

Daňová politika v kontextu podpory bytové politiky

Bc. Jan Chocholáč

Diplomová práce
2025



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav financí a účetnictví

Akademický rok: 2024/2025

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: Bc. Jan Chocholáč
Osobní číslo: M23164
Studijní program: N0412A050011 Finance
Specializace: Finanční kontrola
Forma studia: Kombinovaná
Téma práce: Daňová politika v kontextu podpory bytové politiky

Zásady pro vypracování

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Vypracujte literární rešerši v oblasti daňové podpory bydlení.

II. Praktická část

- Analyzujte vývoj odpočtu úroku z úvěru na bydlení.
- Analyzujte účinnost odpočtu úroku z úvěru na bydlení na modelovém poplatníkovi.
- Zhodnoťte výsledky analýz a navrhněte doporučení.

Závěr

Rozsah diplomové práce: cca 70 stran
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam doporučené literatury:

BENDA, Václav a TOMŠEJ, Jakub. *Změny zákona o DPH od 1.1.2024*. Praha: Svaz účetních České republiky, 2024. ISBN 978-80-7626-044-3.
FORMANOVÁ, Lucie. *English for accounting & taxation*. 2. vydání. Brno: CERM, 2022. ISBN 978-80-7623-101-6.
NOVÁKOVÁ, Lenka a KRÁLÍKOVÁ, Daniela. *Daň z příjmů fyzických osob v mezinárodním kontextu*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2024. ISBN 978-80-7676-809-3.
PETR, Pavel a PODRAZIL, Petr. *Tenancy law and housing policy in multi-level Europe: national report for Czech Republic*. Brno: Institut vzdělávání Sokrates, 2015. ISBN 978-80-86572-79-6.
VANČUROVÁ, Alena. *Zdanění osobních příjmů*. Praha: Wolters Kluwer, 2021. ISBN 978-80-7676-236-7.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Pavlína Kirschnerová, Ph.D.
Ústav financí a účetnictví

Datum zadání diplomové práce: 10. února 2025
Termín odevzdání diplomové práce: 25. dubna 2025

L.S.

doc. Ing. Michal Pilík, Ph.D.
děkan

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
garant studijního programu

PROHLÁŠENÍ AUTORA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že

- odevzdáním diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb., v platném znění bez ohledu na výsledek obhajoby;
- diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému a bude dostupná k nahlédnutí;
- jedno vyhotovení diplomové práce v listinné podobě bude ponecháno Univerzitě Tomáše Bati ve Zlíně k uložení;
- na moji diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- podle § 60 odst. 1 autorského zákona má Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- podle § 60 odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – diplomovou práci – nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové práce využít ke komerčním účelům;
- pokud je výstupem diplomové práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá; neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji, že

- jsem na diplomové práci pracoval(a) samostatně a použitou literaturu jsem řádně citoval(a); v případě publikace výsledků budu uveden(a) jako spoluautor;
- odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou obsahově totožné.

Ve Zlíně, dne

.....
podpis autora

ABSTRAKT

Tato diplomová práce se zabývá analýzou daňové politiky v kontextu podpory bytové politiky v České republice, a to se zaměřením na nepřímý daňový nástroj – odpočet úroků z úvěru na bydlení. Cílem práce je posoudit jeho roli a účinnost daňového nástroje v rámci podpory vlastnického bydlení a vztah k různým příjmovým skupinám poplatníků. V teoretické části je provedena literární rešerše, která představuje cíle nástroje a výzvy daňové politiky. Zvláště je pozornost věnována daňovým nástrojům, a to zejména odpočtu úroků z úvěru na bydlení. Praktická část se zaměřuje na analýzu vývoje daňového odpočtu úroků z úvěru na bydlení v letech 2011 až 2023, hodnotí vztahy mezi výší příjmů a výší uplatňovaného odpočtu, stabilitu využívání tohoto nástroje a legislativními změnami, které ovlivnily jeho rozsah. Součástí praktické části je rovněž mikroekonomická analýza založená na výpočtech pro modelové poplatníky s různými úrovněmi příjmů. Z výsledku analýzy vyplývá, že nástroj je nejvíce přínosný pro poplatníky se středními a vyššími příjmy, zatímco nízkopříjmoví poplatníci nejsou schopni naplno využít potenciál daňové úlevy, zejména v prvních letech splácení úvěru, kdy v počátečních letech je daňová úleva nejvyšší. Daňový odpočet úroků z úvěru na bydlení je široce využívaným nástrojem, ale jeho hlavní problém je v nízké adresnosti.

