Daň z nemovitosti ve výši 1 procenta? Cesta, jak chudým vzít poslední jistotu

5.7.2026 - Martin Reinisch | Strana svobodných občanů

Vlastnictví není milost státu, kterou nám kdykoli může odejmout. Je to přirozené právo, které existovalo dřív než jakýkoli zákon o dani z nemovitých věcí, který na něj sahá jako na základ svobodné společnosti.

Do veřejné debaty se čím dál hlasitěji vrací návrh, který si na první pohled hraje na spravedlnost: zavést majetkovou daň z nemovitosti ve výši 1 % z její hodnoty ročně. Zní to jako technický detail daňové reformy. Ve skutečnosti jde o jeden z nejnebezpečnějších návrhů, jaké se v české politice v posledních letech objevily. Návrh, který by paradoxně nejvíc uškodil právě těm, jejichž zájmy má údajně hájit.

Vlastnictví je přirozené právo, ne dar úředníka

Než začneme počítat koruny, je třeba si ujasnit princip. Anglický filozof John Locke ve svém **Druhém pojednání o vládě** (1689) formuloval myšlenku, která se stala základem celé západní ústavní tradice: člověk má přirozené právo na život, svobodu a majetek ještě předtím, než vznikne jakýkoli stát. Vlastnictví podle Locka vzniká prací a je nedílnou součástí lidské svobody a hlavním, ne-li jediným smyslem existence státu je toto vlastnictví chránit, nikoli si je postupně přivlastňovat (Locke – Druhé pojednání o vládě). Tento princip později převzaly všechny moderní ústavy včetně té naší. Listina základních práv a svobod řadí vlastnické právo mezi práva, která požívají stejné ochrany jako svoboda projevu nebo osobní svoboda.

Pokud toto bereme vážně, pak daň, která ročně ukrajuje procento z hodnoty majetku, není „drobný příspěvek na společné dobro“. Je to opakované, každoroční částečné vyvlastnění. A jako každé vyvlastnění dopadá nejtvrději na ty, kdo se nejméně mohou bránit.

Argument první: Chudé taková daň o majetek fakticky připraví

Zastánci daně rádi mluví o „bohatých vlastnících nemovitostí“. Realita je jiná. V Česku vlastní byt, dům nebo pozemek velké množství lidí s podprůměrným příjmem. Důchodci, kteří zdědili chalupu po rodičích, rodiny na venkově s velkým pozemkem, jehož tržní cena rok od roku roste, ale jejichž měsíční příjem zůstává stejný. Tito lidé jsou „bohatí“ jen na papíře, v katastru nemovitostí. V peněžence bohatí nejsou.

Když takovému člověku přijde každoroční účet ve výši 1 % z odhadní hodnoty nemovitosti, nemá odkud platit. Nemovitost nelze rozporcovat a zaplatit daň „kouskem domu“. Jediná reálná možnost je nemovitost prodat. Často ve spěchu, často pod tlakem exekuce, a proto téměř vždy pod cenou. Daň, která má být nástrojem spravedlnosti, se tak v praxi stává mechanismem, který nejchudší vlastníky nutí prodat svůj jediný majetek za zlomek jeho hodnoty. To není zdanění majetku. To je jeho odebrání zprostředkované trhem.

Argument druhý: Daň místo cihel, izolace a nových oken

Druhý efekt je jemnější, ale neméně destruktivní. Občané, kteří si takovou daň ještě dokážou dovolit, budou nuceni přesměrovat část svých úspor od investic do vlastní nemovitosti směrem ke státní pokladně. Peníze, které by dnes šly do zateplení fasády, výměny oken, opravy střechy nebo

modernizace vytápění, půjdou místo toho na finanční úřad.

A tady vzniká skutečně paradoxní situace. Na jedné straně by stát touto daní odčerpával soukromé peníze určené na údržbu a modernizaci nemovitostí. Na druhé straně ten samý stát provozuje dotační programy, jejichž smyslem je přesně opačný cíl. Motivovat lidi k investicím do vlastního bydlení. Program **Nová zelená úsporám** nabízí až 500 tisíc korun na zateplení a výměnu zdroje tepla, podprogram **Oprav dům po babičce** dokonce až 1 milion korun na komplexní renovaci staršího domu plus zvýhodněný úvěr s úrokem kolem 3,5 % (Ministerstvo životního prostředí; E15). Jednou by rukou stát bral lidem peníze na modernizaci domova formou daně, druhou rukou jim ty samé peníze, nebo spíš jejich zlomek. Nabízí zpět jako dotaci, samozřejmě po odečtení nákladů na byrokracii, která celý koloběh obsluhuje. To není hospodárná politika. To je administrativně nákladný kolotoč, ze kterého má na konci prospěch jen samotný aparát, který ho spravuje.

Argument třetí: Kolik by si Praha „přilepšila“ a proč by to byla škoda

Podívejme se na čísla. Daň z nemovitých věcí je jedinou daní, jejíž celý výnos plyne přímo do rozpočtu obce, na jejímž území se nemovitost nachází. Vyplývá to jednoznačně ze zákona o rozpočtovém určení daní (Finanční správa ČR). Znamená to, že jakýkoli skokový nárůst této daně by nešel do státního rozpočtu, ale rovnou do pokladen měst a obcí. V Praze do pokladny magistrátu.

