dane zo stavieb je 0,033 € za každý aj začatý m² zastavanej plochy. Ročnú sadzbu dane zo stavieb môže správca dane všeobecným záväzným nariadením podľa miestnych podmienok v obci alebo jej jednotlivej časti alebo v jednotlivom katastrálnom území znížiť alebo zvýšiť s účinnosťou od 1. januára príslušného zdaňovacieho obdobia. Pri viacpodlažných stavbách môže správca dane všeobecne záväzným nariadením podľa miestnych podmienok v obci alebo v jej jednotlivej časti určiť príplatok za podlažie v sume najviac 0,33 € za každé ďalšie podlažie okrem prvého nadzemného podlažia.“⁷ V prípade, že obec príplatok za podlažie neurčí, daň sa vypočíta ako pri jednopodlažnej stavbe.

Keď teda máme vymedzené všetky potrebné kategórie, na dokončenie prehľadu nám ostáva uviesť už len spôsob výpočtu dane. Vo všeobecnosti vieme, že potrebujeme už len vyjadriť vzťah získaných údajov. Daň z pozemkov vyčíslime ako súčin základu dane a ročnej sadzby dane z pozemkov, daň zo stavieb vypočítame ako súčin základu dane (zastavaná plocha v m²) ročnej sadzby dane zo stavieb (môže sa v jednotlivých oblastiach líšiť). Ak by išlo o stavbu viacpodlažnú, ročná sadzba dane sa zvýši o súčin počtu ďalších podlaží a príplatku za podlažie, pričom do počtu ďalších podlaží sa nezapočítava prvé nadzemné podlažie. Ak daná stavba slúži nielen na bývanie, ale napríklad aj na podnikateľské účely, daň sa vypočíta ako súčet pomerných častí dane.

1.1.2 Hodnota a cena

Jedným z prvých krokov k ďalšej časti – problematike oceňovania nehnuteľností – by malo byť dôsledné vysvetlenie pojmov, ktoré s týmto oborom úzko súvisia. V oblasti oceňovania sú najfrekvencovanejšími pojmami hodnota a cena. Čo tieto dva pojmy znamenajú, čo majú spoločné a čím sa líšia? V praxi môžeme nájsť široké spektrum definícií vysvetľujúce tieto výrazy. Legislatíva tie pojmy vymedzuje vo Vyhláške č. 492/2004 Z. z. –

⁶ Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, §11

⁷ Tamtiež, §12, ods. 1 - 3

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, a to: „Všeobecnou hodnotou majetku sa rozumie výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“⁸

Zo zákona tak isto vyplývajú rôzne postupy pri stanovovaní hodnoty nehnuteľnosti. V našej práci sa budeme zaoberať predovšetkým nehnuteľnosťami – stavbami.

Hodnota je predovšetkým pojmom ekonomickým. Je veľmi dôležité si uvedomiť, že znalec určuje hodnotu majetku, nie jeho cenu. Cena nehnuteľnosti je následne určená až trhom, teda prienikom ponuky a dopytu. Úlohou znalca pri určovaní hodnoty majetku je použiť z možných oceňovacích spôsobov taký, ktorý umožní pri znalosti konkrétnych faktorov ovplyvňujúcich hodnotu majetku zachytiť, čo možno najlepšie stav trhu a ďalších okolností v dobe, ku ktorej sa ocenenie vykonáva.

Na trhu nehnuteľností nachádzame celý rad prípadov, kedy nie je možné zistiť cenu konkrétnej nehnuteľnosti pri strete ponuky s dopytom. Napriek tomu je ale nutné nejakým všeobecne uznávaným a akceptovateľným spôsobom stanoviť jej hodnotu. Preto dochádza k oceneniu nehnuteľnosti.

„Jednotlivé nehnuteľnosti sú väčšinou jedinečné, neopakovateľné a líšia sa v mnohých ohľadoch. Výsledná hodnota je u väčšiny postupov ovplyvnená jednotlivými charakteristikami konkrétnych nehnuteľností. Hovoríme o tzv. hodnototvorných faktoroch alebo o faktoroch ovplyvňujúcich hodnotu majetku. V prípade nehnuteľností sú nimi najmä:

- veľkosť mesta,
- poloha nehnuteľnosti v obci vzhľadom k centru či periférii,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- inžinierske siete,
- dopravná dostupnosť,

⁸ Vyhláška č.492/2004 – Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

- *obchody a služby v okolí nehnuteľnosti,*
- *zdravotné stredisko a lekáreň v okolí nehnuteľnosti,*
- *možnosť kultúrneho a športového vyžitia v okolí alebo časti obce,*
- *školsťvo v časti obce,*
- *dostupnosť sústavy úradov,*
- *ponuka pracovných príležitostí v obci,*
- *životné prostredie v okolí nehnuteľnosti,*
- *zloženie obyvateľstva (konfliktné skupiny) a jeho hustota v okolí nehnuteľnosti,*
- *prírodná lokalita v okolí, pekný výhľad,*
- *možnosť parkovania v okolí nehnuteľnosti,*
- *orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,*
- *použitá stavebná technológia, typ stavby (tehlová, montovaná),*
- *vybavenie nehnuteľnosti (podštandard, štandard, nadštandard),*
- *poloha bytu v dome, počet poschodí, počet bytových jednotiek na poschodí,*
- *výťah v dome s väčším počtom poschodí,*
- *či sú pivnica, balkón alebo terasa súčasťou bytu,*
- *konštrukcia bytového jadra,*
- *vlastné kúrenie, možnosť jeho regulácie, mesačné prevádzkové náklady a pod.⁹*

1.2 Teória tvorby cenových máp a jej funkcie

Každá činnosť, vrátane tvorby cenových máp, by mala byť podložená a následne zdôvodnená potrebným teoretickým základom. Pokiaľ autor cenovej mapy nepozná alebo nechápe pojmy ako je pravdivosť a úplnosť dát, alebo základné zákony a zákonitosti trhového hospodárstva, nebude nikdy schopný zostaviť použiteľnú cenovú mapu.

⁹ Heřman, J. 2005. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze Nakladatelství Oeconomica, 2005. s.7-8. ISBN 80-245-0947-4

Samotná existencia a tvorba cenových máp má v zásade tri funkcie:

1. Mala by poskytovať všeobecné návody, riešenia a postupy, ktoré môžu byť následne aplikovateľné na konkrétny prípad tvorby cenovej mapy.
2. Umožňuje vytváranie nových, napr. presnejších alebo objektívnejších metód tvorby cenových máp.
3. V niektorých aspektoch môžu teórie vytvárať aj novú skutočnosť.

1.2.1 Predmet popisu cenových máp

Cenové mapy vo svojej podstate popisujú priestorové usporiadanie cien pozemkov alebo stavieb na pozemkoch v danej lokalite a v danom čase. Aj keď vo finálnom grafickom vyjadrení popisujú len ceny hmotných ekonomických statkov, je evidentné, že sú v tejto cene vyjadrené vplyvy mnohých podmienok, faktorov a činiteľov rozmiestnenia, a to hmotných aj nehmotných, ktoré túto cenu určujú. Nehmotným ekonomickým statkom môžeme v tomto prípade rozumieť napríklad goodwill, ktorý je trhovo kvantifikovateľný a uplatniteľný. Keď si na trhu predstavíme dva celkom rovnaké pozemky s rovnakou využiteľnosťou, orientáciou, tvarom, vybavením inžinierskymi sieťami atď., jeden z nich však bude v prémiovej lokalite, zatiaľ čo druhý sa bude nachádzať v rozvojovej časti mesta, práve vďaka goodwillu bude hodnota prvého pozemku vyššia.

1.2.2 Spôsob tvorby cenových máp

Pri tvorbe cenovej mapy musí jej tvorca dbať na jedno základné pravidlo – mimochodom je pripisované Sokratovi – ktoré je podstatou tvorby cenových máp: „Ak vychádzaš zo svojich predstáv, uniká ti podstata veci.“ Tvorca nesmie preto nikdy vychádzať zo svojich nesprávnych alebo mylných predstáv a dopustiť, aby mu unikla pravá podstata veci. A hlavnou podstatou nie je nič iné, ako porozumenie funkcii popisovaného majetku. Pozemok alebo stavba majú len takú hodnotu, ktorá sa rovná ich ekonomickej užitočnosti.

1.2.3 Dôvod tvorby cenových máp

Na túto otázku je odpoveď najľahšia. Cenové mapy sa tvoria preto, pretože bez nich by sme nemali základ, z ktorého vychádzajú pri svojej činnosti odhadcovia ceny majetku, realitní makléri, záujemcovia o kúpu nehnuteľnosti, finančné úrady, orgány štátnej správy a samosprávy a všetky ostatné subjekty, ktoré sa objavujú na realitnom trhu. Napríklad činnosť odhadcu nehnuteľného majetku je úplne závislá na cenových mapách, ktoré si vytvorí buď sám, alebo ich nejakým spôsobom kúpi na trhu u špecializovaných predajcov prostredníctvom profesijných komôr a združení. Kvalita odhadcu je následne priamo úmerná kvalite cenových máp, ktoré má k dispozícii, a to aj za predpokladu, že ich dokáže správne metodicky používať.

Tak isto všetci vieme, že oceňovanie je základným kameňom všetkých typov účtovníctva. Na použitom spôsobe ocenenia totiž závisí obsah a vypovedacia schopnosť prakticky všetkých základných veličín zisťovaných v účtovníctve. To znamená, že celková výška vykázaného majetku a záväzkov podniku, tak ako aj ich rozdiel, sú východiskovými základmi prepočtov a ukazovateľmi charakterizujúcimi finančnú situáciu podniku. Na oceňovaní je výrazne závislá aj finančná analýza podniku a z nej vyvodzované závery.¹⁰

Bez cenových máp by sme teda nemohli uskutočňovať ocenenie, bez ocenenia by sme nepoznali hodnotu majetku a bez znalosti hodnoty majetku by neexistovala zmena a následne celá ekonomika.

1.2.4 Metodológia tvorby cenových máp

„Základné metodologické prístupy pri tvorbe cenových máp sú tieto:

- 1. reflexia (pozorovanie);*
- 2. indukcia a dedukcia;*
- 3. analógia (modelovanie);*
- 4. analýza a syntéza.“¹¹*

¹⁰ Spracované podľa: ORT, P. a kol. 2008. *Oceňování nemovitostí a cenové mapy*. Praha: Verlag Dashofer, 2008. 6/3 str. 1-3 ISSN 1803-5159

¹¹ ORT, P. a kol. 2008. *Oceňování nemovitostí a cenové mapy*. Praha: Verlag Dashofer, nakladatelství, spol. s.r.o. 2008. 6/4 str. 1 ISSN 1803-5159

Reflexia alebo pozorovanie je počiatočná a relatívne najjednoduchšia metóda tvorby cenovej mapy. Presnejšie ide o sledovanie a následné zachytenie daného stavu. Samotné pozorovanie chápeme ako zvláštnu formu zmyslového vnímania určenú nielen na pozorovanie, ale aj na vysvetlenie javu, a to tak jeho kvalitatívnej, ako aj kvantitatívnej stránky. Pre pozorovanie je vhodné si vopred stanoviť základnú axiomatickú jednotku vyjadrujúcu typickú charakteristiku pozorovaného javu. Pri tvorbe bežnej cenovej mapy stavebných pozemkov to bude meter štvorcový celkovej zastavanej plochy. Nutným znakom jednoduchej reflexie je statickosť a obmedzená vypovedacia schopnosť o podstate veci, na druhej strane však všeobecná platnosť pre určitý vopred definovaný účel.

Indukcia a dedukcia sú spôsoby prechádzania od jedných výrokov k druhým. Zjednodušene povedané, indukcia je postupom od jednotlivého k všeobecnému, a naopak, dedukcia od všeobecného k jednotlivému. Pri tvorbe cenovej mapy sa tieto dva prístupy cyklicky opakujú. Vysvetlíme si to v praxi. Ak vezmeme súbor skutočne realizovaných cien, vytvoríme z nich priemernú cenu daného pozemku v skúmanej lokalite. V ďalšom cykle opäť zhromažďujeme údaje o konkrétnych cenách a následne ich porovnávame s pôvodne zistenou priemernou cenou, ktorú ešte ďalej upravujeme a upresňujeme.

Analógiou alebo modelovaním rozumieme spôsob poznávania určitého javu, procesu pomocou modelu, ktorý sa v niektorých prvkoch modelovanému procesu podobá a v iných sa líši. Dokážeme jednoducho charakterizovať, ako sa bude správať jeden ekonomický subjekt a na základe tejto analýzy vieme popísať celú množinu prvkov zhodných vlastností. Praktickou aplikáciou tejto teórie môžeme vnímať opäť indikáciu priemerných cien analyzovanej komodity v skúmanej lokalite. Modelovanie je často používané tvorcami cenových máp pri indexáciách alebo extrakciách cien iných pozemkov alebo funkčných celkov stavieb s pozemkami.

Analýza a syntéza je zvyčajne záverečnou metódou pri stanovovaní trhovej hodnoty majetku. Podobne ako je indukcia inverzná k dedukcii, tak isto je analýza inverzná k syntéze, teda postupovanie od javov k princípom a opačne. Pre tvorbu cenových máp ako vednú disciplínu to znamená neustálu cyklickosť v poznávaní jednotlivého – spracovanie

údajov konkrétneho prípadu – a poznávaní všeobecného – vytváranie databáz a informačných systémov.

1.2.5 Cenotvorné prvky a ich porovnanie

Na dokonale transparentnom trhu s nehnuteľnosťami by sa mali zostavovať cenové mapy len zo skutočne realizovaných a skutočne pravdivých a úplných údajov. Takýto trh však v praxi neexistuje nikde na svete. Sú ale krajiny, ako Švajčiarsko alebo Luxembursko, ktoré sa mu snažia čo najviac priblížiť.

Prvým a najdôležitejším krokom pri tvorbe cenovej mapy je potrebné zistiť údaje z kúpnych zmlúv a preniesť ich do katastrálnej mapy. Čo však v prípade, ak nemáme dostatok dát? Neostáva nič iné, ako cenovú mapu dotvoriť a chýbajúce údaje doplniť. Tie sa dajú indikovať porovnávacím prístupom na základe sústavy cenotvorných prvkov.

Ak máme napríklad pravdivé a úplné údaje o cene istého stavebného pozemku, môžeme pomerne spoľahlivo odhadnúť cenu susedného pozemku. Avšak za predpokladu, že je územným plánom určený na rovnaké užívanie. Tak isto musíme zvážiť fakt, že pozemok bude mať napríklad strmší zráz, bude bližšie frekventovanej komunikácie a z hľadiska možnej zástavby má menej výhodný tvar, je napríklad príliš úzky a natiahnutý. V takejto situácii vieme s dosť vysokou mierou pravdepodobnosti predpokladať, že tento susedný pozemok sa predá za relatívne nižšiu čiastku. A to, v akom intervale by sa táto čiastka mohla pohybovať, sme schopní indikovať práve pomocou porovnania sústavy cenotvorných činiteľov. V oceňovaní a trhových princípoch tento postup nazývame **priame porovnanie**. Je založený na princípe párovej analýzy.¹²

Nepriamym porovnaním vieme determinovať cenu pozemku vtedy, ak v danej lokalite už existuje kvalitná, ale nie celkom úplná cenová mapa. Táto metóda komparuje a upravuje cenu konkrétneho pozemku voči už nejakým spôsobom zistenej priemernej cene referenčnej vzorky pozemkov.

V praxi tvorby cenových máp sa ako najlepšie osvedčilo riešenie, ktoré spája tieto dve metódy, teda priame a nepriame porovnanie.

¹² Spracované podľa: ORT, P. a kol. 2008. *Oceňování nemovitostí a cenové mapy*. Praha: Verlag Dashofer, nakladatelství, spol. s.r.o. 2008. 6/5 str. 1-2 ISSN 1803-5159

Je veľmi nepresné, ak porovnávame konkrétny pozemok s jediným porovnávaným prvkom, a tak isto je nepresné, ak stanovujeme priemerné ceny pozemkov. Preto sa na tvorbu cenovej mapy obvykle používa komparácia s tromi alebo štyrmi ďalšími pozemkami, ktorých cena je známa.