Klíčová slova: bytová politika, dostupné bydlení, daňové zatížení, odpočet úroku z úvěru na bydlení

ABSTRACT

This diploma thesis focuses on the analysis of tax policy in the context of housing policy support in the Czech Republic, with particular emphasis on an indirect tax instrument – the mortgage interest deduction. The aim of the thesis is to assess the role and effectiveness of this tax tool in supporting homeownership and to evaluate its relationship to various income groups of taxpayers.

The theoretical part includes a literature review, introducing the objectives, instruments, and challenges of tax policy. Special attention is devoted to tax instruments, particularly the mortgage interest deduction. The practical part focuses on the analysis of the development

of this deduction in the period 2011 to 2023. It evaluates the relationship between income levels and the amount of the claimed deduction, the stability of its use, and the legislative changes that have influenced its scope.

The practical part also includes a microeconomic analysis based on model calculations for taxpayers with different income levels. The findings show that the instrument is most beneficial for middle- and higher-income taxpayers, while low-income groups are unable to fully utilize the potential of this tax relief – especially in the early years of loan repayment, when the tax savings are highest. Although the mortgage interest deduction is widely used, its main drawback lies in its limited targeting effectiveness.

Keywords: housing policy, affordable housing, tax burden, mortgage interest deduction

Rád bych poděkoval vedoucí mé diplomové práce Ing. Pavlíně Kirschnerové, Ph.D. za odborné vedení, věnovaný čas a cenné rady při zpracování práce.

OBSAH

ÚVOD.....	13
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE.....	14
I TEORETICKÁ ČÁST.....	16
1 BYTOVÁ POLITIKA A ROLE STÁTU	17
1.1 CÍLE BYTOVÉ POLITIKY	17
1.2 NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY	18
1.3 BYTOVÁ POLITIKA V EVROPSKÝCH STÁTECH	19
1.4 VÝZVY SOUČASNÉ BYTOVÉ POLITIKY	19
1.5 STRUKTURA BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE	22
1.5.1 Veřejné bydlení v České republice	24
1.6 TRŽNÍ SELHÁNÍ V OBLASTI BYDLENÍ.....	26
1.6.1 Příčiny tržního selhání.....	26
1.6.2 Mezinárodní srovnání tržního selhání a formy řešení.....	28
1.6.3 Důsledky tržního selhání na ekonomiku a společnost	29
1.7 PANDEMIE COVID-19 A JEJÍ VLIV NA TRH S BYDLENÍM V ČESKÉ REPUBLICE	30
1.8 NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY V ČESKÉ REPUBLICE.....	31
1.8.1 Přímé nástroje podpory bydlení	31
1.8.2 Nepřímé nástroje podpory bydlení.....	33
1.9 DAŇOVÉ NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY	34
1.9.1 Daň z nemovitých věcí v České republice	35
1.9.2 Daň z nabytí nemovitosti	36
1.9.3 Snížená sazba daně z přidané hodnoty z pohledu bytové politiky.....	37
1.9.4 Daňový odpočet úroků z úvěru na bydlení v ČR	39
2 ODPOČET ÚROKŮ Z ÚVĚRU V RÁMCI KONSTRUKCE DANĚ Z PŘÍJMŮ	45
2.1 STANOVENÍ CELKOVÉHO ZÁKLADU DANĚ	45
Celkový základ daně poplatníka.....	46
2.1.1 Dílčí základy daně.....	46
2.1.2 Osvobození při prodeji nemovitostí	46
2.2 ODEČITATELNÉ POLOŽKY DANĚ	47
2.3 ZDANĚNÍ PŘÍJMŮ	47
2.4 SLEVY A DAŇOVÉ ZVÝHODNĚNÍ	47
II PRAKTICKÁ ČÁST.....	49
3 VÝVOJ ODPOČTU ÚROKŮ Z ÚVĚRU NA BYDLENÍ V LETECH 2011-2023.....	50
4 VÝVOJ HYPOTEČNÍHO TRHU A JEHO VLIV NA UPLATNĚNÍ DAŇOVÉHO ODPOČTU ÚROKŮ Z ÚVĚRU NA BYDLENÍ (2011–2023)	57