Dnešní výnos daně z nemovitých věcí na celém území Prahy se po loňském navýšení sazeb odhaduje na přibližně 2,56 miliardy korun ročně (podklad MČ Praha 3). Zkusme nyní hrubý, ale střízlivý odhad toho, co by přinesla daň ve výši 1 % z tržní hodnoty nemovitostí. Odhadovaná hodnota bytového fondu v celé České republice se pohybuje kolem 25 bilionů korun (přibližně 1 bilion eur) (Hypoindex/Deloitte). Praha má přibližně 13 % obyvatel ČR, ale ceny nemovitostí zde jsou zhruba 1,5 až 1,6násobné oproti celostátnímu průměru. Po zohlednění tohoto rozdílu lze konzervativně odhadnout, že na Prahu připadá zhruba pětina hodnoty tuzemského bytového fondu, tedy přibližně 5,2 bilionu korun.

Jednoprocentní daň z takové hodnoty by znamenala výnos kolem **52 miliard korun ročně jen z bytů a rodinných domů** tedy zhruba **dvacetkrát více**, než dnes město vybere na dani z nemovitosti ze všech typů nemovitostí dohromady. A to nepočítáme komerční nemovitosti, kanceláře ani pozemky, které by výnos ještě zvýšily.

Otázka zní: potřebuje to Praha? Odpověď zní jasně: ne. Hlavní město dlouhodobě hospodaří s enormními přebytky. V roce 2024 to bylo takřka 23 miliard korun, v roce 2025 dokonce 24,2 miliardy korun (Deník veřejné správy; AVERIA.NEWS). Praha loni získala do rozpočtu 148,1 miliardy korun, vydala 124 miliard a zbytek si nechala stranou (Deník veřejné správy). Pokud by k tomuto přebytku přibylo dalších 50 miliard korun z jediné daně, celkový přebytek města by se mohl přehoupnout přes 70 miliard korun ročně. Co si kdo myslí, že by se s takovými penězi ve skutečnosti dělo? Ne modernizace, o které se mluví v televizních debatách. Praha, která už dnes prokazatelně neumí utratit ani schválený investiční rozpočet. V roce 2025 z plánovaných 40 miliard investovala pouze 26 miliard, a přesto vytvořila rekordní přebytek (Byznys noviny) by takové peníze nasměrovala tam, kam vždy směřují neočekávané přebytky ve veřejné správě. Do nových tabulkových míst, nových odborů, nových „koncepcí“ a „strategií“, jejichž jediným reálným výstupem je další úředník na chodbě magistrátu.

Daňové příjmy jsou jako droga pro narkomana

Zastánci majetkových daní z argumentují, že by umožnují snížit zdanění práce. Tento slib zní hezky, ale historie veřejných financí nás učí být k němu maximálně skeptičtí. Realističtější scénář je jiný: výnos z nové daně by se nepoužil ke snížení odvodů ze mzdy, ale k částečnému krytí astronomického

schodku státního rozpočtu, který se v posledních letech pohybuje v řádu stovek miliard korun ročně (Ministerstvo financí ČR). Stát by tak dostal nový, stabilní zdroj příjmů a s ním i menší motivaci k reálným úsporám a strukturálním reformám veřejných výdajů.

Daňové příjmy fungují pro stát podobně jako droga pro narkomana. Čím víc jich má, tím víc jich chce, a nikdy to není dost. Žádná vláda v moderní historii se dobrovolně nevzdala nového zdroje příjmů proto, aby snížila jiné daně o odpovídající částku. Nový příjem se prostě přidá k existujícím výdajům a rozpočtový deficit dál roste, jen z vyšší základny. Zavedení 1% daně z nemovitosti by tak neřešilo problém neefektivního státu. Umožnilo by mu jen dál hospodařit stejně neefektivně, jen s většími penězi po ruce.

Obrovský přesun majetku od občanů ke státu

Když sečteme všechny tři argumenty, vzniká jasný obraz. Daň z nemovitosti ve výši 1 % by největších přesun majetku od občanů směrem ke státu a samosprávám v moderní historii České republiky. Nejde přitom o abstraktní makroekonomické číslo. Jde o reálné peníze, které dnes tvoří celoživotní úspory statisíců lidí. Mnohé z nich by taková daň fakticky ožebračila a připravila o jistotu na stáří, kterou si celý život budovali místo důchodu, jenž stát stejně nedokáže garantovat v dostatečné výši.

Neefektivní, rozbujelý veřejný sektor by navíc vytěsňoval sektor soukromý a produktivní. Peníze, které dnes proudí do soukromých investic, drobného podnikání, oprav a modernizace nemovitostí, by se přesunuly do sektoru, který jak dokládají čísla pražského rozpočtu už dnes prokazatelně neumí efektivně utratit ani peníze, které má k dispozici.

Můj závěr jako politika

Jako politik budu vždy hlasovat proti asociálním majetkovým daním tohoto typu. Nejsou to nástroje sociální spravedlnosti, jak se nás jejich zastánci snaží přesvědčit. Jsou to nástroje, které nejtvrději dopadají na chudé a střední třídu na lidi, kteří zdědili dům po rodičích, na rodiny na venkově, na seniory, kteří nemají hotovost, ale mají střechu nad hlavou. Právo vlastnit svůj domov je přirozené právo, které nevzniklo se zákonem o dani z nemovitých věcí a nesmí zákonem o dani z nemovitých věcí ani zaniknout. Budu hájit vlastnické právo občanů, ne zájem státní pokladny, která nikdy nemá dost.

Mgr. Martin Reinisch

Článek vyjadřje stanovsko autora nejedná se o oficiální postej Svobodných

https://svobodni.cz/nezarazene/dan-z-nemovitosti-ve-vysi-1-procenta-cesta-jak-chudym-vzit-posledni-jistotu