„Pri indikácii korekcie cenotvorných činiteľov musí zásadne platiť, že musia byť:

- *podložené relevantnými dokumentami,*
- *zdôvodnené cenotvornou argumentáciou.“*¹³

Žiadna z ďalej uvedených korekcií cenotvorných prvkov nesmie byť stanovená nepodloženým odhadom, ale čo najviac presným výpočtom alebo štatistickou analýzou. Stále musíme mať na pamäti, že predmetom sú majetky so stotisícovými hodnotami a každý prípadný nesprávne aplikovaný cenotvorný činiteľ môže posunúť údaje v cenovej mape aj o desaťtisícové čiastky.

Ak prechádzame už priamo k činnosti samotného oceňovania, pre prehľadnosť používame spravidla tabuľky. V stĺpci naľavo je uvedený oceňovací prvok, v ďalšom stĺpci sa nachádza „oceňovaný pozemok“ a v treťom, poslednom stĺpci „porovnávaný pozemok“.

1.2.6 Charakteristika a analýza oceňovacích prvkov

A) Identifikačné údaje

1. Poradové číslo porovnávaného pozemku – z praktického hľadiska je lepšie označovať pozemky arabskými číslicami
2. Názov pozemku – najvhodnejšie je označenie dvoma slovami; prvé určuje typ pozemku (poľnohospodárska pôda, les priemyselná zóna, parkovisko), druhé obvykle katastrálne územie, obec alebo miestny názov
3. Parcelné číslo – tento údaj získame z výpisu z katastra; pokiaľ sa oceňovaný pozemok skladá z niekoľko desiatok jednotlivých parciel, všetky tieto čísla do tabuľky neuvádzame, ale odkážeme na príslušnú prílohu

¹³ ORT, P. a kol. 2008. *Oceňování nemovitostí a cenové mapy*. Praha: Verlag Dashofer, nakladatelství, spol. s.r.o. 2008. 6/5 str. 2 ISSN 1803-5159

4. Adresa pozemku – v mestách a obciach je tento údaj jednoduchý a jednoznačný, avšak pri pozemkoch ako je orná pôda určená územným plánom na zástavbu, si obvykle pomáhame pomocným identifikátorom (napr. križovatka presne určených dvoch ciest)
5. Katastrálne územie – jednoznačne zistíme z výpisu z katastra nehnuteľností
6. Obec
7. Okres

B) Základné údaje pre porovnanie

U pozemkov je základný porovnávací údaj jednoznačný – 1m^2 . U iných typov nehnuteľností je to o niečo zložitejšie.

1. Cena pozemku – ak si vyberieme pozemok pre porovnanie, musíme logicky poznať jeho cenu; z hľadiska pravdivosti je ideálnou cenou predajná; ak ju nepoznáme, budeme musieť inú cenu korigovať a upravovať
2. Rozloha pozemku – buď celková rozloha, alebo rozloha komerčne využiteľná; nevyužiteľnú časť tvorí napr. komunikácia, vodná plocha, verejná zeleň, prudký svah a pod.
3. Cena za 1m^2 – túto cenu zistíme jednoducho – vydelením ceny rozlohou
4. Dátum transakcie – dátum uskutočnenia obchodu alebo dátum začatia ponuky pozemku; činiteľ je uvádzaný preto, že všetky ceny sa vplyvom času a inflácie menia; cenu starú do 3 mesiacov považujeme za cenu aktuálnu; ak behom sledovaného obdobia nedošlo k dramatickým cenovým posunom, môžeme za aktuálne ceny považovať aj ceny staré 1 rok; medzi dramatické cenové posuny zaraďujeme zmeny zákonov, makroekonomické cenové posuny alebo podstatné zmeny technických požiadaviek

C) Právne údaje

1. Druh transakcie – medzi vhodné druhy transakcie patria predaj, dražba, ponuka alebo iná, už existujúca cenová mapa
2. Vlastnícke práva – tento korekčný činiteľ zohľadňuje možnú obmedzenosť daného pozemku; príkladom je prenájom pozemku na určitú dobu

D) Technické parametre

Lokalita – tento cenový faktor je typickým atribútom nepremiestniteľnosti nehnuteľností.

Ako sme už spomínali, dva takmer identické pozemky napr. s rovnakou rozlohou, využiteľnosťou, vybavenosťou inžinierskymi sieťami a svahovitosťou sa môžu vďaka lokalite cenovo odlišovať aj o desiatky percent. Preto pri porovnávaní a korekcii by sme mali vyberať čo najpodobnejšie pozemky a pokiaľ je možné aj v rovnakej lokalite.

Väčšina investorov uprednostňuje pravidelný (obdĺžnikový alebo štvorcový) tvar kvôli čo najväčšej komerčnej využiteľnosti. Tak isto je braná do úvahy orientácia pozemku. Jednak orientácia k svetovým stranám, jednak orientácia z komerčného hľadiska. Určite je pre nás podstatné, či je strana, ktorá prilieha ku chodníku dlhá 5 alebo 25 metrov.

Svahovitosť zo sebou nesie náklady na úpravu terénu a na základy stavby. Niekedy je zástavba dokonca ekonomicky neefektívna a zároveň technicky nemožná. Korekcia vychádza z vyčíslenia nákladov na odvoz zeminy, jej deponovanie a na stavbu opornej steny.

Pri analýze porovnávaných pozemkov je potrebné preveriť, či je technicky možné a uskutočniteľné sa na inžinierske siete napojiť alebo vytvoriť nové. Ide o rozvody elektriny, plynovodu, vodovodu a kanalizáciu. Tá je zväčša najnáročnejším problémom.

E) Ostatné parametre

Veľkosť pozemku – vzťah ceny a veľkosti pozemku je nepriamo úmerný. Do úvahy berieme mnohé okolnosti, napríklad či sa dá väčší pozemok jednoducho rozdeliť a predať po častiach, alebo či je veľkosťou ako celok vhodný na investičné zámery pre výstavbu hypermarketu, golfového ihriska či parkoviska. Nepriama úmernosť spočíva v tom, že meter štvorcový väčšieho pozemku je vždy lacnejší ako meter štvorcový menšieho pozemku (za predpokladu zhody ostatných parametrov).

1.3 Pokusy zavedenia cenových máp na Slovensku

Prvé návrhy na zmeny prišli už v koncepcii daňovej reformy z rokov 2004 – 2006. Na začiatku roku 2003 Ministerstvo financií SR zverejnilo a navrhlo k problematike zdaňovania nehnuteľností náčrt zmien. „Navrhuje sa, aby sa všetky nehnuteľnosti, t. j. pozemky a stavby, zdaňovali na hodnotovom princípe. To znamená, že podľa jednotných pravidiel sa určí hodnota nehnuteľnosti a z tejto hodnoty sa percentuálne vypočíta daň. Zavedenie tohto spôsobu zdaňovania nehnuteľností bude možné v závislosti od vypracovania administratívne jednoduchého systému určovania trhovej hodnoty nehnuteľností (cenová mapa).“¹⁴ Najskorší termín účinnosti bol určený na 1.1.2005. Najväčší problém videli tvorcovia reformy v samotnej koncepcii: kto, ako a za čo bude cenové mapy tvoriť. Hlavným cieľom bolo dostať oceňovanie nehnuteľností na vyššiu kvalitatívnu úroveň. Alternatívne sa totiž uvažovalo aj o tom, že sa budú zdaňovať len pozemky. Teda daň zo stavieb a daň z bytov by bola zrušená. Avšak celkový objem vybranej dane by sa nezmenil vzhľadom na to, že by sa neprihliadalo, aká stavba je na pozemku umiestnená. Za výhodu takéhoto spôsobu zdaňovania považovalo MF SR neutrálny vzťah k investíciám. Maximálna sadzba dane bola navrhnutá vo výške 0,1 % - 0,2 % z hodnoty ceny nehnuteľnosti. Keďže túto sadzbu spravuje obec, je možné ju znížiť aj o 100 %.

1.3.1 Problém pri získavaní dát

V roku 2014 sa začala zavádzať do obsahu katastra evidencia cien nehnuteľností. Táto zmena umožnila sledovať vývoj cien na trhu, a tak aj zlepšila kvalitu podnikateľského prostredia. Začala sa tak vytvárať databáza cien, ktorá je pri zavedení cenových máp nevyhnutnou súčasťou.

Prvým konkrétnym krokom po dlhej dobe bola aktivita rezortu financií. Hlavným podnetom bolo zdanenie luxusného bývania. Keďže bola a stále je daň z nehnuteľností v správe mesta, a zároveň je naviazaná na štvorcový meter, je tento zámer zatiaľ ťažko

¹⁴ Inštitút pre ekonomické a sociálne reformy (INEKO). 2003. *Koncepcia daňovej reformy v rokoch 2004-2006*. [Online] Dostupné na internete: < http://www.ineko.sk/reformy2003/menu_dane_koncepcia.htm >

uskutočniteľný. Na to, aby mohol byť z drahých nehnuteľnosti vyšší príjem, je nutné vedieť, kde sa nachádzajú a kto v nich býva. Dane by boli teda naviazané na trhové hodnoty domov. Plán získania údajov bol obrátiť sa na realitné kancelárie, ktoré tieto informácie poskytujú aj bankám pri schvaľovaní hypoték. Na základe získaných podkladov chcelo ministerstvo vytvoriť informatívnu kalkulačku ceny bytov. Prvýkrát sa rezort financií stretol s Národnou asociáciou realitných kancelárií v roku 2013. Ich databázy, ktoré tvorí asi 850 realitných kancelárií, zbierajú údaje už od roku 2000 a môžeme v nich nájsť takmer 200 rôznych charakteristík bytov a domov, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou pri tvorbe cenových máp. Ročne do databázy pribúda vyše 300-tisíc údajov. Jediným a najväčším problémom, ktorému musel rezort čeliť, bolo spoplatnenie získavania všetkých informácií. Údaje si teda mohol len požičať, nesmel ich však zverejňovať. S ich pomocou bolo v pláne vypracovať vlastnú analýzu realitného trhu a vytvoriť tak dostatočnú dátovú základňu. Cenové mapy boli ale ešte stále v nedohľadne. Primárnym cieľom bol zatiaľ alternatívny nástroj, pomocou ktorého by sa dala určiť približná cena nehnuteľnosti pre jednotlivé lokality. Návrh katastrálneho zákona mal za úlohu predložiť úrad geodézie, kartografie a katastra. Vládou bol ale nakoniec v tom čase stiahnutý.

Na začiatku roku 2016 sa začalo hovoriť o cenových mapách ako o prevencii pri predražených tendroch. Mali kontrolným orgánom pomôcť pri porovnávaní vysúťažených cien tovarov a služieb s ich cenami na trhu. Vtedajší podpredseda vlády pre investície Ľubomír Vážny sľuboval ich zavedenie v roku 2016, keďže sa o ich implementácii hovorilo už štyri volebné obdobia. *„Momentálne sa tvorí metodika stanovenia cenových máp, zavedenia tohto nástroja predpokladáme v prvej polovici roku 2016.“*¹⁵ Spoluprácu nadviazali s Národnou asociáciou realitných kancelárií Slovenska, ktorej prezidentom je doteraz Ján Palenčár: *„Cenové mapy sú vhodným pomocníkom pre širokú verejnosť, aby si vedeli povedať, že zhruba za akú cenu sa predávajú nehnuteľnosti.“*¹⁶ Nastúpila teda možnosť zverejnenia a sprístupnenia informácií aj pre širokú verejnosť a občanov.

¹⁵ Národná asociácia realitných kancelárií Slovenska. 2016. *Proti predraženým tendrom majú štátu pomôcť cenové mapy*. [Online] 7. 1. 2016 Dostupné na interenete: <<https://www.narks.sk/2162/>>

¹⁶ Tamtiež.

1.3.2 Vypracovanie nového návrhu

V roku 2017 bol parlamentu predložený návrh na zmenu zákona o miestnych daniach. V tomto prípade ale nešlo o zavedenie cenových máp. V dôsledku toho, že zo strany OECD narastá tlak na zvyšovanie zdaňovania nehnuteľností, bol vypracovaný nový, úplne odlišný plán. Po novom by sa rozloha nehnuteľnosti násobila počtom podlaží, viac by teda zaplatili podpivničené a poschodové domy.

Tieto zmeny prešli prvým čítaním bez toho, aby verejnosť dostala možnosť pripomienkovania. Poslanci navrhovali, aby sa daň vyčíslila ako súčin zastavanej plochy a počtu nadzemných aj podzemných podlaží, teda daň by sa platila osobitne za každé poschodie v dome. V takomto prípade sa ale mohla zvýšiť niektorým občanom daň až na dvoj alebo trojnásobok. Poslanci po tomto zistení zmenili predložený návrh a začali rokovať o opravách. Chceli, aby sa vyššie zdanenie dotklo len podnikateľov, a vlastníkov súkromných domov nie. V pôvodnej novele zákona totiž úplne absentovali akékoľvek prepočty. Takto zmenený zákon považovali za spravodlivejší s argumentom, že sa zrovnoprávnia platitelia dane z bytov s platiteľmi dane z rodinných domov. Podľa ich návrhu mali samosprávy na daniach vybrať ročne až o 14 miliónov eur viac.

Na druhej strane, systém obdržal aj viaceré kritiky. Analytik INESS Martin Vlachynský si takéto navrhované zvýšenie vôbec nevedel predstaviť v praxi. Vyjadril sa, že *„málokto obecné zastupiteľstvo si v nedávnej histórii dovolilo razantnejšie zvyšovať sadzby. S novou legislatívou by podľa neho mali obce možnosť vyhovoriť sa na nový vzorec vlády.“*¹⁷ Ako riešenie kvôli tlaku OECD považuje cenové mapy aj daňová poradkyňa Alica Oravcová. Podľa jej slov vtedajší plán ministerstva stroskotal na tom, že pri zdanení luxusných domov nevedeli presne definovať, čo skutočne luxusná nehnuteľnosť je. *„Zvýšenie dane z nehnuteľností sa dalo očakávať, keďže zmenu v platení dane z nehnuteľností od nás do desiatich rokov požaduje aj OECD. V prípade, ak by mali byť zvýšené sadzby dane z nehnuteľnosti vzhľadom na reálnu hodnotu nehnuteľnosti na základe cenových máp, bolo by zvýšenie oveľa vyššie, ako je súčasne navrhované.“*¹⁸

¹⁷ KUŠNÍROVÁ, M. 2017. *Daň za poschodie. Smer navrhuje nové zdaňovanie nehnuteľností*. INESS. [Online] 29. 6. 2017 Dostupné na internete: <<http://iness.sk/sk/dan-za-poschodie-smer-navrhuje-nove-zdanovanie-nehnutelnosti-sme>>

¹⁸ Tamtiež.

Ministerstvo financií zobralo do úvahy práve fakt, že táto zmena by najviac poškodila obyvateľov vidieka, ktorí si v minulosti postavili obrovské niekoľkogeneračné domy. Ján Palenčár následne navrhol riešenie, aby sa sadzby prispôbovali trhovým hodnotám bytov a domov. Čiže najviac by zaplatili ľudia žijúci v centre Bratislavy a v okresoch s vysokou nezamestnanosťou by tieto dane boli oveľa nižšie. Tu by ale systém narazil zasa na problém dôchodcov, ktorí žijú v lukratívnejších štvrtiach. Primátor Martina popísal konkrétny príklad z praxe: *„V sedemdesiatych rokoch, keď budem hovoriť konkrétne o Martine, sa postavili celé časti, ktoré sú teraz veľmi lukratívne, ale žije tam stredná trieda, majú veľké domy a my by sme trestali tých ľudí za tú dobu, že v sedemdesiatych rokoch si vybrali lokalitu, ktorá je teraz najluxusnejšia, ale tí ľudia nemajú toľko finančných prostriedkov.“*¹⁹ Jednotný systém teda budú musieť schváliť primátori a starostovia z celého Slovenska. Keby sa dane zvýšili len v niektorých obciach, tento postup by sa následne obyvateľom vysvetľoval len veľmi ťažko.