4.1	VLIV HYPOTEČNÍHO TRHU NA DAŇOVÉ ODPOČTY	58
5	ANALÝZA VZTAHU PŘÍJMŮ A VÝŠE DAŇOVÝCH ODPOČTŮ ÚROKŮ Z ÚVĚRU NA BYDLENÍ (2011–2023).....	63
6	VÝVOJ ODPOČTU ÚROKŮ Z ÚVĚRU DLE PŘÍJMOVÝCH SKUPIN POPLATNÍKŮ.....	65
6.1	VLIV LEGISLATIVNÍ ZMĚNY NA UPLATNĚNÍ ODPOČTU ÚROKŮ.....	69
7	ANALÝZA DOPADU ODPOČTU ÚROKŮ Z ÚVĚRU NA JEDNOTLIVCE	72
7.1	SPECIFIKACE MODELOVÝCH POPLATNÍKŮ.....	72
7.2	STANOVENÍ VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU A SAZBY ÚROKU	74
7.3	VÝPOČET DANĚ Z PŘÍJMŮ FYZICKÝCH OSOB	74
7.4	VÝPOČET DAŇOVÝCH POVINNOSTÍ MODELOVÝCH POPLATNÍKŮ	75
7.5	POROVNÁNÍ DAŇOVÝCH ÚSPOR POPLATNÍKŮ	79
8	ZÁVĚREČNÉ SHRUTÍ.....	84
	ZÁVĚR.....	87
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	91
	SEZNAM TABULEK.....	103
	SEZNAM GRAFŮ	104
	SEZNAM VZORCŮ	105
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	106
	SEZNAM PŘÍLOH.....	107

ÚVOD

Dostupnost bydlení v České republice se stává čím dál více společensko ekonomickým problémem. Cena jak nemovitostí, tak nájmu v posledních letech výrazně rostou a nabídka bytů zvláště ve velkých městech zaostává za poptávkou. V důsledku toho se pro řadu domácností, mladé rodiny a nízkopříjmové skupiny, stává vlastní bydlení téměř nedosažitelným. Kdyby tato otázka nebyla řešena může docházet ke společenskému pnutí napříč generacemi a skupinami obyvatel.

Téma diplomové práce **Daňová politika v kontextu podpory bytové politiky** se zaměřuje na daňové nástroje, které mohou přispět ke zlepšení dostupnosti bydlení a dopomoci naplnění cílů bytové politiky státu. Hlavní pozornost je věnována daňovému nástroji odpočtu úroků z úvěru na bydlení. Tento nepřímý nástroj bytové politiky funguje v České republice již řadu let a umožňuje poplatníkům snížit základ daně o zaplacené úroky vynaložené úvěrem na zajištění svých bytových potřeb. V kontextu rostoucích cen nemovitostí a špatné situace státního rozpočtu je vhodné zhodnotit, zda tento nástroj skutečně napomáhá dostupnosti bydlení pro ohrožené skupiny.

Diplomová práce je strukturována na část teoretickou a praktickou. V úvodních kapitolách teoretické části jsou vymezeny cíle, nástroje, výzvy bytové politiky a nastínění možností státních intervencí. Následně jsou rozebrány nástroje podpory bydlení, které se vyskytují v České republice. Česká republika využívá kombinace přímých a nepřímých nástrojů. Stěžejní pozornost je věnována daňovému odpočtu úroků z úvěru na bydlení, včetně vymezení jeho právního rámce, dopadu a nejnovější legislativní změny.

Praktická část obsahuje vlastní výzkum. Prvně je popsána metodika sběru dat a vyhodnocení vývoje daňového odpočtu a poplatníků, kteří si uplatňovali odpočet ve svých daňových přiznání na makroúrovni v období 2011-2023. V rámci praktické analýzy jsou vyhodnoceny jednotlivé hypotézy a zjištěné trendy. Druhá část praktické části se zaměřuje na vliv odpočtu úroků z úvěru na bydlení na mikroúrovni, jaký má vliv na různé skupiny poplatníků a zda jim skutečně odpočet pomáhá k dostupnosti vlastního bydlení.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Cílem praktické části je analyzovat vývoj využívání daňového odpočtu úroků z úvěru na bydlení v České republice za období 2011 až 2023. Posoudit jeho dopad na různé příjmové skupiny poplatníků a zhodnotit účinnost odpočtu úroků z úvěru na bydlení z hlediska podpory vlastnického bydlení.

