

Michal Radvan: Daň z nemovitostí by se měla zvýšit, ovšem výměnou za snížení jiných daní

Rozhovor

Optimální nastavení nemovitostních daní není problémem zdaleka jen v Česku. Ukázaly to národní zprávy, které vznikly ve spojitosti s letošním 26. kongresem European Association of Tax Law Professors, jehož tématem byly majetkové daně. „Pouze kanadská reportérka Enid Slack ve své zprávě uvedla, že je tamní systém dobře nastaven. Dalších 36 zpráv je mnohem kritičtějších a všichni autoři navrhují změny, které by znamenaly vyšší výnos, nižší administrativní nároky jak u správců daně, tak u poplatníků, a spravedlivější systém zdanění majetku obecně a nemovitostí konkrétně," říká general reporter kongresu Michal Radvan.

V rozhovoru pro e-Bulletin KDP přibližuje Michal Radvan nejen samotnou akci a její výstupy, ale i vlastní pohled na nemovitostní daně. Soudí, že je žádoucí podstatně zvýšit každoroční daň z nemovitých věcí a zároveň snížit jiné daně, typicky ze závislé činnosti, což umožní změnit způsob stanovení základu daně z jednotkového na hodnotový. „Díky detailnímu katastru nemovitostí máme v porovnání s ostatními státy možnost využití hromadného ocenění. A férově stanovená hodnota je jistě spravedlivější než pouhá výměra. Další daně mohou z tohoto ocenění také vycházet, typicky transferová daň. Domnívám se, že její zrušení bylo unáhlené a důvod zrušení v podobě Covidu-19 naprosto zavádějící," říká Michal Radvan.

Pro mnohé účastníky kongresu jsme možná poněkud pozoruhodní a kontroverzní my – státy střední a východní Evropy – tím, že jsme zrušili dědickou a darovací daň, transferovou daň, že jsme nikdy neměli daň z čisté hodnoty bohatství.

V letošním roce jste zastával pozici „general reporter" na 26. kongresu European Association of Tax Law Professors (EATLP), což je významná pocta. Jak se člověk do této role vybírá?

Každý člen EATLP má možnost navrhnout svůj námět. Academic Committee (AC) má obvykle k dispozici 4-8 možností a její členové vybírají téma, a to dva roky před konáním kongresu. Předkladatel námětu je automaticky jmenován jako general reporter a do dalšího roku musí připravit podrobný dotazník, na základě kterého budou tvořeny národní zprávy. Pro tyto účely si může sestavit pracovní skupinu, mnoho připomínek a námětů k dotazníku pak zazní i při samotném jednání AC.

Profesor ze střední a východní Evropy byl vybrán vůbec poprvé. Proč myslíte, že se tento průlom podařil zrovna vám?

Přišel jsem ve správný čas s dobrým tématem. Problematika majetkových daní doposud nikdy nebyla na úrovni EATLP zpracovávána. Většina členů Academic Commitee také věděla, že se oblastí daně z nemovitých věcí dlouhodobě zabývám a často v ní publikuji. Proto byl původní námět koncipován výhradně ke každoroční majetkové dani. Až v rámci diskuzí v AC došlo k podstatnému rozšíření o další majetkové daně: z převodu nemovitostí, dědickou a darovací, z čistého bohatství a gapital gains tax a DPH ve vazbě na nemovitosti.

Co všechno má general reporter na starost?

Prvním úkolem je připravit dostatečně podrobný, přitom však relativně obecný dotazník pro účely vytvoření národních zpráv. Po jmenování (tedy dva roky před samotným kongresem) se ukázalo jako velmi vhodné sestavit si pracovní skupinu, která dotazník obohatí o své postřehy a návrhy. Rok před kongresem Academic Committee schválila finální znění dotazníku. Národní zpravodaje určuje člen AC z každé členské země. Nicméně pokud některý stát nemá v AC zastoupení, bylo mým úkolem získat i další národní reportéry. Následně jsme se společně online setkali a prošli společně dotazník. Zpravodajové odevzdávají své texty do konce listopadu roku předcházejícímu kongresu. V zimním období jsem procházel jednotlivé zprávy, žádal mnohá upřesnění a doplnění, mnohdy prosil i o zkrácení textu. Zároveň své tematické zprávy dokončovali i čtyři experti na nemovitostní daně: Joan Youngman z Lincoln Institute of Land Policy (Boston, USA), Riël Franzsen (University of Pretoria), William McCluskey (expert na oceňování spolupracující s World Bank) a Stefanie Geringer (z Vídeňské univerzity, v současné době působí též u nás na Právnické fakultě MU). Na začátku jara jsem vyhotovil shrnující a velmi podrobnou General Report tak, aby všechny texty byly k dispozici účastníkům kongresu v dostatečném předstihu.