1.3.3 Odporúčania odborníkov

Zatiaľ najčerstvejšie informácie, ktoré sa nám podarilo získať, bol rozhovor s riaditeľkou Inštitútu finančnej politiky Luciou Šrámkovou. V relácii Analýzy a trendy sa vyjadrila k súčasnemu stavu zdaňovania nehnuteľností a zavádzaniu cenových máp. *„OECD nám dlhodobo hovorí, že by sme mali zvýšiť, resp. zmeniť systém zdaňovania nehnuteľností na hodnotový princíp. Vláda to má v tomto volebnom období aj v programovom vyhlásení. My sme už podnikli prvé kroky, a tým je zmena zákona o katastri, ktorý je aktuálne v legislatívnom konaní. Pomocou neho by sa mala začať zbierať údajová základňa, ktorá je potrebná na zavedenie takejto dane. Kameňom úrazu, prečo sme doteraz nevedeli zdaňovať nehnuteľnosti na základe hodnoty, bola práve chýbajúca údajová základňa. V praxi bude prvým krokom, že my v inštitúte skonštruujeme cenovú mapu, ktorá ohodnotí všetky nehnuteľnosti v krajine na základe transakcií v katastri. Treba dodať, že každý systém sa dá nastaviť aj ľavicovo aj pravicovo, a tak vygenerovať rôzne množiny víťazov a porazených.*

¹⁹ Národná asociácia realitných kancelárií Slovenska. 2016. *Zdanenie luxusných nehnuteľností sa nedarí*. [Online] 30. 12. 2016 Dostupné na internete: < <https://www.narks.sk/zdanenie-luxusnych-nehnutelnosti-sa-nedari/> >

Čiže aj táto daň sa dá nastaviť veľmi ľavicovo, zjednodušene, zdanením víl na Slavíne, a nie veľkých domov, ktoré sú v regiónoch s vysokou nezamestnanosťou.“²⁰

K súčasnému daňovému mixu sa vyjadril aj analytik INESS Radovan Ďurana. „Odporúčania, že máme zdaňovať viac majetok ako prácu, pretože to pôsobí demotivačne – nie je to úplne tak, že to spôsobí zásadnú zmenu. Stále to je 52:48. Človek má z dlhodobého hľadiska aj tak tendenciu ku spotrebe, teda spotrebovať svoj majetok, úspory alebo príjem. V podstate je jedno, či bude zdanený na začiatku pri príjme, alebo na konci pri využívaní nehnuteľnosti. Pri vysokom zdanení nehnuteľnosti sa môžeme dostať napríklad aj do situácie, že ľudia nebudú chcieť vlastniť dom, pretože daňová záťaž bude príliš veľká. Ale myslím, že to nie je slovenský problém. V odporúčaní OECD je dôležitá jedna veta: nie znížte dane z nehnuteľnosti, ale nahradte. A toto na Slovensku chýba, pretože by sme mali mať aj environmentálne dane, ktoré majú nahradiť zdanenie práce. Avšak naši politici odmietajú pripustiť zníženie dane z príjmu fyzických osôb. Pokiaľ sa nebudeme baviť o tom, čo znížime, tak táto téma by mala ostať bokom, pretože toto by mal byť jeden balík.“²¹

²⁰ TA3. 2018. *O daňovom zaťažení na Slovensku*. Analýzy a trendy. [Online] 29. 3. 2018 Dostupné na internete: <<https://www.ta3.com/clanok/1124961/o-danovom-zatazeni-na-slovensku.html>>

²¹ Tamtiež.

2 Ciele a metodika práce

Cieľom diplomovej práce je definovať mieru spravodlivosti a efektívnosti súčasného daňového systému v oblasti zdaňovania nehnuteľností, a zároveň navrhnúť vhodnú úpravu tejto dane tak, aby bola pre samosprávne celky efektívnejšia a pre daňovníkov spravodlivejšia.

V rámci výpočtov a analýz, ktoré budeme v práci demonštrovať pre dosiahnutie nášho cieľa sme si stanovili 2 hypotézy, ku ktorým uvádzame aj metodiku, ako sme dané výsledky dosiahli.

Hypotéza 1

Zaplatená daň vypočítaná podľa zastavanej plochy a počtu podlaží (súčasný spôsob) sa bude v troch vybraných modelových prípadoch líšiť v menšej miere, ako keby sme ju nahradili spôsobom zdaňovania z trhovej ceny nehnuteľností.

Metodika

Výber domov

Pri výbere porovnávaných domov v kapitole 3.3 sme zvolili metodiku, vďaka ktorej sme chceli dosiahnuť, aby vybrané nehnuteľnosti nedisponovali žiadnymi extrémnymi hodnotami, t.j. príliš veľký pozemok, ktorý by neúmerne zvýšil predajnú cenu domu alebo príliš veľká atraktivita oblasti, v ktorej by sa nehnuteľnosť nachádzala.

Prvým krokom bol na portáli *www.nehnutenosti.sk* filter, kde sme si podľa vopred určených kritérií vybrali len určité typy nehnuteľností – rodinný dom, ktorý je v pôvodnom stave a nachádza sa v kategórii „predaj“. Výberom možnosti „Pôvodný stav“ sme sa chceli vyhnúť stavbám, pre ktoré mohol byť ešte tento rok ako posledný pre uplatnenie oslobodenia od dane.

Obrázok 1 Spôsob filtrácie výberu nehnuteľností do analýzy

V prvej kategórii vybraných nehnuteľností sme zvolili lokalitu okolia Bratislavy – všetky okresy od Bratislava I až po Bratislava V a zahrnuli sme aj okres Senec, Malacky a Pezinok.

Druhú kategóriu tvoria rodinné domy, ktoré sa nachádzajú v akomkoľvek krajskom meste okrem Bratislavy, teda Banská Bystrica, Košice, Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava a Žilina.

Do tretej skúmanej kategórie sme zaradili všetky nehnuteľnosti, ktoré sme našli v okolí najmenej rozvinutých okresov podľa zoznamu za 4. štvrtrok 2018 a zároveň sa nachádzali aspoň 5km od tohto okresného mesta. Chceli sme sa teda zamerať na oblasti Slovenska, kde by podľa našich odhadov mali nehnuteľnosti najnižšiu hodnotu.

Tabuľka 1 Zoznam najmenej rozvinutých okresov od 1.1.2016 do 31.12.2018

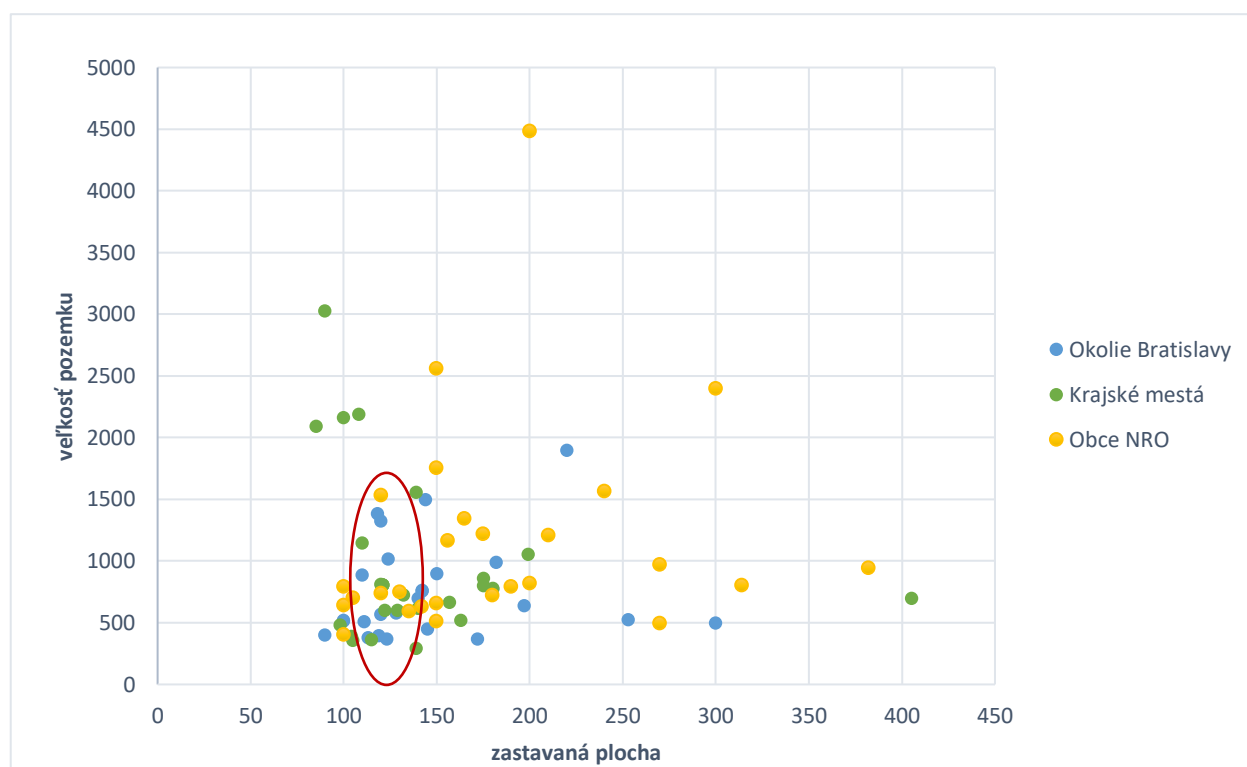
Okres	Dátum zápisu	Okres	Dátum zápisu
Lučenec	31. 12. 2015	Rožňava	31. 12. 2015
Poltár	31. 12. 2015	Sobrance	31. 12. 2015
Revúca	31. 12. 2015	Trebišov	31. 12. 2015
Rimavská Sobota	31. 12. 2015	Bardejov	20. 10. 2017
Veľký Krtíš	31. 12. 2015	Medzilaborce	20. 10. 2017
Kežmarok	31. 12. 2015	Košice – okolie	22. 1. 2018
Sabinov	31. 12. 2015	Levoča	25. 4. 2018
Svidník	31. 12. 2015	Snina	25. 4. 2018
Vranov nad Topľou	31. 12. 2015	Stropkov	19. 10. 2018
Gelnica	20. 7. 2017	Michalovce	19. 10. 2018

Zdroj: Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny

V každom z výberov sme sa sústredili len na trojpodlažné domy, ktoré mali zároveň v popise uvedené pre nás nevyhnutné parametre, a to zastavaná plocha, plocha pozemku a cena. Následne sme domy rozdelené do 3 kategórií umiestnili do grafu, kde sme sledovali pomer zastavanej plochy a veľkosti pozemku. Podrobnou analýzou umiestnenia všetkých bodov sme vybrali elipsovitý klaster. Dôvodom bol fakt, že pri výpočte dane z nehnuteľností zohráva veľkú rolu zastavaná plocha, preto sme vyberali z priamky kolmej na x-ovú os a zároveň nám až tak nezáležalo na veľkosti pozemku, na ktorom sa daná nehnuteľnosť nachádzala.

Zoznam všetkých nehnuteľností v grafe uvádzame v Prílohe č. 1.

Graf 1 Výber klastru pre analýzu



Zdroj: vlastné spracovanie

Posledným krokom pre výber konkrétnych nehnuteľností bol ten, že sme spomedzi domov v klasteri pre každú kategóriu vybrali ten, ktorého cena bola mediánom v danej skupine domov.

Medián sme hľadali v nasledovných zoznamoch nehnuteľností (zakrúžkovaná plocha grafu):

Tabuľka 2 Zoznam domov v klastri pre výber mediánu ceny - okolie Bratislavy

ZP/m2	Pozemok/m2	Cena
118	1386	365 000,00 €
120	1327	225 000,00 €
124	1018	395 000,00 €
110	888	249 900,00 €
128	579	750 000,00 €
120	570	514 700,00 €
111	508	656 000,00 €
113	380	500 000,00 €
119	396	500 000,00 €
123	369	520 000,00 €
140	700	548 000,00 €
Medián		500 000,00 €

Zdroj: www.nehnutenosti.sk

Pre okolie Bratislavy sme našli ako medián ceny dva domy. Následne sme sa do analýzy rozhodli pre nehnuteľnosť, ktorej zastavaná plocha sa najviac približovala priemeru ďalších dvoch vybraných domov – teda 119 m².

Tabuľka 3 Zoznam domov v klastri pre výber mediánu ceny - krajské mestá

ZP/m2	Pozemok/m2	Cena
110	1150	240 000,00 €
121	807	165 000,00 €
120	812	124 990,00 €
132	726	112 990,00 €
129	600	152 000,00 €
122	600	250 000,00 €
115	366	269 990,00 €
Medián		165 000,00 €

Zdroj: www.nehnutenosti.sk

Zo skupiny krajských miest bolo do klastra zaradených 7 domov. Mediánom ceny bol dom so zastavanou plochou 121 m² a pozemkom 807 m².

Tabuľka 4 Zoznam domov v klastri pre výber mediánu ceny - obce NRO

ZP/m2	Pozemok/m2	Cena
120	1536	61 990,00 €
105	702	63 900,00 €
120	738	43 900,00 €
135	593	59 900,00 €
130	753	78 000,00 €
Medián		61 990,00 €

Zdroj: www.nehnutenosti.sk

Z poslednej skupiny domov, ktoré sa nachádzajú v najmenej rozvinutých okresoch sme v klastri našli len 5 z nich. Dôvodom je veľký počet nehnuteľností, ktoré majú neporovnateľne väčšie pozemky s ostatnými nehnuteľnosťami vo zvyšných dvoch skupinách. Mediánom bola cena 61 990,00 €, ktorej prislúchal dom so zastavanou plochou 120 m².

Stanovenie sadzby

Pre určenie sadzby v prípade zdaňovania podľa trhovej hodnoty nehnuteľnosti sme postupovali podľa príkladu Dánska. Keďže 1% by v našej krajine spôsobilo veľmi výraznú a pravdepodobne spoločnosťou neakceptovateľnú zmenu, rozhodli sme sa stanoviť sadzbu pomerovo k priemernému príjmu danej krajiny.

Zamerali sme sa na výšku priemernej čistej mesačnej mzdy obyvateľov za rok 2018, ktorú sme dali do vzťahu v pomere k 1% dani v Dánsku. Nasledujúca tabuľka ilustruje výpočet, ako sme stanovili sadzbu pre Slovensko.

Tabuľka 5 Výpočet sadzby dane z nehnuteľnosti v pomere k dánskej sadzbe

	Priemerná ročná mzda 2018	Percentuálne zdanenie
Dánsko	3 270 €	1%
Slovensko	748 €	$0,228746 \div 0,23 \%$

Zdroj: Eurostat, výpočty autorky

Hypotéza 2

Zaplatená daň sa v pomere k cene nehnuteľnosti sa v rozličných regiónoch veľmi líši – predpokladáme, že v bohatších regiónoch bude tento podiel neporovnateľne nižší ako v chudobnejších častiach Slovenska. Na základe tohto tvrdenia prepokladáme, že táto daň nie je spravodlivá.

Metodika

Na vizualizáciu rozdielov v spravodlivosti zdaňovania v rôznych regiónoch sme použili štatistickú metódu - boxplot analýzu alebo krabicový diagram. Najprv sme vyčíslili daň, ktorú jednotliví majitelia rodinných domov zaplatili podľa súčasného spôsobu zdaňovania a následne sme identifikovali, koľko percent tvorí výsledná suma na cene danej nehnuteľnosti. Zo získaných výsledkov sme potom identifikovali 5 základných hodnôt – minimum, 1. kvartil, medián, 3. kvartil a maximum – ktoré nám poslúžili na skonštruovanie boxplotu. Kvartily nám rozdelili dáta do 4 rovnakých skupín, z ktorých každá predstavuje štvrtinu vzorky dát.

3 Výsledky a analýza práce

V nasledujúcej, praktickej časti, sa budeme snažiť poukázať na mieru spravodlivosti a efektívnosti vyberania dane z majetku – konkrétne nehnuteľností. V prvej časti popíšeme súvislosti a prepojenosť na význam tejto dane kde tiež ukážeme, ako sme na tom v porovnaní s ostatnými krajinami Európskej únie.

V ďalšej časti sa budeme snažiť vysvetliť mieru efektívnosti a úspešnosť výberu dane z nehnuteľností v slovenských regiónoch pomocou daňovej medzery. Ukážeme si príklady možných oslobodení od dane a na grafoch interpretujeme výsledky medzery na dani pre jednotlivé kraje SR.