Analýza je zaměřena na ověření následujících hypotéz:

Hypotéza 1: Vývoj hypotečního trhu (průměrné úrokové sazby a objem poskytnutých hypoték) ovlivňuje celkovou hodnotu daňových odpočtů úroků z úvěrů.

Hypotéza 2: Výše uplatněných odpočtů je závislá na výši příjmů poplatníků (měřeno daňovým základem).

Hypotéza 3: Poplatníci s nižším daňovým základem vykazují vyšší volatilitu v meziroční změně průměrného odpočtu úroků než poplatníci s vyšším daňovým základem.

Hypotéza 4: Legislativní změna z roku 2021 (snížení limitu odpočtu úroků ze 300 000 Kč na 150 000 Kč) ovlivnila vývoj průměrné výše uplatněných odpočtů.

K ověření těchto hypotéz byly využity konkrétní nástroje jako je analýza podílů jednotlivých příjmových skupin, meziroční srovnání vývoje, práce s průměrnými hodnotami, časové řady a korelační analýza mezi úrokovými sazbami a odečtenými úroky.

Analýza se opírá o oficiální data Finanční správy České republiky, doplněná je o vlastní výpočty, grafické zpracování a korelační analýzy.

V první části je sledován vývoj počtu poplatníků podávajících daňové přiznání, výše uplatněného odpočtu úroků z úvěru na bydlení, celkové a průměrné výše odečtených úroků a jejich podíl na daňovém základu. Zkoumání tohoto vývoje poskytne informace pro vyhodnocení jednotlivých hypotéz, které pomohou celkově vyhodnotit odpočet úroků z úvěru na bydlení a které faktory jeho výši ovlivňují.

Výsledky analýzy slouží k objektivnímu posouzení efektivity daňového zvýhodnění hypoték a poskytují podklady pro úvahy o možných úpravách bytové a daňové politiky v budoucnu.

Na makroúrovňovou analýzu navazuje modelová mikroanalýza dopadu tohoto daňového nástroje na daňovou povinnost modelových poplatníků. Cílem této části je ilustrovat rozdíly v efektivitě uplatnění odpočtu úroků v závislosti na výši příjmu daňového poplatníka. Propočty byly provedeny pomocí simulace tří modelových poplatníků – s příjmem na úrovni

minimální mzdy, průměrné mzdy a dvojnásobku průměrné mzdy. V analýze je sledován absolutní i relativní daňový efekt odpočtu úroků po celou dobu splácení hypotečního úvěru. Tento přístup umožňuje lépe porozumět distribučním dopadům nástroje a poskytnout realistický obraz o jeho přínosech v různých příjmových skupinách obyvatelstva.

I TEORETICKÁ ČÁST

1 BYTOVÁ POLITIKA A ROLE STÁTU

Bytová politika je klíčový nástroj veřejné správy pro ovlivňování dostupnosti jak soukromého, tak i veřejného bydlení. Její vývoj a stav se v jednotlivých zemích Evropské unie liší na základě historického vývoje, institucionálního rámce a opomenout nesmíme ani hospodářskou sílu státu.

Trh s bydlením nefunguje zcela ideálně, do dokonalé konkurence zasahuje mnoho faktorů jako je existence monopolů, nedokonalá informovanost, nízká cenová elasticita nabídky. Proto do tohoto prostředí vstupuje stát, který se snaží tyto faktory odstranit, či je potlačit (Poláková, 2006).

Podle studie Housing policies in the EU (Krapp et al., 2022) je bytová politika chápána jako soubor vládních či samosprávných opatření, které mají zajistit bydlení pro občany prostřednictvím různých forem podpor, regulací či intervence do trhu ze strany státu.

Primárním cílem bytové politiky je vytvoření situace, kdy každá domácnost má možnost získání bydlení v odpovídající kvalitě a ceny. Tato situace by znamenala pro obyvatelstvo zlepšení dostupnosti bydlení, a hlavně jeho finanční dostupnost.