Mým dalším úkolem pak bylo připravit program kongresu, který se konal v červnu 2025 na Právnické fakultě University of Bergen. Zajistil jsem jednotlivé vystupující a moderátory, dohodl s nimi obsah jejich projevů. Samotný kongres jsem pak celý den moderoval.

Po kongresu mají autoři již jen velmi omezený čas na úpravu svých textů. Během letních prázdnin již mají texty k dispozici editoři v International Bureau of Fiscal Documentation (IBFD) v Amsterdamu, se kterými spolupracuji tak, aby během jara 2026 mohla vyjít knížka v rámci EATLP International Tax Series.



Proč vznikla European Association of Tax Law Professors a v čem vidíte její hlavní přínos?

EATLP je profesní organizace sdružující nejen profesory daňového práva v Evropě. Jejím hlavním cílem je přispívat k rozvoji společného přístupu ke studiu daňových otázek, k harmonizaci daní v rámci Evropské unie, k podpoře akademické výuky a výzkumu v oblasti mezinárodního, domácího a srovnávacího zdaňování na univerzitách v Evropě. To činí zejména organizováním každoročních kongresů, podporou kontaktů mezi profesory daňového práva v Evropě a usilováním o zavedení studijních programů daňového práva na všech univerzitách v Evropě. Aktuálně řeší také oblast publikování v oblasti daňového práva, včetně problematiky open access.

Všechny aktivity EATLP považuji za důležité, ale pokud bych měl vypíchnout jen jednu, pak by to bylo síťování. Pokud totiž znám akademické prostředí v oblasti právních věd, žádné jiné právní odvětví nemá takové odborné zázemí soustředěné v jediné evropské organizaci. Všichni akademici věnující se právní regulaci daní se tak osobně známe a můžeme se jeden od druhého inspirovat jak ve vědě, tak ve výuce daňového práva.

Jsou kongresy každoročním vrcholem činnosti EATLP, nebo jde jen o jednu z mnoha jejích částí?

Mnoho činností EATLP již bylo uvedeno, ale také je třeba zmínit Tax Thesis Award – cenu každoročně udělovanou společně EATLP a Evropskou komisí za nejlepší dizertační práci v oblasti mezinárodního, srovnávacího nebo evropského daňového práva. Nedílnou součástí každého kongresu je také Poster Programme, kde doktorandi prezentují postupy v rámci svých dizertačních prací. Kvituji rozvíjející se spolupráci s IFA European Region, která spočívá například ve společných webinářích. Členové EATLP často spolupracují také s evropskými institucemi.

Letos bylo téma kongresu Taxation of Real Estate (Ownership), neboli daně z nemovitostí a majetkové daně. Proč padla volba právě na ně? V českém kontextu jde v současnosti o stále diskutovanější záležitost. Platí to i v globálním měřítku?

Při diskuzích nad předloženými náměty mnohokrát padlo, že nemovitostní daně byly v historii kongresů EATLP neprávem opomíjeny. Ukazuje se však, že optimální regulace nemovitostních daní není problémem jen v České republice. Ostatně pouze kanadská reportérka Enid Slack ve své zprávě uvedla, že je tamní systém dobře nastaven. Dalších 36 zpráv je mnohem kritičtějších a všichni autoři navrhují změny, které by znamenaly vyšší výnos, nižší administrativní nároky jak u správců daně, tak u poplatníků, a spravedlivější systém zdanění majetku obecně a nemovitostí konkrétně.

Z kongresu vznikne publikace, která bude obsahovat podrobnou celkovou zprávu, čtyři tematické zprávy a 37 národních zpráv. Můžete přiblížit, co se v nich čtenář bude moci dozvědět?

Národní zprávy jsou rozděleny do několika sekcí. První je spíše teoretická, zaměřená na definice majetkových daní, jejich funkci a vnímání. Jsou v ní i ústavní aspekty či vazby na instituty soukromého práva. Další sekce se věnují jednotlivým majetkovým daním: pravidelné nemovitostní dani, převodním daním a dani z bohatství. V rámci struktury se drží jednotlivých konstrukčních prvků, jako je poplatník, předmět daně, základ a sazba daně, korekční prvky. Stručně a výhradně ve vazbě na nemovitosti je zmíněna také DPH a capital gains tax. Poslední sekce národních zpráv obrací pozornost na státní politiku, výzvy a další vývoj v oblasti zdanění majetku, včetně sociálních a environmentálních aspektů.