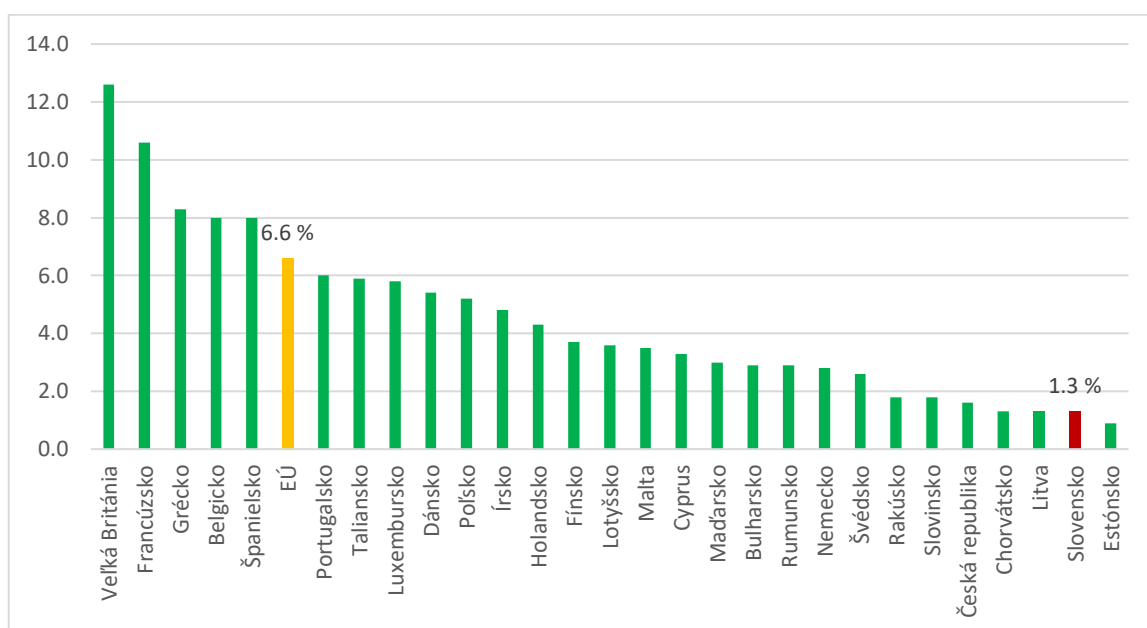
V tretej podkapitole budeme pre bližšie pochopenie demonštrovať analýzu výšky dane z nehnuteľností na konkrétnych príkladoch, ktoré sme podozivo vybrali pomocou veľmi podrobnej metodiky. Ukážeme si, ktoré faktory najviac vplývajú na jej výšku a zároveň budeme porovnávať možný prechod na zmenu spôsobu jej výberu. Už dlho plánovanou alternatívou je totiž zdaňovanie nehnuteľností na základe ich ceny. Tam sme ale narazili na problém, ktorý bol rovnakou príčinou aj pre štát, prečo tento systém doteraz nebol zavedený do praxe. Dôvodom bola chýbajúca údajová základňa, ktorá by slúžila ako nevyhnutný prvok pri výpočte dane. Preto sme sa snažili vymyslieť spôsob, ako tieto dáta získať a čo najpresnejšie analyzovať vplyv prechodu na iný spôsob zdaňovania namiesto toho, aký používame v súčasnosti.

Štvrtá časť bude venovaná analýze spravodlivosti dane v kontexte pomeru zaplatenej dane vybraných nehnuteľností z predchádzajúcej kapitoly k cene týchto nehnuteľností. Vizualizáciu ukážeme na boxplotoch, kde porovnáme spravodlivosť výšky dane medzi troma rôznymi kategóriami. Nakoniec sa budeme venovať prepočtom a porovnaniu potenciálneho výnosu z dane zo stavieb, kde sme sa zamerali hlavne na stavby na bývanie, teda rodinné domy. V tejto súvislosti vyčíslime potenciálny príjem, ktorý by mohli samosprávy dosiahnuť pri zmene daňového systému.

3.1 Nehnutelnosti ako zdroj príjmu

Dane z majetku tvoria z dlhodobého hľadiska len veľmi malý zdroj príjmu samospráv. Od roku 2005 až doteraz sa tento podiel pohybuje len okolo úrovne 15 – 18 % z celkového príjmu obcí na Slovensku.²² Ak by sme toto porovnanie uskutočnili na medzinárodnej úrovni, Slovensko sa zaraďuje medzi krajiny s najnižším výnosom z tejto dane v pomere k celkovému objemu vybraných daní.

Graf 2 Podiel majetkových daní na celkovom objeme daní v rámci krajín EÚ



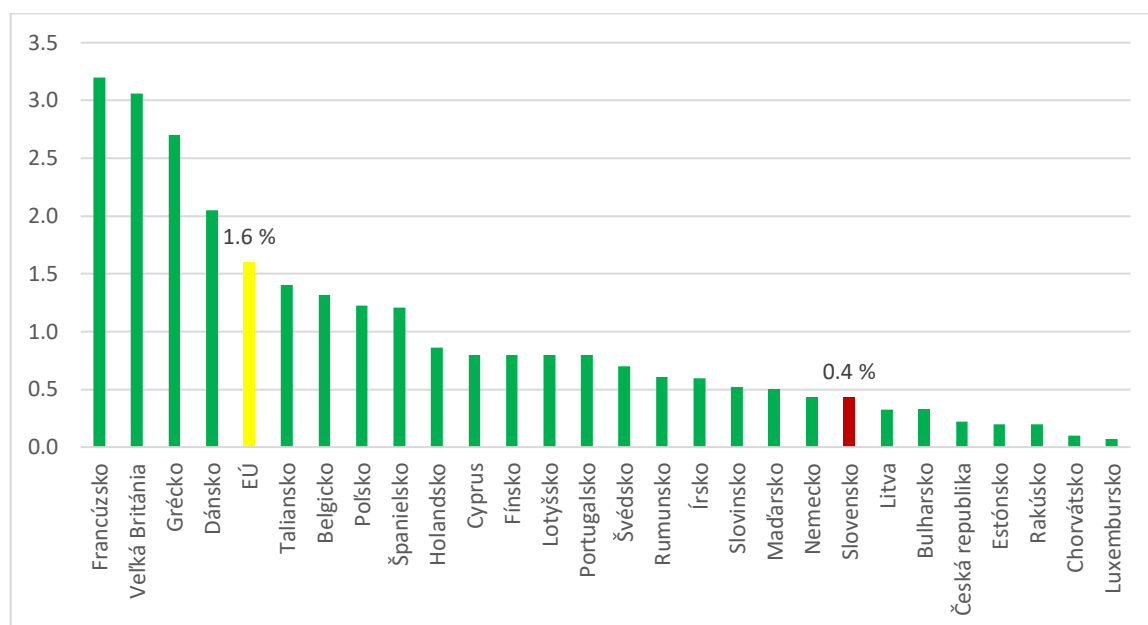
Zdroj: Daňová a colná únia, dáta založené na Eurostate; údaje za rok 2017

Na Slovensku dosahuje príjem z majetkových daní percentuálne menej ako pätinu príjmov EÚ. Celkový príjem z tejto dane tvorí 1,3 %, čo predstavuje 361 miliónov eur. Rovnakú percentuálnu úroveň dosahujú aj Chorvátsko a Litva, avšak absolútne čísla sú menšie o 121 až 204 miliónov. Najvyšším príjmom z tohto zdroja disponuje Veľká Británia a Francúzsko, zatiaľ čo Estónsko je jedinou krajinou, ktorá vykazuje nižšie čísla ako my. Priemer všetkých krajín EÚ je hodnota 4,4 %.

²² Spracované podľa: LÍŠKOVÁ, K. – VÝŠKRABKA, M. 2018. *Lepšia daň z nehnuteľnosti v hrsti, než daň z príjmu na streche*. Inštitút finančnej politiky. [Online] 26. 11. 2018. Dostupné na internete: <<https://www.finance.gov.sk/sk/financie/institut-financnej-politiky/publikacie-ifp/komentare/22-lepsia-dan-z-nehnutelnosti-hrsti-nez-dan-z-prijmu-streche-november-2018.html>>

Ďalší graf hovorí o vzťahu k vývoju ekonomiky, kde sú znázornené percentuálne podiely vybranej dane z nehnuteľnosti k celkovému domácejmu produktu krajiny. V tomto prípade nie sme v rámci krajín EÚ na úplne posledných miestach. Spolu s Nemeckom zastávame 19. pozíciu na úrovni 0,4 %, čo je presne štvrtina percentuálneho podielu na výsledku EÚ. Francúzsko a Veľká Británia si v prvenstve svoje pozície len vymenili. Najnižšie hodnoty vykazujú Chorvátsko a Luxembursko, a to len na úrovni 0,1 %.

Graf 3 Percentuálny podiel príjmu z dane z nehnuteľnosti na HDP v rámci krajín EÚ



Zdroj: Daňová a colná únia, dáta založené na Eurostate; údaje za rok 2017

3.2 Efektívnosť z hľadiska daňovej medzery

Daň z nehnuteľností môžeme považovať pre spoločnosť za oveľa spravodlivejšiu ako ktorúkoľvek inú daň. Ide hlavne o vysokú úspešnosť jej výberu, čo potvrdzuje aj veľmi malý nesúlad medzi skutočne vybranou daňou a jej potenciálnou výškou. Rozdiel medzi týmito dvoma výsledkami voláme daňová medzera. Ak by pri zdanení všetkých existujúcich nehnuteľností nebola určená aj znížená sadzba, naplnila by sa výška potenciálneho príjmu, samozrejme za predpokladu, ak by boli všetky nehnuteľnosti čestne priznané. U nás však platí, že za určitých podmienok platia isté čiastočné alebo úplné oslobodenia a nie všetky

nehnutelnosti sú zdanené základnou sadzbou. Zákon č. 582/2004 Z. z. špecifikuje konkrétne prípady, kedy môže byť sadzba správcom dane znížená, a ktoré nehnuteľnosti sú oslobodené automaticky. Nižšie uvádzame niektoré vybrané príklady z §17 odstavca 1:

„Od dane sú oslobodené:

- a) pozemky, stavby, byty a nebytové priestory vo vlastníctve obce, ktorá je správcom dane;*
- b) pozemky a stavby vo vlastníctve iného štátu užívané fyzickými osobami, ktoré používajú výsady a imunitu podľa medzinárodného práva a nie sú štátnymi občanmi SR;*
- c) pozemky a stavby alebo ich časti vo vlastníctve cirkví a náboženských spoločností registrovaných štátom, ktoré slúžia na vzdelávanie, na vedeckovýskumné účely alebo na vykonávanie náboženských obradov;*
- d) pozemky a stavby alebo ich časti vo vlastníctve verejných vysokých škôl alebo vo vlastníctve štátu v správe štátnych vysokých škôl slúžiace na vysokoškolské vzdelávanie alebo na vedeckovýskumné účely;*
- g) pozemky verejne prístupných parkov vo vlastníctve zdravotníckych zariadení poskytujúcich ústavnú zdravotnú starostlivosť;*
- h) pozemky, stavby a nebytové priestory vo vlastníctve Slovenského Červeného kríža.“*²³

Okrem nehnuteľností, ktoré sú oslobodené bez akéhokoľvek zásahu správcu dane, existujú podľa zákona aj také, kde môže byť sadzba všeobecným záväzným nariadením znížená. Patria medzi ne napríklad cintoríny, urnové háje, močiare, rašeliniská, pozemky v národných parkoch alebo chránených prírodných rezerváciách, školské zariadenia, lesné pozemky alebo pozemky a stavby vo vlastníctve registrovaného sociálneho podniku.

Okrem toho tu sú zaradené aj pozemky, stavby na bývanie a byty, ktoré užívajú fyzické osoby staršie ak 62 rokov, osoby v hmotnej núdzi alebo držitelia preukazu ZŤP, ak slúžia výhradne len na ich osobnú potrebu alebo trvalé bývanie.²⁴

Hodnota všetkých týchto oslobodení a znížení dane, tvorí v daňovej medzere jej legálnu časť. Naopak, nelegálna časť je tvorená daňovou povinnosťou, ktorá síce bola daňovníkovi vyrubená, ale nebola zaplatená. Patrí tu rovnako aj potenciálny výnos z tých

²³ Zákon č.582/2004 Z. z. §17 ods. 1

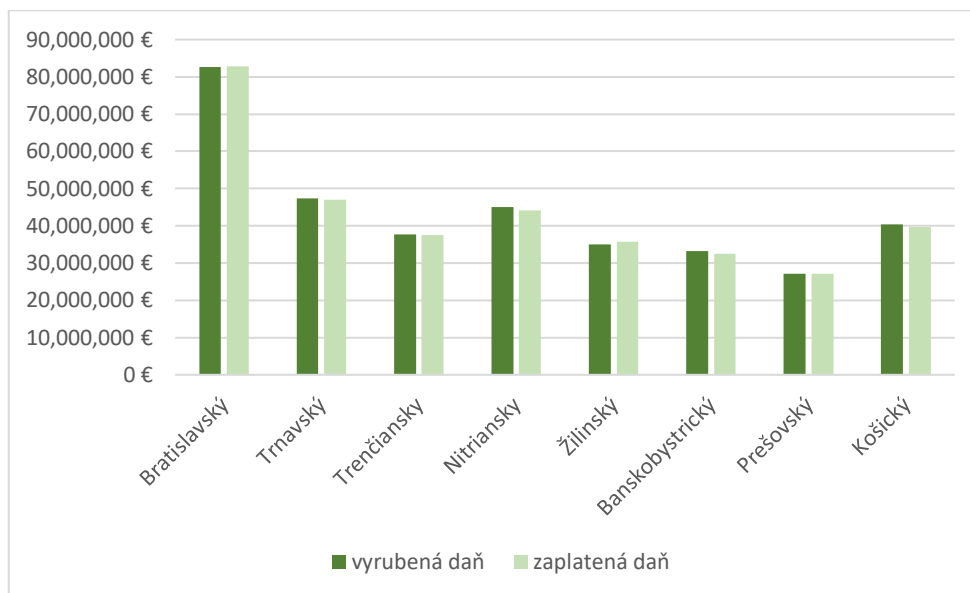
²⁴ Tamtiež.

nehnuteľností, ktoré neboli priznané vôbec alebo bolo daňové priznanie vyplnené nesprávne.

Nasledujúce grafy popisujú daňovú medzeru, teda rozdiel medzi vyrubenou a zaplatenou daňou, za rok 2017 podľa jednotlivých krajov. Už na prvý pohľad je výška stĺpciek veľmi podobná a v mnohých prípadoch sú rozdiely bez poznania konkrétnych čísel takmer nepostrehnuteľné. Tieto údaje uvádzame bližšie v Prílohe č. 2. Ak sú rozdiely v niektorých prípadoch pozitívne, tieto skutočnosti sa klasifikujú ako doplatky na dani z minulých rokov.

V prvom grafe, kde sú zobrazené dáta za všetky nehnuteľnosti dokopy môžeme pozorovať veľmi minimálne rozdiely. Dokonca pre Bratislavský a Žilinský kraj je rozdiel pozitívny, to znamená, že na dani bolo zaplatené viac ako bola vyrubená čiastka. Konkrétne v Bratislavskom kraji to bolo vyše 156 tisíc a v Žilinskom viac ako 809 tisíc. Najvyššia daňová medzera bola zaznamenaná v Nitrianskom kraji, a to takmer 909 tisíc eur.

Graf 4 Daňová medzera za všetky nehnuteľnosti SR

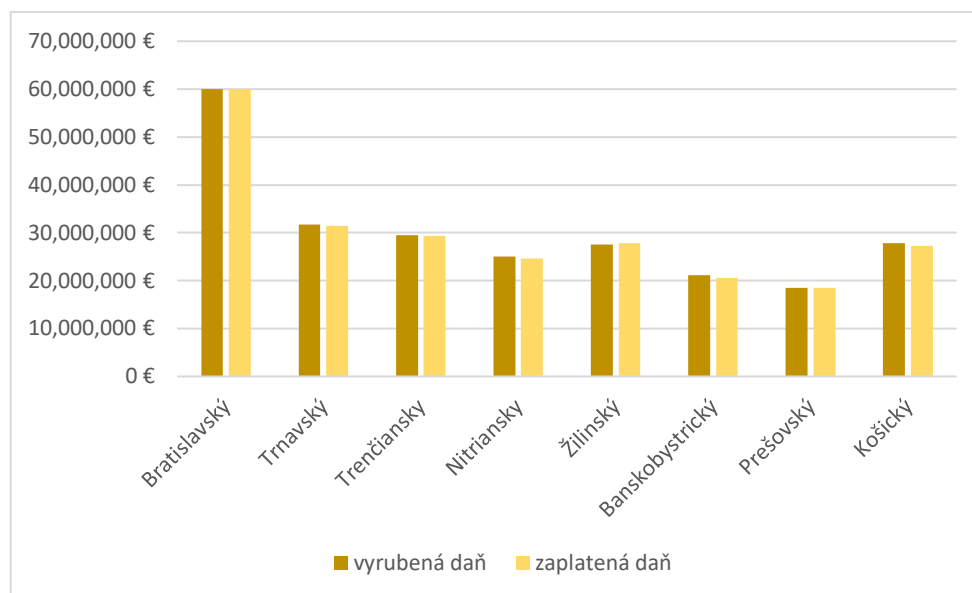


Zdroj: DataCentrum

Ďalší graf reprezentuje dáta, ktoré sa týkajú len dane zo stavieb. Tu sme zaznamenali preplatky až v troch krajoch; v Bratislavskom, Žilinskom a Prešovskom. Najvyšší z nich, opäť v Žilinskom kraji, siahahal až do výšky takmer 285 tisíc. Čo sa týka

daňovej medzery, v prípade stavieb bola najvyššia v Banskobystrickom kraji, a to vyše 531 tisíc eur.