1.1 Cíle bytové politiky

Primární cíl bytové politiky podle studie Housing policies in the EU (Krapp et al., 2022) je tvořen ze vzájemně propojených cílů, z nichž nejdůležitější jsou:

Zajištění dostupnosti bydlení – zajištění dostupného a adekvátního bydlení i pro zranitelné skupiny obyvatel, kam se zařazují senioři, mladé rodiny a obyvatelé s nízkými příjmy a lidé bez domova. V poslední době se ve velkých městech ve skupině obyvatel ohrožovaných dostupností bydlení ocitá i střední třída. Cenová dostupnost není určována jen cenou nemovitostí či nájmů, ale i možnost financování vlastního bydlení (hypoteční úvěr, jiné formy úvěrů, dotace) (Krapp et al., 2022).

Stabilita a udržitelnost bytového trhu – předchází výkyvům na trhu s nemovitostmi. Stát k dosažení tohoto cíle používá legislativu, v České republice nejvíce využívá pomoci České národní banky. Nejčastějším nástrojem je regulace nájemného či omezení spekulativních investic (zdanění prázdných bytů) (Krapp et al., 2022).

Podpora výstavby – stimulovat dodatečnou nabídku nových bytů, hlavně v oblasti s vysokou poptávkou. Nedostupnost nabídky zejména v metropolitních oblastech vede k růstu cen, a to má za následek zhoršování dostupnosti bydlení (Krapp et al., 2022).

Sociální spravedlnost – vyrovnávat nerovnosti a chránit práva nájemců, přičemž reaguje i na dopady tržního selhání (Krapp et al., 2022).

Podpora environmentální udržitelnosti – v poslední době se mimo výše uvedených cílů klade důraz také na ekologické aspekty (energetická náročnost, recyklace, zateplení). To je v kontextu klimatických cílů Evropské unie a má snížit ekologickou stopu bydlení (Krapp et al., 2022).

1.2 Nástroje bytové politiky

Bytová politika využívá kombinaci přímých a nepřímých nástrojů. Výběr kombinace závisí na strategii státu a jeho politicko-ekonomickém modelu (Krapp et al., 2022).

Přímé nástroje znamenají přímou intervenci státu či obcí na trh s bydlením, mezi tyto nástroje patří:

Výstavba a správa veřejného bydlení – příkladem tohoto nástroje je Nizozemsko či Rakousko, kde je rozsáhlý segment sociálního nebo obecního bydlení, tento segment je pod kontrolou veřejných institucí či neziskových organizací. Stát či obec buduje byty pro nízkopříjmové skupiny.

Dotace na výstavbu či rekonstrukci – veřejná podpora výstavby sociálních nebo cenově dostupných bytů formou přímého financování developerů, neziskových organizací či obcí.

Příspěvky na bydlení – přímá pomoc domácnostem, která jim umožňuje uhradit tržní nájemné.

Regulace výše nájemného – stanovením maximální výše nájemného nebo stanovení pravidel pro jeho navyšování.

Nepřímé nástroje působí na trh prostřednictvím úpravy podmínek, za nichž tyto nástroje fungují. Mezi hlavní nepřímé nástroje patří:

Daňové úlevy – úlevy formou daní, ať už odpuštěním nebo zmírněním daňové zátěže.

Zvýhodněné úvěry – státem garantované či dotované úvěrové programy pro mladé či sociálně slabé domácnosti.

Územní plánování a legislativa – nastavování pravidel pro výstavbu, změny využití pozemků, podpora smíšeného vývoje.

Podpora družstevního bydlení nebo neziskové výstavby – mnoho zemí využívá tento model neziskových nebo komunitních developerů, pro příklad lze uvést Rakousko (Krapp et al., 2022).

1.3 Bytová politika v evropských státech

Evropské země se v přístupu k bytové politice výrazně liší. V severských zemích (Švédsko, Dánsko, Finsko) dominuje univerzální přístup k veřejnému bydlení. Na druhou stranu v jižní Evropě je trh více orientován na vlastnické bydlení (Krapp et al., 2022).

Různé země EU preferují odlišné mixy nástrojů:

Nizozemsko: silný sektor sociálního nájemního bydlení (cca 30 % všech bytů), vysoký stupeň regulace a dlouhá tradice družstev.

Francie: kombinace daňových pobídek například Loi Pinel, který podporuje výstavbu nových nájemních bytů v oblastech s vysokým nedostatkem bydlení (FrenchEntrée, 2023). Dále velký objem veřejné výstavby, decentralizovaný systém alokace (Krapp et al., 2022).

Česká republika: tradičně silné vlastnické bydlení, nízký podíl sociálního bydlení, převaha nepřímých nástrojů pro daňové úlevy (Krapp et al., 2022).