O tematické zprávy jsem požádal vybrané přední experty a přátele, kteří zasvětili z větší části svůj život nemovitostním daním. Joan Youngman považuji za nejvýznamnější autorku píšící o každoroční dani z nemovitých věcí a doporučuji její vynikající knížku „A Good Tax – Legal and Policy Issues for the Property Tax in the United States". V tematické zprávě na ni navázala úvahou o roli nemovitostních daní pro veřejné rozpočty a územní politiku. Riël Franzsen se zaměřil na výzvy a perspektivy zdanění nemovitostí v rozvojových zemích. William McCluskey představil principy a praxi při oceňování nemovitostí. Stefanie Geringer je sice odbornou veřejností vnímána jako odborník na DPH, ale její text o environmentálních aspektech zdanění nemovitostí je výborný.

General report si pak klade za cíl porovnat a shrnout jednotlivé části národních zpráv a naznačit kroky směřující k vytvoření optimálního systému zdanění nemovitých věcí.

Všechny aktivity European Association of Tax Law Professors považuji za důležité, ale pokud bych měl vypíchnout jen jednu, pak by to bylo síťování. Pokud totiž znám akademické prostředí v oblasti právních věd, žádné jiné právní odvětví nemá takové odborné zázemí soustředěné v jediné evropské organizaci.

Historické poprvé

Profesor Michal Radvan byl v červnu 2023 jmenován general reporter 26. kongresu European Association of Tax Law Professors s tématem Taxation of Real Estate (Ownership). Bylo to vůbec poprvé v historii asociace, kdy byl touto poctou oceněn profesor ze střední a východní Evropy. Michal Radvan tímto navázal na nejvýznamnější experty z oblasti evropského daňového práva jako jsou Wolfgang Schön, Peter Essers, Bruno Peeters, Michael Lang, Frans Vanistendael, Roman Seer, Daniel Gutmann či Pasquale Pistone. Samotný kongres moderovaný Michalem Radvanem se uskutečnil ve dnech 19.–21. června 2025 na univerzitě v norském Bergenu. Na 20 příspěvků z oblasti pravidelné nemovitostní daně, transferových daní, daně z bohatství či oceňování navazovala bohatá diskuze takřka 200 účastníků. Právnickou fakultu na kongresu zastupoval také dr. Jan Neckář (spoluautor národní zprávy společně s dr. Terezou Svobodovou) a pomocné vědecké síly katedry finančního práva a národního hospodářství Klára Doležalová a Taisiia Chepys. Druhá jmenovaná na kongresu jako první studentka v historii asociace vystoupila s příspěvkem When market prices decrease…, který se věnoval poklesu cen nemovitých věcí na územích zasažených ruskou agresí na Ukrajině a vlivu na zdanění nemovitostí. Vedle kongresu bude výstupem aktivit také publikace vydaná ve vydavatelství International Bureau of Fiscal Documentation (IBFD) v červnu 2026. Publikace pod redakcí Michala Radvana bude obsahovat podrobnou general report, čtyři thematic reports a 37 národních zpráv vypracovaných 66 specialisty z Evropy a vybraných neevropských států na základě dotazníku připraveného Michalem Radvanem.
Informace o kongresu jsou zde: https://www.eatlp.org/node/232, včetně programu.



Pojďme k samotnému kongresu. Majetkové daně se na něm podle programu probíraly z různých pohledů. Lze stručně shrnout, jaké z příspěvků a debat vyplynuly závěry?

Obávám se, že stěžejním závěrem bylo, že daně obecně a nemovitostní daně specificky jsou zejména politikum. Ekonomové dokážou určit optimální míru zdanění, právníci dokážou sepsat propracované a bezvadné právní předpisy. Ale bez odvahy politiků přijít s reformou (majetkových) daní k žádné změně nemůže dojít. Jednoznačně se také prokázalo, že královnou nemovitostních daní je každoroční daň z nemovitých věcí a že ty ostatní na ni mohou navázat a mohou z ní vycházet. Nepopiratelný je také vliv pravidelné nemovitostní daně na rozpočty obcí.

Která konkrétní témata byste vyzdvihl, protože vás obzvlášť zaujala?

Vedle otázek navázaných na spravedlnost majetkových daní bych vyzdvihnul oblast stanovení základu daně. Ten totiž nemusí sloužit jen pravidelné dani, ale také jednorázovým daním (z převodu, z nabytí, dědické, darovací) a je využitelný i pro oblast daně z bohatství.