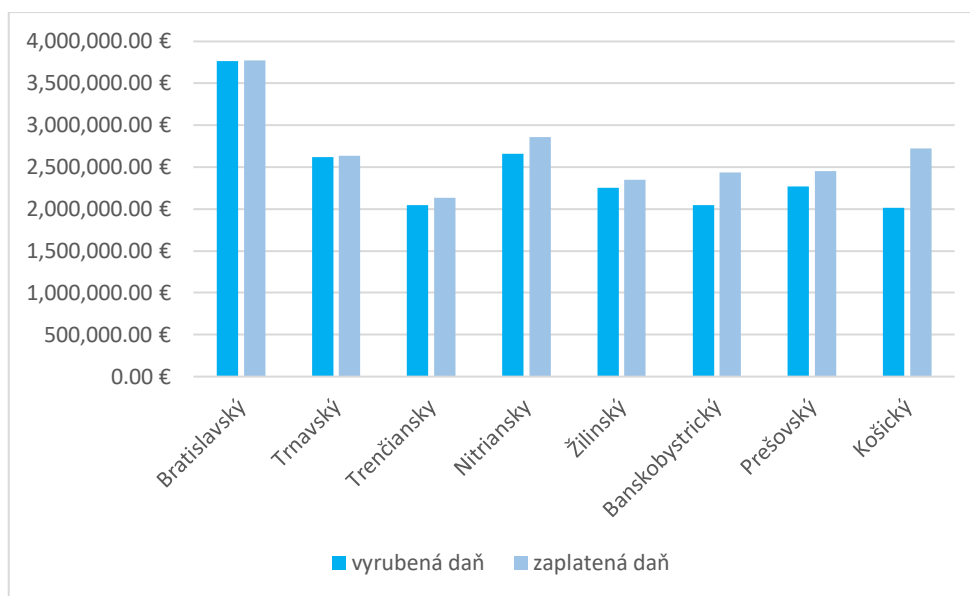
Graf 5 Daňová medzera za stavby



Zdroj: DataCentrum

Posledný graf znázorňuje údaje, ktoré hovoria o stave daňovej medzery v kategórií stavieb ešte konkrétnejšie, a to konkrétne o stavbách určených na bývanie a drobných stavbách, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu. V tomto prípade nebola negatívna daňová medzera zaznamenaná vôbec. V každom kraji išlo iba o preplatky, ktoré ako sme spomenuli vyššie, sú charakterizované nedoplatkami z minulých zdaňovacích období. Môžeme teda konštatovať, že výber dane zo stavieb na bývanie je nastavený čo sa týka výberu veľmi efektívne.

Graf 6 Daňová medzera za stavby určené na bývanie



Zdroj: DataCentrum

Z predchádzajúcich výsledkov vyplýva, že daň z nehnuteľnosti vytvára len veľmi obmedzené možnosti na vyhýbanie sa jej zaplateniu. Viditeľným príkladom sú preplatky v danom zdaňovacom období, ktoré vyplývajú z daňovej povinnosti z minulých rokov. Z tohto dôvodu ju môžeme klasifikovať aj ako daň, ktoré veľmi pozitívne prispieva k efektívnosti celého daňového mixu nášho systému.

3.3 Porovnanie zaplatenej dane podľa dvoch spôsobov zdaňovania na príkladoch

Aby sme si vedeli predstaviť konkrétny, aj číselný – absolútny a percentuálny rozdiel, v týchto dvoch spôsoboch zdanenia, v nasledujúcej podkapitole sa budeme venovať demonštrácii výpočtu dane podľa oboch postupov. V oboch príkladoch zoberieme do úvahy trojpodlažný rodinný dom s čo najviac podobnými parametrami v troch rozličných oblastiach Slovenska, kde pri každom z nich urobíme analýzu oboch spôsobov zdanenia danej nehnuteľnosti. Výsledkom bude porovnanie a rozbor získaných výsledkov.

3.3.1 Porovnávané nehnuteľnosti

Ako príklady stavieb sme vybrali tri rodinné domy z portálu *www.nehnuteľnosti.sk*. Jedným z našich výberových kritérií bol aj pôvodný stav, kde sme sa chceli vyhnúť práve tým domom, pre ktoré by ešte mohlo platiť 15-ročné oslobodenie zo Zákona č. 317/1992 Zb., ktorého platnosť trvala až do konca roku 2004.

Naším zámerom bolo nájsť čo najviac podobné rodinné domy v troch rôznych častiach Slovenska – v okolí Bratislavy, v jednom z krajských miest a tretiu nehnuteľnosť sme hľadali v najmenej rozvinutých okresoch (NRO) Slovenska, ktorá sa zároveň nachádza aspoň 5 km od daného okresného mesta.

Všetky tri vybrané príklady majú porovnateľne veľkú zastavanú plochu a tak isto sme pozornosť sústredili na veľkosť pozemku, keďže aj tento aspekt má nemalý vplyv na predajnú cenu nehnuteľnosti.

Podrobnejšiu metodiku výberu konkrétnych nehnuteľností uvádzame v kapitole Ciele a metodika – Cieľ 1.

3.3.2 Charakteristika porovnávaných spôsobov zdanenia

Za súčasný spôsob zdanenia nehnuteľnosti podľa *Zákona o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady* považujeme zdanenie podľa zastavanej plochy nehnuteľnosti a počtu podlaží. „*Základom dane zo stavieb je výmera zastavenej plochy v m². Zastavanou plochou sa rozumie pôdorys stavby na úrovni najrozsiahlejšej nadzemnej časti stavby, pričom sa do zastavenej plochy nezapočítava prečnievajúca časť strešnej konštrukcie stavby.*“²⁵ Pri viacpodlažných stavbách môže správca dane určiť príplatok za podlažie najviac do výšky 0,33€ za každé ďalšie podlažie okrem prvého nadzemného. Ak túto sadzbu neurčí, nehnuteľnosť sa zdaňuje ako jednopodlažná stavba.

²⁵ Zákon č.582/2004 Z. z. §11

Na výpočet dane z rodinného domu, použijeme vzorec pre daň zo stavieb:

$$\text{Daň} = [(ročná sadzba dane zo stavieb za m^2) + (\text{počet ďalších podlaží} \times \text{príplatok za podlažie})] \times \text{výmera zastavenej plochy stavby za každý aj začatý m}^2$$

Druhým spôsobom zdanenia je zdanenie podľa trhovej ceny nehnuteľnosti. Keďže na Slovensku sa doteraz sadzby pre tento spôsob zdanenia nikde neuvádzajú, ako príklad pre jej určenie a presný spôsob princípov tohto zdanenia sme vybrali Dánsko. Jednou zo zložiek zdaňovania majetku je práve daň z hodnoty nehnuteľností, kde je sadzba určená štátom, avšak daňový výnos plyní do príslušných samospráv.

Všetky osoby, ktoré vlastnia nehnuteľnosť sú povinné platiť daň z hodnoty tejto nehnuteľnosti. Jedna tretina potom plyní do samosprávy mesta alebo obce a dve tretiny sú príjmom okresných samospráv. Ohodnocovanie nehnuteľnosti prebieha od roku 2003 každé 2 roky, predtým to boli každé 4 roky a v rozmedzí rokov 1998 – 2002 to bolo každý rok. Celková hodnota majetku je založená na trhovej hodnote. Hodnota tiež odráža priemernú hotovostnú platbu, ktorú by bol racionálny kupujúci ochotný zaplatiť za nehnuteľnosť v čase ocenenia. Hodnota by tiež mala reflektovať najlepšiu možnú ekonomickú využiteľnosť nehnuteľnosti.

Predajné ceny sú priamym dôkazom trhovej ceny. Preto zhromažďovanie a analýza predajných cien tvorí taktiež základ pre jej odhad. Cena za prenájom je tiež dôležitým nepriamym dôkazom trhovej ceny a tento aspekt musí byť rovnako zohľadnený. Pri tých typoch nehnuteľností, kde nie je dostupná predajná alebo nájomná cena sa zohľadňujú informácie o stavebných nákladoch a opotrebovaní.

V súčasnosti je výška dane stanovená na 1% z celkovej hodnoty nehnuteľnosti a môže dosiahnuť až výšku 3% ak hodnota prekročí 3 040 000 DKK (niečo vyše 407 tis. €). Na druhej strane, v Dánsku sú úrokové sadzby z hypoték odpočítané od dane z príjmu. Sadzba pre vlastníkov, ktorých vek prekročí 67 rokov sa znižuje o 0,4%. Čiže štandardne dosahuje výšku 0,6% a pri drahších nehnuteľnostiach to je 2,6%.

Tento systém sme ale nemohli implementovať priamo a bezo zmeny do nášho prostredia. V kapitole Ciele a metodika uvádzame preto spôsob, ako sme stanovili výšku sadzby, ktorá bude prijateľná pre slovenské regióny.

Po celej analýze sme sa napokon dopracovali k hodnote 0,23 %.

3.3.3 Porovnanie výpočtu zdanenia nehnuteľnosti

V nasledujúcich podkapitolách sa budeme venovať vyčísleniu konkrétnych nehnuteľností, a to v Bratislave II – Ružinove, v okresnom meste Prešov a v obci Breznička nachádzajúcej sa v okrese Poltár.

3.3.3.1 Porovnanie zdanenia nehnuteľnosti v okolí Bratislavy – Ružinov

Pre výpočet dane z rodinného domu, ktorý sme vybrali z bratislavského regiónu sme museli v prvom rade zistiť, do ktorého daňového pásma patrí. Zo Všeobecne záväzného nariadenia (VZN) mesta Bratislavy sme zistili, že Bratislava je rozdelená do troch pásem, kde sa sadzby z nehnuteľnosti líšia. V našom prípade sme teda hľadali, kde je zaradený Ružinov. Potrebné informácie sme nakoniec získali z 2. pásma, kde je výška sadzby stanovená na 0,52 € na m² zastavanej plochy a príplatok za ďalšie podlažie je určený na 0,33€. Získané údaje sme doplnili do vzorca na výpočet dane z nehnuteľnosti.

Daň = [(ročná sadzba dane zo stavieb za m²) + (počet ďalších podlaží x príplatok za podlažie)] x výmera zastavanej plochy stavby za každý aj začatý m²

$$\text{Daň} = [(0,52) + (2 \times 0,33)] \times 119$$

$$\text{Daň} = 140,42 \text{ €}$$

V súčasnosti teda majiteľ trojpodlažného rodinného domu so zastavanou plochou 119m² zaplatí v Ružinove 140,42€.

Ak by sme v tom isto prípade zmenili spôsob zdanenia a zobrali do úvahy trhovú hodnotu nehnuteľnosti, výsledná suma by bola viac ako 8-násobne vyššia.

$$\text{Daň} = 500\,000 \times 0,0023$$

$$\text{Daň} = 1\,150 \text{ €}$$

3.3.3.2 Porovnanie zdanenia nehnuteľnosti v krajskom meste – Prešov

Pre nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v meste Prešov sme tiež hľadali sadzbu, ktorú budeme na výpočet potrebovať, vo VZN mesta. V porovnaní v Bratislavou sa v meste na východe Slovenska výrazne nelíšila vo výške len sadzba, ale aj príplatok za podlažie. V Prešove bola sadzba nižšia o 18 centov a príplatok sa líšil až o 23 centov. Pre výpočet dane sme použili vzorec.

Daň = [(ročná sadzba dane zo stavieb za m²) + (počet ďalších podlaží x príplatok za podlažie)] x výmera zastavenej plochy stavby za každý aj začatý m²

$$\text{Daň} = [(0,34) + (2 \times 0,10)] \times 121$$

$$\text{Daň} = 65,34$$

V prípade krajského mesta na východe by sa zaplatená daň z hodnoty nehnuteľnosti líšila v nižšej miere ako v predchádzajúcom modelovom príklade Bratislavy. Bola by síce diametrálne odlišná, avšak pomer medzi týmito dvoma spôsobmi zdanenia by nedosiahol ani 6-násobok.

$$\text{Daň} = 165\,000 \times 0,0023$$

$$\text{Daň} = 379,5 \text{ €}$$

3.3.3.3 Výpočet dane pre nehnuteľnosť v NRO – Breznička (okres Poltár)

Pre výpočet dane z rodinného domu v Brezničke sme sa na sadzbu pozreli na stránku obce, kde sme vyhľadali dokument so VZN. Táto maličká vidiecka obec, ktorej rozloha neprekračuje ani 10 km² a osídlenie nedosahuje ani hranicu 800 obyvateľov si stanovila sadzbu z nehnuteľnosti 5 centov za m² a príplatok za podlažie len 0,033 €. Daň z vybranej trojpodlažnej nehnuteľnosti z rozlohou 120 m² vypočítame po dosadení do vzorca.

Daň = [(ročná sadzba dane zo stavieb za m²) + (počet ďalších podlaží x príplatok za podlažie)] x výmera zastavenej plochy stavby za každý aj začatý m²

$$\text{Daň} = [(0,05) + (2 \times 0,033)] \times 120$$

$$\text{Daň} = 13,92$$

Najväčší relatívny rozdiel budeme pozorovať pri zmene spôsobu zdaňovania práve v tejto malej obci, ktorá bola zaradená spolu s okresným mestom Poltár do najmenej rozvinutých okresov na Slovensku. Náš vybraný modelový rodinný dom, ktorý má síce spomedzi všetkých troch najnižšiu hodnotu, na dani by však vybral až 10-násobne viac ako v súčasnosti.

$$\text{Daň} = 61\,990 \times 0,0023$$

$$\text{Daň} = 142,57 \text{ €}$$

3.3.4 Zhrnutie analýzy

Nasledujúca tabuľka ukazuje sumarizáciu analýzy, akú vysokú daň zaplatia nehnuteľnosti, ktoré majú takmer identickú zastavanú plochu, ale nachádzajú sa v iných častiach Slovenska. V predchádzajúcich kapitolách sme skúmali a porovnávali hlavne vplyv sadzby a vplyv hodnoty nehnuteľností na túto daňovú povinnosť.

Tabuľka 6 Porovnanie výsledkov analýzy

	Sadzba	Príplatok za podlažie	Zaplatená daň	Cena	Zaplatená daň
Ružinov	0,52	0,33	140,42 €	500 000 €	1 150,00 €
Prešov	0,34	0,10	65,34 €	165 000 €	379,50 €
Breznička	0,05	0,033	13,92 €	61 990 €	142,57 €

Zdroj: výpočty autorky

Z tabuľky môžeme ako prvý postrehnúť výrazný rozdiel medzi dvoma konečnými sumami, ktoré sa líšia rádovo o desiatky až stovky eur. Dokonca, výsledná suma pri súčasnom spôsobe zdanenia za najdrahší dom sa rovná potenciálnej sume zaplatenej z hodnoty najlacnejšieho domu.

Ak zoberieme do úvahy len súčasný spôsob zdanenia, kde aj napriek veľmi podobnej veľkosti domu sú výsledné sumy veľmi odlišné, hneď prvý rozdiel poukazuje na lokalitu domu. Hoci len z veľmi stručnej, ale zároveň veľavravnej analýzy vyplýva fakt, že najväčší dopad na predmet skúmania má samospráva, v ktorej sa daná nehnuteľnosť nachádza. Nezáleží teda, akú veľkú zastavanú plochu rodinný dom má, ale akú sadzbu obec stanoví.

V druhom prípade, kde by samospráva obce nehrala žiadnu rolu, by záviselo len od samotnej ceny nehnuteľnosti. Tá je však ale naviazaná aj na atraktivitu oblasti a dostupnosť ďalších kľúčových parametrov, ktoré ju ovplyvňujú. V nerozvinutých oblastiach môžeme predpokladať menší dopyt po práci, a teda nedostatok pracovných miest, absenciu priemyselnej výroby a chýbajúci cestovný ruch. Zaplatená daň by bola niekoľkonásobne vyššia a pravdepodobne by mala najväčší vplyv na hladové doliny.

3.4 Analýza spravodlivosti a efektívnosti dane z nehnuteľností

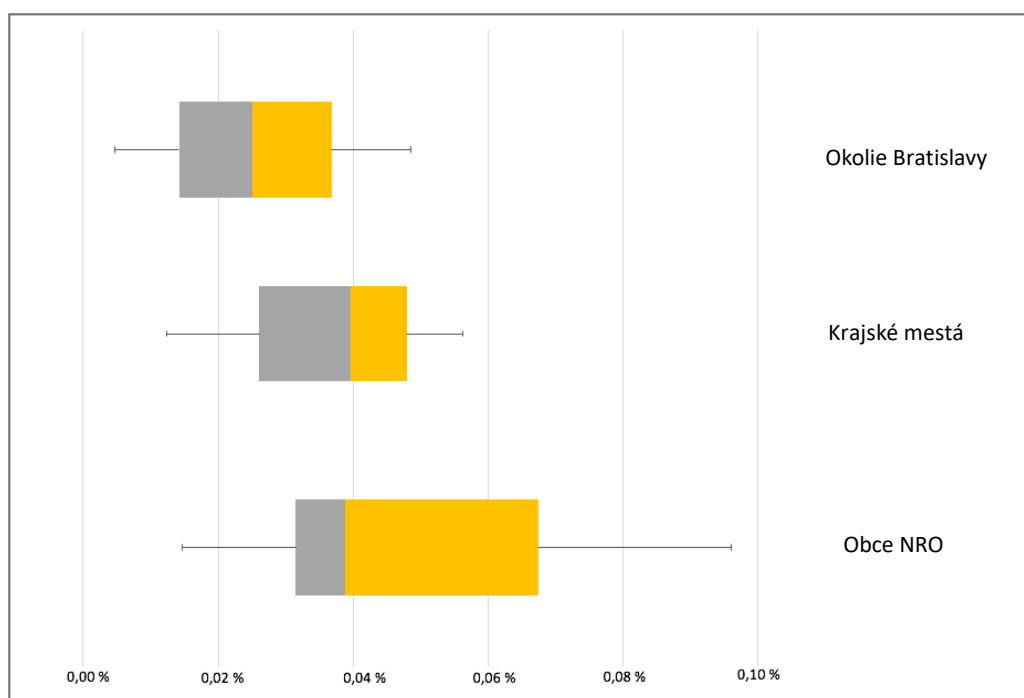
Hoci je spravodlivosť relatívny pojem, snažili sme sa nájsť spôsob ako ju popísať čo najobjektívnejšie. Zvolili sme preto spôsob číselného a percentuálneho porovnania. Na to, aby sme vedeli zobrazit' konkrétne číselné vyjadrenia, vypočítali sme daň, ktorú zaplatia jednotlivé domácnosti v troch kategóriách z predchádzajúcej podkapitoly. Druhým krokom bolo vyjadrenie pomeru tejto sumy k cene nehnuteľnosti. Naším zámerom bolo zistiť relativitu spravodlivosti medzi jednotlivými troma skupinami navzájom.

Nasledujúci graf popisuje rozloženie získaných hodnôt do 4 skupín – kvartilov. V prvom prípade vidíme, že pre domy v okolí Bratislavy platí, že konečná suma, ktorú zaplatia na dani tvorí pre viac ako 75 % z nich menej ako 0,04 % z ich hodnoty. Pri krajských mestách tento priemer stúpa. Polovica vlastníkov domov v krajských mestách zaplatí v rozpätí 0,026 % až 0,048 % z hodnoty ich nehnuteľností.

Za najvýraznejší prvok grafu považujeme začiatok tretieho kvartilu 3. boxplotu, ktorý začína približne na hodnote, kde končí tretí kvartil 1. boxplotu. Z uvedeného vyplýva, že približne polovica obyvateľov najmenej rozvinutých regiónov zaplatí pomerovo k cene

nehnuteľnosti viac, ako 75% tých, ktorí bývajú v Bratislave alebo jej okolí. Môžeme konštatovať, že 50 % Bratislavčanov zaplatí na dani v rozpätí 0,014 % - 0,037 % z hodnoty ich nehnuteľností, zatiaľ čo 25 % domov v najchudobnejších okresoch je zdanených až 0,066 % - 0,096 %.

Graf 7 Boxplot (krabicový graf) spravodlivosti zdaňovania



Zdroj: Vlastné spracovanie

Na základe predchádzajúcej vizualizácie môžeme definitívne potvrdiť, že súčasný spôsob zdaňovania nie je spravodlivý, prinajmenšom oveľa nespravodlivejší, ako keby nehnuteľnosti boli zdaňované vo vzťahu k ich hodnote.

Druhým dôkazom je vzájomná závislosť zaplatenej dane v pomere k cene nehnuteľnosti vo všeobecnej rovine. Ak dáme do pomeru súčasne zaplatenú daň a trhovú cenu nehnuteľnosti, tak isto môžeme už na prvý pohľad pozorovať nespravodlivosť. Medzi týmito dvoma premennými neexistuje žiadna korelácia. Jednotlivé body sú od trendovej spojnice rôzne vzdialené z čoho vyplýva, že medzi nimi nie je žiadna súvislosť. Tento trend sme znázornili na grafe.

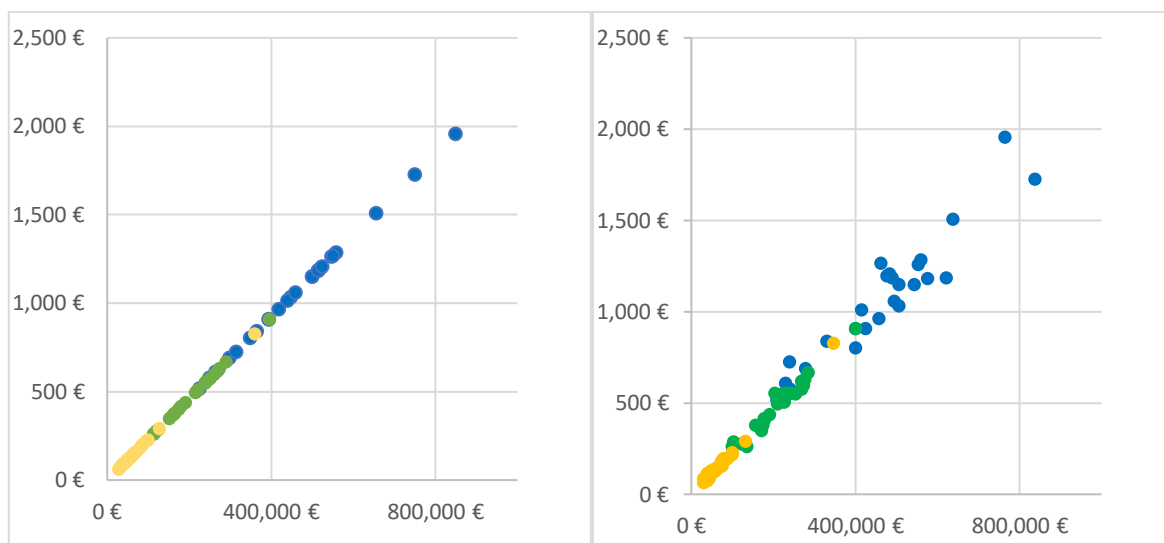
Graf 8 Pomer zaplatenej dane k cene nehnuteľnosti



Zdroj: Vlastné spracovanie

Pri zdaňovaní z trhovej ceny sa o nespravodlivosti hovoriť nedá. Pri pomere dane a ceny pozorujeme lineárny trend, kde sú cena a daň navzájom priamo úmerné. Keďže trh s nehnuteľnosťami je premenlivý, v grafe napravo sme znázornili aj 10 percentnú náhodnú odchýlku od súčasnej trhovej ceny pri nezmenenej zaplatenej dani. Hoci už v tomto prípade nie je daň priamo naviazaná na trhovú cenu a jej výšku sme zachovali z pôvodného grafu, stále môžeme pozorovať vyššiu koreláciu ako pri súčasnom spôsobe zdaňovania.

Graf 9 Pomer dane z trhovej ceny k cene nehnuteľnosti a k odchýlenej cene



Zdroj: Vlastné spracovanie

Pokiaľ ide o efektívnosť, tento aspekt zaujíma predovšetkým samosprávy, do ktorých výnos z dane plynie. Potenciálny dodatočný príjem, ktorý by táto daň mohla priniesť sme sa pokúsili vypočítať pomocou dostupných dát a údajov. Keďže, bohužiaľ, neexistuje žiadna dostupná databáza cien všetkých nehnuteľností, snažili sme sa nájsť spôsob ako sa aspoň priblížiť k požadovanému výsledku.

V nasledujúcej analýze budeme uvažovať len s potenciálnym výnosom, ktorý sa týka rodinných domov. Ako základ nám poslúžila priemerná cena za m² osobitne pre každý okres, ktorú sme získali z portálu *www.nehnuteľnosti.sk* (zber údajov sme uskutočnili k 16. marcu 2019), počet obývaných bytov v rodinných domov v 4 kategóriách podľa rozlohy a priemerná plocha bytu, ktorú sme vyťažili tiež z portálu *www.nehnuteľnosti.sk*, a ktorú sme rozdelili pre potreby výpočtu do 4 veľkostných kategórií. Podrobné údaje pre všetky okresy sú uvedené v Prílohe č. 3. Ako výsledok sme získali sumu, ktorú by potenciálne mohol vybrať štát na daniach, ak by bola daň zo zastavanej plochy a počtu podlaží nahradená daňou z trhovej ceny nehnuteľností.

Tabuľka 7 Porovnanie výnosu z dane dvoch spôsobov zdanenia

KRAJ	daň zo ZP	daň z trhovej ceny
Bratislavský	3 769 607,09 €	2 480 202 362,13 €
Trnavský	2 636 271,98 €	2 631 819 723,27 €
Trenčiansky	2 131 594,25 €	1 717 331 693,05 €
Nitriansky	2 857 917,94 €	2 217 202 804,39 €
Žilinský	2 350 627,92 €	1 814 514 910,95 €
Banskobystrický	2 438 049,24 €	1 253 127 297,19 €
Prešovský	2 452 798,05 €	1 728 712 125,48 €
Košický	2 721 701,92 €	1 508 997 792,64 €
spolu	21 358 568,39 €	15 351 908 709,10 €

Zdroj: Vlastné spracovanie

Z vytvorenej tabuľky vyplýva, že zmena spôsobu zdaňovania by priniesla do miestnych samospráv dokopy viac ako 700 násobne viac príjmov ako je tomu v súčasnosti. Z pôvodných 21 miliónov by do lokálnych rozpočtov pribudlo viac ako 15 miliárd.

4 Diskusia

Po spracovaní problematiky dane z nehnuteľností sme postrehli mnoho pozitív, ale aj záporných stránok. Nie všetko, čo sa zdá spravodlivé v teoretickej rovine musí automaticky fungovať aj v praxi. Preto uvádzame niektoré postrehy, výhody a nevýhody, ktoré by zmena systému zdaňovania mohla priniesť:

Výhody zdaňovania nehnuteľností z trhovej ceny

- Zvýšenie príjmu pre samosprávy
- Hodnota nehnuteľností nie je len výsledkom vlastníka, ale aj výsledkom úsilia spoločnosti
- Motivácia obyvateľstva sťahovať sa do regiónov z nižšou cenou nehnuteľností oživi trh a nerovnosti sa začnú zmierňovať
- Regulácia cien nehnuteľností zo strany kupujúcich, kde vysoká cena môže odradiť od jej kúpy a donúti trh aby sa prispôbil – výsledkom je tak isto vyrovňovanie rozdielov
- Administratívna jednoduchosť a jednotnosť
- Spravodlivosť v oceňovaní, pretože v každom prípade sú zohľadnené rovnaké premenné

Nevýhody zdaňovania nehnuteľností z trhovej ceny

- Zvýšenie absolútnej výšky zaplatenej dane za nehnuteľnosť
- Počiatočná administratívna náročnosť pri oceňovaní všetkých nehnuteľností a vytvorenie databázy
- Možné daňové úniky pri nepriznanej zvýšenej hodnote majetku ako je napr. rekonštrukcia
- Výška dane nezohľadňuje konkrétny príjem daňovníka a schopnosť platenia

Záver

V úvode práce bolo naším zámerom charakterizovať teoretické východiská a poukázať na vybrané časti zákona, ktoré sú prepojené so skúmanou oblasťou – zdaňovaním nehnuteľností. Popísali sme teóriu a spôsob tvorby cenových máp, ktoré charakterizujú postup pri oceňovaní nehnuteľností a prvky, ktoré je potrebné zohľadniť. Nie menej dôležitou časťou bola podkapitola o minulých neúspešných pokusoch zavádzania cenových máp aj do slovenského daňového systému a odborné rady ekonómov pôsobiacich v Inštitúte finančnej politiky.

V praktickej časti sme sa zamerali na vyhodnotenie miery efektívnosti a spravodlivosti v kontexte dane z nehnuteľností. Na to, aby sme sa vedeli tento cieľ naplniť čo najobjektívnejšie, stanovili sme si oblasti a vybrali nástroje, pomocou ktorých sme vedeli detailne analyzovať jednotlivé parametre tejto dane.

Najprv sme sa pozreli na význam majetkových daní vo vzťahu ku krajinám EÚ. Z hľadiska výnosu Slovensko neprisúje tejto skupine daní až taký význam, ako napríklad dani z príjmu. Avšak z hľadiska efektívnosti výberu, na ktorý poukazuje aj veľmi malá daňová medzera, má táto daň veľký nevyužitý potenciál možného výnosu do rozpočtu jednotlivých samosprávnych jednotiek.

Pri analýze spravodlivosti a jej možných prekážok sme pozornosť sústredili na nemalú podmnožinu nehnuteľností – rodinné domy. Vybrali sme si komparatívnu metódu dvoch daňových systémov, kde sme porovnávali jednotlivé daňové povinnosti na troch reprezentatívnych vzorkách z rôznych ekonomických a kultúrnych podmienok. Tu sme potvrdili našu hypotézu, kde sa výsledná daň takmer rovnakých nehnuteľností vzájomne líšila pri spôsobe zdanenia ich trhovej ceny v oveľa vyššej miere ako pri zaplatenej dani podľa súčasného zákona.

Keď sme sa na spravodlivosť v zdaňovaní pozreli celistvejšie, bolo veľmi zaujímavé pozorovať výsledky dvoch systémov vo vzťahu k percentuálnemu podielu na cene nehnuteľností. Na boxplotoch sme znázornili nerovnosť regiónov pri určovaní sadzby samosprávami. Na tomto mieste sme potvrdili aj náš druhý predpoklad, kde podiel zaplatene dane na cene nehnuteľnosti je oveľa nižší v bohatších regiónoch ako v najmenej rozvinutých oblastiach Slovenska.

Na konci sme k celkovej analýze doplnili ešte číselné vyjadrenie potenciálneho výnosu dane zo stavieb na bývanie. Hoci spočiatku, rovnako ako u tvorcov cenových máp v minulosti, bola bariérou chýbajúca údajová základňa, pokúsili sme sa nedostatok podkladov pokryť z iných zdrojov. Konečný výsledok môže byť preto skreslený. Prínosom našej práce je teda aspoň model, ako možno chýbajúcu dátovú základňu nahradiť a vyčíslieť tak potenciál efektívnosti a spravodlivosti daňového systému.

Lepšou alternatívou ako verejný portál by však boli údaje z Katastra nehnuteľností. Každým prevodom alebo predajom majetku by sa údajová základňa postupne začala zväčšovať a následne by systému dovolila aplikovať zdanenie nehnuteľností z trhovej ceny do praxe. Kľúčovou záležitosťou by ale ostalo, či by sadzba, ktorú sme navrhli podľa objektívnych kritérií bola akceptovaná aj daňovníkmi a aké následky by priniesla.