Přístup k majetkovým daním je v různých zemích dost rozdílný. Zazněly na kongresu nějaké pozoruhodné, inspirativní nebo naopak spíše kontroverzní příklady?

Pro mnohé účastníky kongresu jsme možná poněkud pozoruhodní a kontroverzní my – státy střední a východní Evropy – tím, že jsme zrušili dědickou a darovací daň, transferovou daň, že jsme nikdy neměli daň z čisté hodnoty bohatství. Podivují se nad zanedbatelnou rolí pravidelné daně z nemovitých věcí i nad tím, proč nepřejdeme z jednotkového na hodnotový systém.

V tématu jednoho příspěvku zazněla otázka, zda by měly být zrušeny daně z převodu majetku, tématem jiného byla otázka: Majetková daň, dobrá daň? Jak se obecně zúčastnění experti k majetkovým daním, jejichž gros tvoří daně z nemovitostí, staví?

Majetkové daně mají mezi daňovými experty podporu. Víme, jak potřebný je vhodný daňový mix, zejména poté, co jsme prošli či stále procházíme mnoha krizemi, které znamenají výpadek výnosů z nepřímých daní či důchodových daní. Otázka tedy nezní, zda tyto daně vybírat, ale spíše jak je designovat tak, aby byly spravedlivé, efektivní a rozumné.

V Česku s větší intenzitou než dříve zaznívá, že daně z nemovitostí jsou z hlediska mezinárodního srovnání nepřiměřeně nízké a měly by se zvýšit, což by pomohlo schodkovému státnímu rozpočtu. Jaký je váš názor?

Myslím, že daň z nemovitých věcí by zvýšena být měla. Samozřejmě musím doplnit, že naopak jiné daně by se měly snížit, nejsem



zastáncem zvyšování daňové kvóty. V každém případě se však musí obce naučit komunikovat s poplatníky této daně a vysvětlit jim, že výnos daně směřuje do obecního rozpočtu. Musí alespoň jednou ročně v obecních zpravodajích zveřejnit, kolik na dani získaly a jak tyto prostředky investovaly (škola, školka, komunikace, infrastruktura, podpora hromadné dopravy, městská policie, místní hasiči…). Takto utracené zdroje totiž zcela jistě zvyšují životní komfort obyvatel i hodnotu jejich nemovitostí.

Kde vidíte v konstrukci tuzemských daní z nemovitostí největší slabinu?

Jednoznačně je to politická slabost či neochota cokoliv v této oblasti změnit. Je to patrné i na tom, jak málo obcí přistupuje k zavedení místního koeficientu u daně z nemovitých věcí a kolik z nich využívá maximálního koeficientu ve výši 5. To souvisí i s výše uvedenou absencí komunikace s poplatníky.

Jak by vypadala ideální soustava majetkových daní v českých poměrech podle Michala Radvana?

Budu zcela spokojen, pokud dojde k politickému rozhodnutí podstatně zvýšit každoroční daň z nemovitých věcí (a snížit jiné daně, typicky ve vztahu k závislé činnosti), což umožní změnit způsob stanovení základu daně z jednotkového na hodnotový. Díky detailnímu katastru nemovitostí máme v porovnání s ostatními státy možnost využití hromadného ocenění. A férově stanovená hodnota je jistě spravedlivější než pouhá výměra. Další daně mohou z tohoto ocenění také vycházet, typicky transferová daň. Domnívám se, že její zrušení bylo unáhlené a důvod zrušení v podobě Covidu-19 naprosto zavádějící. Nicméně její obnovení se mi nejeví jako reálné. Vyžadovalo by totiž velkou odvahu ze strany politiků. V případě daní dědické a darovací se naopak domnívám, že jejich zrušení bylo na místě, protože najít argumenty pro jejich ospravedlnění je takřka nemožné. Stejně tak daň z čisté hodnoty nemá v českých podmínkách a tradicích své místo.

Michal Radvan

Je proděkanem pro zahraniční a vnější vztahy na Právnické fakultě Masarykovy university a profesorem na katedře finančního práva a národního hospodářství. Specializuje se na oblast daňového práva, především na přímé daně, místní daně a správu daní. Je autorem pěti knih. Výsledky svého výzkumu prezentoval ve více než 125 recenzovaných příspěvcích v prestižních časopisech a konferenčních sbornících v tuzemsku, a především v zahraničí. Je v pracovní komisi pro finanční právo Legislativní rady vlády, dále je členem European Association of Tax Law Professors a International Center of Public Finance and Tax Law Research.