Zoznam použitej literatúry

Internetové a knižné zdroje:

- [1] ANDELSON, R. V. 2000. *Land-value taxation around the world*. The american journal of economics and sociology. 2016. Dostupné na internete: <https://www.jstor.org/stable/3487821?seq=7#metadata_info_tab_contents>
- [2] BARSEGHYAN, L. – COATE, S. 2016. *Property Taxation, Zoning, and Efficiency in a Dynamic Tiebout Model*. American economic journal: Economic policy. 2016. s. 1-38. Dostupné na internete: <<https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/pol.20150050>>
- [3] BIRD, R. M. 1993. *Threading the fiscal labyrinth: some issues in fiscal decentralization*. National Tax Journal. 1993, Vol. 46, no. 2. s. 207 – 227
- [4] HEŘMAN, J. 2005. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2005. 124 s. ISBN 80-245-0947-4
- [5] JUHAČŠÍKOVÁ, I. – SKÁPIK, P. – ŠTUKOVSKÁ, Z. 2011. *Byty v domoch v SR, krajoch, okresoch a obciach*. Bratislava: Štatistický úrad SR. 2011. 195 s. ISBN 978-80-8121-294-9
- [6] Inštitút pre ekonomické a sociálne reformy (INEKO). 2003. *Koncepcia daňovej reformy v rokoch 2004-2006*. [Online] Dostupné na internete: <http://www.ineko.sk/reformy2003/menu_dane_koncepcia.htm>
- [7] KAŽIMÍR, T. 2017. *Daň z poschodia a pivnice*. [Online] 28. 6. 2017 Dostupné na internete: <<https://www.realtynymaklerkosice.sk/poradna/dan-z-poschodia-a-pivnice/>>

- [8] KOLLÁROVÁ, Z. 2017. *Daň z nehnuteľností 2017*. Trend.sk [Online] 27. 1. 2017 Dostupné na internete: <<https://reality.etrend.sk/realitny-biznis/trend-sk-radi-dan-z-nehnutelnosti-2017.html>>

- [9] KOLLÁROVÁ, Z. 2017. *Chystá sa absurdná daň z podlažia*. [Online] 27. 6. 2017 Dostupné na internete: <<https://spravy.pravda.sk/ekonomika/clanok/433613-chysta-sa-absurdna-dan-z-podlazia/>>

- [10] KUŠNÍROVÁ, M. 2017. *Daň za poschodie. Smer navrhuje nové zdaňovanie nehnuteľností*. INESS. [Online] 29. 6. 2017 Dostupné na internete: <<http://iness.sk/sk/dan-za-poschodie-smer-navrhuje-nove-zdanovanie-nehnutelnosti-sme>>

- [11] LÍŠKOVÁ, K. – VÝŠKRABKA, M. 2018. *Lepšia daň z nehnuteľnosti v hrsti, než daň z príjmu na streche*. Inštitút finančnej politiky. [Online] 26. 11. 2018. Dostupné na internete: <<https://www.finance.gov.sk/sk/financie/institut-financnej-politiky/publikacie-ifp/komentare/22-lepsia-dan-z-nehnutelnosti-hrsti-nez-dan-z-prijmu-streche-november-2018.html>>

- [12] McCLUSKEY, William - LIM, Lay-Cheng. Davis, Peadar. 2007. *Land Value Taxation: An International overview*. University of Ulster. 2. 11. 2007.

- [13] Národná asociácia realitných kancelárií Slovenska. 2016. *Proti predraženým tendrom majú štátu pomôcť cenové mapy*. [Online] 7. 1. 2016 Dostupné na internete: <<https://www.narks.sk/2162/>>

- [14] Národná asociácia realitných kancelárií Slovenska. 2016. *Zdanenie luxusných nehnuteľností sa nedarí*. [Online] 30. 12. 2016 Dostupné na internete: <<https://www.narks.sk/zdanenie-luxusnych-nehnutelnosti-sa-nedari/>>

- [15] ONDRIAŠ, Martin. Gepron. *Definície základných pojmov (podľa zákona NRSR č. 162/1995 Z. z. – Katastrálny zákon)*. [Online] [Dátum: 12. február 2018.] Dostupné

na internete: <<https://www.gepron.sk/c/7-definie-zakladnych-pojmov-podla-zakona-nrsr-c-162-1995-z-z-katastralny-zakon>>

- [16] ORT, P. a kol. 2008. *Oceňování nemovitostí a cenové mapy*. Praha: Verlag Dashofer, nakladatelství, spol. s.r.o. 2008. 412 s. ISSN 1803-5159
- [17] OTTOSEN, A. M. 2011. *Guide to business taxation in Denmark*. [Online] 8. 6. 2011 Dostupné na internete: <<http://www.mondaq.com/x/134444/Capital+Gains+Tax/Guide+To+Business+Taxation+In+Denmark>>
- [18] SEDMIHRADSKÁ, L. 2010. *Property Tax as a Key Tool for Fiscal Decentralization: Unfulfilled Expectations in Central and Eastern European Countries*. In: *Property Tax in Economies in Transition: Selected Case Studies*. Bratislava: NISPAcee, s. 7–15.
- [19] SKÝPALA, M. 2015. *Štát vám povie, koľko stojí váš byt či dom*. [Online] 5. 11. 2015 Dostupné na internete: <<https://finweb.hnonline.sk/ekonomika/512508-stat-vam-povie-kolko-stoji-vas-byt-ci-dom>>
- [20] SLACK, E. 2018. *Property taxes*. KPMG. [Online] 23.11. 2018 Dostupné na internete: <<https://responsibletax.kpmg.com/page/property-taxes>>
- [21] Štatistický úrad SR. 2013. *Koľko nás je, kde a ako bývame*. Vybrané výsledky sčítania obyvateľov, domov a bytov.
- [22] TA3. 2018. *O daňovom zaťažení na Slovensku*. Analýzy a trendy. [Online] 29. 3. 2018 Dostupné na internete: <<https://www.ta3.com/clanok/1124961/o-danovom-zatazeni-na-slovensku.html>>
- [23] TASR. 2014. *Kataster nehnuteľností chce zaviesť cenové mapy*. SME Ekonomika. [Online] 31. 3. 2014 Dostupné na internete:

<<https://ekonomika.sme.sk/c/7154740/kataster-nehnutelnosti-chce-zaviest-cenove-mapy.html>>

- [24] TYTYKALOVÁ, H. 2003. *Ceny realít by sa mali riadiť mapami*. [Online] 19. 3. 2003
Dostupné na internete: < <https://finweb.hnonline.sk/ekonomika/9157-ceny-realit-by-sa-mali-riadiť-mapami> >

Internetové stránky:

- [25] www.danznehnutelnosti.sk
[26] www.data.oecd.org/tax
[27] www.slovensko.sk
[28] www.datacentrum.sk

Legislatíva:

- [29] Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady
[30] Vyhláška č.492/2004 – Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
[31] Zákon Slovenskej národnej rady z 29. Apríla 1992 č. 317/1992 Zb. O dani z nehnuteľností

Príloha č. 1

Zoznam všetkých nehnuteľností pre „okolie Bratislavy“ použitých v Grafe č.1

ZP/ m ²	Pozemok/ m ²	cena	okres	obec
182	993	449 000,00 €	Pezinok	Limbach
197	640	299 000,00 €	Bratislava IV - Záhorská Bystrica	Bratislava
119	396	500 000,00 €	Bratislava II - Ružinov	Bratislava
142	765	395 000,00 €	Bratislava II - Ružinov	Bratislava
113	380	500 000,00 €	Pezinok	Svätý Jur
120	570	514 700,00 €	Bratislava II - Ružinov	Bratislava
150	900	558 000,00 €	Bratislava I - Staré Mesto	Bratislava
140	700	548 000,00 €	Pezinok	Pezinok
100	518	515 000,00 €	Bratislava IV - Karlova Ves	Bratislava
123	369	520 000,00 €	Pezinok	Limbach
100	519	514 800,00 €	Bratislava I - Staré Mesto	Bratislava
144	1500	439 900,00 €	Pezinok	Svätý Jur
120	1327	225 000,00 €	Senec	Reca
253	529	419 000,00 €	Pezinok	Pezinok
142	760	550 000,00 €	Bratislava II - Vrakuňa	Bratislava
128	579	750 000,00 €	Bratislava I - Staré Mesto	Bratislava
111	508	656 000,00 €	Senec	Senec
300	500	315 000,00 €	Senec	Ivanka pri Dunaji
118	1386	365 000,00 €	Bratislava II - Podunajské Biskupice	Bratislava
220	1900	349 000,00 €	Pezinok	Modra
180	773	525 000,00 €	Bratislava IV - Záhorská Bystrica	Bratislava
124	1018	395 000,00 €	Bratislava III - Nové Mesto	Bratislava
90	400	265 000,00 €	Pezinok	Pezinok
172	371	850 000,00 €	Bratislava III - Nové Mesto	Bratislava
110	888	249 900,00 €	Bratislava III - Nové Mesto	Bratislava
145	452	460 000,00 €	Bratislava IV - Karlova Ves	Bratislava

Zoznam všetkých nehnuteľností pre „krajské mestá“ použitých v Grafe č.1

ZP/m ²	Pozemok/m ²	cena	krajské mesto
121	807	165 000,00 €	Prešov
121	810	274 000,00 €	Košice
405	701	239 000,00 €	Nitra
108	2191	215 000,00 €	Banská Bystrica
85	2095	175 000,00 €	Banská Bystrica
104	393	219 900,00 €	Prešov
121	807	165 000,00 €	Prešov
163	519	222 000,00 €	Trnava
157	668	240 000,00 €	Košice
98	483	159 900,00 €	Košice
139	294	189 900,00 €	Trenčín
199	1054	395 000,00 €	Trnava
115	366	269 990,00 €	Košice
175	861	220 000,00 €	Nitra
120	812	124 990,00 €	Košice
180	779	240 000,00 €	Košice
122	600	250 000,00 €	Trenčín
140	620	180 000,00 €	Košice
175	800	113 500,00 €	Žilina
90	3027	290 000,00 €	Žilina
110	1150	240 000,00 €	Prešov
132	726	112 990,00 €	Žilina
139	1559	240 000,00 €	Nitra
129	600	152 000,00 €	Košice
100	2164	259 900,00 €	Trnava
105	360	119 900,00 €	Trnava

Zoznam všetkých nehnuteľností pre „obce v NRO“ použitých v Grafe č.1

ZP/m ²	Pozemok/m ²	cena	obec	okres
105	702	63 900,00 €	Dobšiná	Rožňava
190	795	33 500,00 €	Nenince	Veľký Krtíš
165	1344	27 500,00 €	Hajnáčka	Rimavská Sobota
270	975	50 000,00 €	Kružná	Rožňava
150	661	66 990,00 €	Kalinovo	Poltár
200	4486	127 000,00 €	Budikovany	Rimavská Sobota
300	2400	99 000,00 €	Panické Dravce	Lučenec
270	497	48 000,00 €	Dobroč	Lučenec
120	738	43 900,00 €	Halič	Lučenec
150	1754	52 900,00 €	Tomášovce	Lučenec
210	1213	360 000,00 €	Sokoľ	Košice - okolie
100	794	48 675,00 €	Žakovce	Kežmarok
314	803	39 000,00 €	Ubľa	Snina
120	1536	61 990,00 €	Breznička	Poltár
175	1223	56 900,00 €	Držkovce	Revúca
180	724	65 900,00 €	Rožňavské Bystré	Rožňava
150	513	37 900,00 €	Plešivec	Rožňava
142	632	94 900,00 €	Malá Ida	Košice - okolie
200	824	70 000,00 €	Kalinovo	Poltár
382	944	84 900,00 €	Vidiná	Lučenec
100	642	63 000,00 €	Gortva	Rimavská Sobota
100	406	39 000,00 €	Spišská Stará ves	Kežmarok
156	1168	85 000,00 €	Družstevná pri Hornáde	Košice - okolie
130	753	78 000,00 €	Pečovská Nová Ves	Sabinov
135	593	59 900,00 €	Jaklovce	Gelnica
240	1568	55 000,00 €	Vojčice	Trebišov
150	2562	32 000,00 €	Bracovce	Michalovce

Príloha č. 2

Daňová medzera za všetky nehnuteľnosti SR uvedená v Grafe č. 4

kraj	vyrubená daň	zaplatená daň	rozdiel
Bratislavský	82 687 871,43 €	82 844 540,22 €	-156 668,79 €
Trnavský	47 294 272,01 €	46 988 050,92 €	306 221,09 €
Trenčiansky	37 728 011,84 €	37 525 153,66 €	202 858,18 €
Nitriansky	44 964 992,39 €	44 055 996,98 €	908 995,41 €
Žilinský	34 942 031,09 €	35 751 205,10 €	-809 174,01 €
Banskobystrický	33 283 551,80 €	32 558 481,84 €	725 069,96 €
Prešovský	27 214 497,45 €	27 189 916,56 €	24 580,89 €
Košický	40 333 517,43 €	39 692 520,47 €	640 996,96 €

Daňová medzera za všetky stavby SR uvedená v Grafe č. 5

kraj	vyrubená daň	zaplatená daň	rozdiel
Bratislavský	60 030 282,27 €	60 061 480,61 €	-31 198,34 €
Trnavský	31 699 530,32 €	31 444 676,12 €	254 854,20 €
Trenčiansky	29 560 460,94 €	29 299 674,70 €	260 786,24 €
Nitriansky	25 090 440,78 €	24 614 906,36 €	475 534,42 €
Žilinský	27 606 670,11 €	27 891 585,06 €	-284 914,95 €
Banskobystrický	21 127 485,36 €	20 596 086,58 €	531 398,78 €
Prešovský	18 439 360,07 €	18 479 928,65 €	-40 568,58 €
Košický	27 768 980,52 €	27 288 659,83 €	480 320,69 €

Daňová medzera za všetky stavby určené na bývanie uvedená v Grafe č. 6

kraj	vyrubená daň	zaplatená daň	rozdiel
Bratislavský	3 764 628,20 €	3 769 607,09 €	-4 978,89 €
Trnavský	2 622 798,65 €	2 636 271,98 €	-13 473,33 €
Trenčiansky	2 043 693,00 €	2 131 594,25 €	-87 901,25 €
Nitriansky	2 662 438,79 €	2 857 917,94 €	-195 479,15 €
Žilinský	2 256 917,89 €	2 350 627,92 €	-93 710,03 €
Banskobystrický	2 043 759,83 €	2 438 049,24 €	-394 289,41 €
Prešovský	2 269 220,93 €	2 452 798,05 €	-183 577,12 €
Košický	2 016 904,29 €	2 721 701,92 €	-704 797,63 €

Príloha č. 3

OKRES veľkosť v m2		Obývané byty v rodinných domoch podľa celkovej podlahovej plochy bytu v m2				Priemerná plocha bytu				Priem. cena za m2	Výsledná daň z ceny nehnuteľnosti v €				Výsledná daň za okres
	spolu	<40	40-80	81-120	>120	<40	40-80	81-120	> 120		<40	40-80	81-120	> 120	
Bánovce nad Bebravou	6078	96	1093	3277	1612	35	56	62	70	498,00 €	384854,4	7010764,3	23271550	12924693,6	43 591 862,28 €
Banská Bystrica	12557	218	2762	6710	2867	36	67	101	181	890,00 €	1606485,6	37880554	138727237	106224357	284 438 633,30 €
Banská Štiavnica	2987	57	624	1601	705	35	70	103	179	510,00 €	234013,5	5123664	19343121,9	14802673,5	39 503 472,90 €
Bardejov	11371	142	1709	5349	4171	35	75	97	202	345,00 €	394369,5	10170686	41170985,6	66855707,7	118 591 749,00 €
Bratislava I	2790	23	385	1563	819	35	70	107	211	1 637,00 €	303090,55	10146945	62967908,9	65064316,6	138 482 260,55 €
Bratislava II	5202	51	841	3003	1307	35	78	102	178	1 637,00 €	672070,35	24698303	115327272	87593545,5	228 291 190,85 €
Bratislava III	4678	51	740	2413	1474	35	67	110	197	1 637,00 €	672070,35	18667366	99937049,3	109330221	228 606 706,23 €
Bratislava IV	4449	41	628	2054	1726	35	71	104	177	1 637,00 €	540291,85	16787828	80428560,2	115024558	212 781 237,91 €
Bratislava V	1753	10	162	834	747	35	70	111	194	1 637,00 €	131778,5	4269623,4	34855036,7	54563076,2	93 819 514,82 €
Brezno	11686	253	2744	6285	2404	40	70	107	187	424,00 €	986902,4	18731642	65581712,4	43839921	129 140 177,36 €
Bytča	6414	146	1513	3777	978	35	67	100	172	950,00 €	1116535	22149564	82527450	36755196	142 548 744,50 €
Čadca	18590	330	4501	10658	3101	35	71	103	176	526,00 €	1397319	38661700	132808699	66027980,5	238 895 697,58 €
Detva	5966	121	1315	3308	1222	35	68	103	177	376,00 €	366242,8	7733041,6	29465811,5	18705105,1	56 270 201,04 €
Dolný Kubín	5970	96	1075	2932	1867	35	63	105	181	422,00 €	326121,6	6573388,5	29880891,6	32799194,6	69 579 596,32 €
Dunajská Streda	24563	188	2765	13201	8409	25	74	104	165	956,00 €	1033436	44989647	301874132	305080202	652 977 416,12 €
Galanta	19837	158	2810	10264	6605	27	72	100	165	944,00 €	926233,92	43927718	222851968	236622804	504 328 724,32 €
Gelnica	5628	130	1257	2980	1261	35	65	102	181	277,00 €	289880,5	5205425,6	19365291,6	14541234,1	39 401 831,76 €
Hlohovec	8880	74	1434	4854	2518	39	76	106	177	770,00 €	511110,6	19301066	91122200,4	78930990,6	189 865 368,00 €
Humenné	8971	108	1222	4001	3640	35	70	99	191	301,00 €	261689,4	5921934,2	27421933,8	48131465,2	81 737 022,57 €

Ilava	7573	100	1524	4072	1877	35	76	102	191	952,00 €	766360	25360823	90943722,2	78498692,7	195 569 598,00 €
Kežmarok	10693	736	2278	5080	2599	35	72	98	184	518,00 €	3069046,4	19540866	59312657,6	56974654,2	138 897 224,48 €
Komárno	21960	184	2960	12803	6197	30	70	102	177	403,00 €	511648,8	19205368	121044427	101668788	242 430 231,55 €
Košice I	3270	29	502	1751	988	40	72	97	180	1 272,00 €	339369,6	10574289	49690438,3	52028870,4	112 632 966,96 €
Košice II	2702	21	277	1290	1114	40	60	103	176	1 272,00 €	245750,4	4862347,2	38872447,2	57360483,8	101 341 028,64 €
Košice III	758	6	74	399	279	35	70	103	181	1 272,00 €	61437,6	1515460,8	12023338,3	14773987,4	28 374 224,16 €
Košice IV	3268	16	409	1686	1157	35	50	106	178	1 272,00 €	163833,6	5982852	52285153	60251561,8	118 683 400,32 €
Košice-okolie	23962	271	2929	11855	8907	29	68	106	181	665,00 €	1202034,1	30463357	192201559	246580943	470 447 892,60 €
Krupina	4714	152	1122	2194	1246	35	68	99	199	313,00 €	382986,8	5492549	15636659,9	17850208,5	39 362 404,24 €
Kysucké Nové Mesto	5776	119	1409	3147	1101	35	70	104	184	671,00 €	642784,45	15221568	50510357	31264788,7	97 639 498,11 €
Levice	22432	341	4287	10942	6862	35	73	104	168	452,00 €	1240762,6	32534386	118303153	119846751	271 925 053,20 €
Levoča	5231	80	838	2695	1618	35	70	107	185	458,00 €	294952	6179244,4	30376369,1	31531422,2	68 381 987,70 €
Liptovský Mikuláš	12240	181	2604	6197	3258	40	71	105	173	481,00 €	800961,2	20453717	71985281,6	62354829,4	155 594 789,09 €
Lučenec	13751	333	2969	7199	3250	35	69	110	186	331,00 €	887295,15	15596068	60286585,7	46020585	122 790 533,78 €
Malacky	15046	185	2169	8243	4449	35	69	104	157	1 355,00 €	2017933,8	46641851	267168819	217685343	533 513 946,65 €
Martin	12209	112	2125	6669	3303	26	70	104	171	669,00 €	448069,44	22888163	106720539	86907776,3	216 964 547,37 €
Medzilaborce	2414	40	586	1267	521	35	77	96	178	219,00 €	70518	2272795,1	6126603,84	4671213,06	13 141 130,04 €
Michalovce	16951	153	1907	7728	7163	35	70	106	176	259,00 €	318997,35	7951999,3	48797837,8	75099184,2	132 168 018,57 €
Myjava	4867	85	1273	2486	1023	35	70	101	167	503,00 €	344177,75	10309136	29048139,3	19764595,3	59 466 048,28 €
Námestovo	11450	129	1616	6264	3441	35	80	100	156	270,00 €	280381,5	8028288	38899440	33335031,6	80 543 141,10 €
Nitra	28074	358	4350	14807	8559	31	71	104	167	922,00 €	2353441,9	65494731	326557132	303108597	697 513 901,74 €
Nové Mesto nad Váhom	11431	198	2605	5964	2664	35	72	104	169	752,00 €	1198612,8	32440378	107279478	77869359,4	218 787 827,52 €
Nové Zámky	30119	284	4327	16819	8689	37	71	105	172	534,00 €	1290592,6	37732392	216899506	183555473	439 477 962,96 €
Partizánske	7826	67	1276	4158	2325	35	71	100	176	553,00 €	298260,55	11522905	52885602	52046148	116 752 915,79 €
Pezinok	11205	137	1740	5529	3799	38	69	104	166	1 276,00 €	1527856,9	35235209	168755696	185078466	390 597 227,68 €
Piešťany	11671	139	2063	6236	3233	35	69	103	174	958,00 €	1071954,1	31364738	141526145	123950504	297 913 341,08 €
Poltár	4758	183	1251	2342	982	35	72	102	182	267,00 €	393331,05	5531321,5	14669866,4	10975440,8	31 569 959,85 €

Poprad	11694	258	2339	5718	3379	25	69	103	185	749,00 €	1111141,5	27802828	101459106	107688561	238 061 635,70 €
Považská Bystrica	9600	288	2623	5048	1641	35	67	98	183	753,00 €	1745755,2	30436584	85677785,8	52009476,6	169 869 601,32 €
Prešov	21302	301	3252	10622	7127	30	72	104	180	796,00 €	1653212,4	42867084	202246279	234866009	481 632 583,76 €
Prievidza	20912	213	3460	11069	6170	35	66	108	174	520,00 €	891618	27311856	142976059	128400168	299 579 701,20 €
Púchov	7643	160	1950	3925	1608	35	60	102	163	765,00 €	985320	20586150	70441582,5	46117198,8	138 130 251,30 €
Revúca	6438	175	1638	3040	1585	35	80	101	186	299,00 €	421216,25	9011620,8	21115140,8	20274083,7	50 822 061,55 €
Rimavská Sobota	15793	470	3670	8049	3604	35	69	105	176	358,00 €	1354493	20850958	69589239,3	52228591,4	144 023 281,86 €
Rožňava	11831	361	2569	5464	3437	35	60	100	191	349,00 €	1014211,5	12372818	43859528	52694606,1	109 941 163,34 €
Ružomberok	10464	162	2297	5359	2646	35	58	98	180	304,00 €	396446,4	9315161,9	36720725,4	33301497,6	79 733 831,36 €
Sabinov	9067	357	1861	4292	2557	35	67	105	179	678,00 €	1948470,3	19443691	70275920,4	71374205,8	163 042 287,30 €
Senec	16128	116	1868	7813	6331	38	70	104	164	1 432,00 €	1451818,9	43067114	267622127	341969218	654 110 277,44 €
Senica	12348	171	2110	6514	3553	40	70	103	179	637,00 €	1002128,4	21639527	98299712,4	93178455,4	214 119 823,19 €
Skalica	7967	92	1172	4086	2617	40	69	101	185	655,00 €	554392	12182764	62171145,9	72936444,3	147 844 746,35 €
Snina	6341	73	1292	3048	1928	35	80	110	205	191,00 €	112241,15	4540604,8	14728850,4	17362893,2	36 744 589,55 €
Sobrance	5563	36	861	2743	1923	35	69	113	161	92,00 €	26661,6	1257094,4	6558732,44	6551199,48	14 393 687,96 €
Spišská Nová Ves	11436	234	1991	5918	3293	35	73	103	184	521,00 €	981407,7	17416452	73042855,8	72606435	164 047 150,17 €
Stará Ľubovňa	8321	263	1643	3827	2588	35	78	87	192	529,00 €	1119972,4	15592497	40509904,8	60457336,3	117 679 710,68 €
Stropkov	3321	53	553	1728	987	35	70	107	200	464,00 €	197965,6	4131131,2	19732101,1	21066528	45 127 725,92 €
Svidník	5139	52	962	2510	1615	35	70	95	163	390,00 €	163254	6040398	21388965	23613076,5	51 205 693,50 €
Šaľa	10105	103	1455	5054	3493	35	68	107	173	654,00 €	542264,1	14882555	81343826,8	90897151,4	187 665 797,04 €
Topoľčany	14149	126	2024	7581	4418	40	71	102	181	606,00 €	702475,2	20029464	107777258	111456332	239 965 528,32 €
Trebišov	19120	278	2484	9236	7122	35	73	108	179	384,00 €	859353,6	16015242	88098140,2	112593692	217 566 428,16 €
Trenčín	18009	258	3559	9477	4715	35	68	103	168	1 024,00 €	2126745,6	56998666	229898373	186560102	475 583 887,36 €
Trnava	20480	140	2923	10402	7015	40	73	104	160	1 121,00 €	1443848	55015508	278922557	289388392	624 770 304,21 €
Turčianske Teplice	3681	37	748	1957	939	35	71	101	172	783,00 €	233216,55	9564219,7	35596049,1	29085975,7	74 479 461,12 €
Tvrdošín	6037	46	807	3179	2005	35	70	95	193	462,00 €	171078,6	6002627,4	32091051,3	41118900,9	79 383 658,20 €
Veľký Krtíš	9726	268	1911	4875	2672	35	66	104	168	225,00 €	485415	6527020,5	26237250	23230368	56 480 053,50 €

Vranov nad Topľou	13423	298	1989	5995	5141	35	76	105	183	438,00 €	1050718,2	15228261	63413311,5	94776494,2	174 468 785,28 €
Zlaté Moravce	9733	109	1344	5301	2979	35	74	107	176	503,00 €	441357,35	11506065	65620177,8	60656729,8	138 224 329,58 €
Zvolen	8609	165	1699	4299	2446	35	74	103	191	670,00 €	889927,5	19374377	68235017,7	71993362,6	160 492 684,40 €
Žarnovica	5792	120	1261	3272	1139	35	75	106	180	417,00 €	402822	9070688,3	33264657,1	19663468,2	62 401 635,57 €
Žiar nad Hronom	6926	103	1379	3579	1865	33	73	105	176	408,00 €	318962,16	9446591,3	35264602,8	30802041,6	75 832 197,84 €
Žilina	24239	402	4641	12923	6273	35	70	103	172	916,00 €	2964267,6	68443612	280429617	227314450	579 151 946,20 €
spolu											64142024	1542318888	6982343412	6763104385	15 351 908 709,10 €

Príloha č. 4

KRAJ	OKRES	daň zo ZP		daň z trhovej ceny	
		okres	kraj	okres	kraj
Bratislavský kraj	Bratislava	2 308 900,97 €	3 769 607,09 €	901 980 910,36 €	2 480 202 362,13 €
	Malacky	414 533,85 €		533 513 946,65 €	
	Pezinok	409 249,35 €		390 597 227,68 €	
	Senec	636 922,92 €		654 110 277,44 €	
Trnavský kraj	Dunajská Streda	463 297,21 €	2 636 271,98 €	652 977 416,12 €	2 631 819 723,27 €
	Galanta	354 055,51 €		504 328 724,32 €	
	Hlohovec	213 079,13 €		189 865 368,00 €	
	Piešťany	408 516,79 €		297 913 341,08 €	
	Senica	346 693,87 €		214 119 823,19 €	
	Skalica	235 501,71 €		147 844 746,35 €	
	Trnava	615 127,76 €		624 770 304,21 €	
Trenčiansky kraj	Bánovce nad Bebravou	99 565,04 €	2 131 594,25 €	43 591 862,28 €	1 717 331 693,05 €
	Ilava	174 207,54 €		195 569 598,00 €	
	Myjava	146 436,08 €		59 466 048,28 €	
	Nové Mesto nad Váhom	304 781,43 €		218 787 827,52 €	
	Partizánske	140 966,86 €		116 752 915,79 €	
	Považská Bystrica	169 777,58 €		169 869 601,32 €	
	Prievidza	469 724,41 €		299 579 701,20 €	
	Púchov	167 020,36 €		138 130 251,30 €	
	Trenčín	459 114,95 €		475 583 887,36 €	
Nitriansky kraj	Komárno	354 280,44 €	2 857 917,94 €	242 430 231,55 €	2 217 202 804,39 €
	Levice	455 736,91 €		271 925 053,20 €	
	Nitra	867 162,98 €		697 513 901,74 €	
	Nové Zámky	501 074,06 €		439 477 962,96 €	
	Šaľa	192 859,82 €		187 665 797,04 €	
	Topoľčany	324 429,39 €		239 965 528,32 €	
	Zlaté Moravce	162 374,34 €		138 224 329,58 €	
Žilinský kraj	Bytča	106 027,27 €	2 350 627,92 €	142 548 744,50 €	1 814 514 910,95 €
	Čadca	318 235,93 €		238 895 697,58 €	
	Dolný Kubín	140 311,56 €		69 579 596,32 €	
	Kysucké Nové Mesto	90 912,18 €		97 639 498,11 €	
	Liptovský Mikuláš	293 072,49 €		155 594 789,09 €	

	Martin	287 834,61 €		216 964 547,37 €	
	Námestovo	198 172,09 €		80 543 141,10 €	
	Ružomberok	193 336,79 €		79 733 831,36 €	
	Turčianske Teplice	75 033,99 €		74 479 461,12 €	
	Tvrdošín	110 151,67 €		79 383 658,20 €	
	Žilina	537 539,34 €		579 151 946,20 €	
Banskobystrický kraj	Banská Bystrica	404 476,34 €	2 438 049,24 €	284 438 633,30 €	1 253 127 297,19 €
	Banská Štiavnica	69 849,83 €		39 503 472,90 €	
	Brezno	208 634,11 €		129 140 177,36 €	
	Detva	173 085,84 €		56 270 201,04 €	
	Krupina	108 393,19 €		39 362 404,24 €	
	Lučenec	250 316,48 €		122 790 533,78 €	
	Poltár	81 349,35 €		31 569 959,85 €	
	Revúca	90 663,12 €		50 822 061,55 €	
	Rimavská Sobota	192 902,89 €		144 023 281,86 €	
	Veľký Krtíš	115 316,94 €		56 480 053,50 €	
	Zvolen	282 179,16 €		160 492 684,40 €	
	Žarnovica	183 083,56 €		62 401 635,57 €	
	Žiar nad Hronom	277 798,43 €		75 832 197,84 €	
Prešovský kraj	Bardejov	200 435,15 €	2 452 798,05 €	118 591 749,00 €	1 728 712 125,48 €
	Humenné	126 598,23 €		81 737 022,57 €	
	Kežmarok	178 922,61 €		138 897 224,48 €	
	Levoča	109 171,19 €		68 381 987,70 €	
	Medzilaborce	23 298,07 €		13 141 130,04 €	
	Poprad	249 287,66 €		238 061 635,70 €	
	Prešov	656 733,71 €		481 632 583,76 €	
	Sabinov	109 070,98 €		163 042 287,30 €	
	Snina	114 708,31 €		36 744 589,55 €	
	Stará Ľubovňa	123 223,23 €		117 679 710,68 €	
	Stropkov	297 293,48 €		45 127 725,92 €	
	Svidník	61 202,92 €		51 205 693,50 €	
	Vranov nad Topľou	202 852,51 €		174 468 785,28 €	
Košícký kraj	Gelnica	78 155,67 €	2 721 701,92 €	39 401 831,76 €	1 508 997 792,64 €
	Košice I, II, III, IV	602 447,99 €		361 031 620,08 €	
	Košice-okolie	363 526,02 €		470 447 892,60 €	
	Michalovce	823 035,98 €		132 168 018,57 €	
	Rožňava	208 578,90 €		109 941 163,34 €	
	Sobrance	223 005,38 €		14 393 687,96 €	
	Spišská Nová Ves	190 789,09 €		164 047 150,17 €	
	Trebišov	232 162,89 €		217 566 428,16 €	