Skandinávie: univerzální přístup k veřejnému bydlení, silný důraz na kvalitu, udržitelnost a nízkou míru segregace (Krapp et al., 2022).

Velká Británie: tržní orientace, masivní privatizace sociálního bydlení od 80. let, důraz na příspěvky namísto veřejné výstavby (Krapp et al., 2022).

1.4 Výzvy současné bytové politiky

Bytová politika v Evropě čelí mnoha výzvám:

Rostoucí ceny nájmu a nemovitostí

Ve většině evropských metropolí a rostoucích městských aglomerací dochází k dlouhodobému růstu cen bytů, čímž je způsobena horší dostupnost soukromého vlastnictví nemovitostí a dochází k vyššímu využívání nájemního bydlení a díky zvýšenému zájmu o tuto formu bydlení roste i cena nájemného. Často je tento růst vyšší, než je růst reálných mezd domácností (Krapp et al., 2022).

Tento stav je důsledkem či kombinací těchto jevů:

- vysoké poptávky po bydlení (urbanizace, migrace, demografické změny),
- omezené nabídky (regulační a technické bariéry nové výstavby),
- investičních nákupů nemovitostí (např. zahraniční investoři, institucionální fondy).

Např. v Berlíně mezi lety 2010 a 2020 vzrostly ceny nemovitostí o více než 150 %, přičemž růst nájmů dosáhl až 50 %. Podobné trendy lze sledovat ve městech jako Amsterdam, Barcelona, Praha nebo Vídeň (Krapp et al., 2022).

Dopady:

- vytlačování nízkopříjmových skupin z center měst,
- růst podílu domácností, které vynakládají více než 40 % příjmu na bydlení,
- zvyšující se riziko bezdomovectví a sociální exkluze (Krapp et al., 2022).

Nedostatečná nabídka cenově dostupného bydlení

Stavební produkce zaostává za potřebami trhu. Výstavba nedrží krok s růstem obyvatelstva a urbanizací. Důvody, které tento stav zahrnují:

- pomalé stavební řízení a územní plánování,
- nedostatek vhodných stavebních pozemků,
- rostoucí ceny stavebních materiálů a pracovní síly,
- omezené veřejné investice do bytové výstavby (Krapp et al., 2022).

Dopady:

- prohlubování deficitu bytů (zejména nájemních),
- růst cen kvůli nízké elasticitě nabídky,
- zvyšující se tlak na již existující bytový fond.

Demografické změny

Evropa čelí stárnutí populace, častěji vznikají menší domácnosti, roste potřeba bezbariérového a komunitního bydlení. To mění a časem bude více měnit potřeby na trhu s bydlením:

- roste poptávka po menších bytech, bezbariérových úpravách a komunitním bydlení,

- zvyšuje se počet osaměle žijících seniorů s omezenou mobilitou a příjmy,
- města potřebují více mezigeneračního, udržitelného a dostupného bydlení (Krapp et al., 2022).

Sociální vyloučení a bezdomovectví

V některých členských státech (např. Francie, Itálie, Řecko) i nových členských zemích (Bulharsko, Rumunsko) je velkým problémem:

- růst počtu lidí bez domova (např. v důsledku vystěhování, závislostí nebo migrace),
- existence neformálních sídlišť, slumů nebo zchátralého bydlení bez základních služeb,
- sociální vyloučení kvůli segregovanému bydlení (např. Romové ve východní Evropě) (Krapp et al., 2022).

Podle Eurostatu čelilo v roce 2022 až 9 % obyvatel EU vážné energetické deprivaci, která zahrnovala i nemožnost adekvátního bydlení (Eurostat, 2023). V některých velkoměstech je navíc bezdomovectví stále častěji viditelný jev (Krapp et al., 2022).

Energetická chudoba

S rostoucími cenami energií a tlakem na dekarbonizaci budov se z bytové politiky stává i environmentální nástroj (Krapp et al., 2022). Výzvy jsou dvojí:

- sociální rovina: rostoucí náklady na vytápění ohrožují nízkopříjmové domácnosti, které často bydlí v nezateplených bytech (tzv. energetická chudoba),
- ekologická rovina: potřeba snižování emisí CO₂ prostřednictvím renovací, zateplování a přechodu na obnovitelné zdroje (Krapp et al., 2022).

EU ve své zelené dohodě pro Evropu (Green Deal) požaduje masivní renovaci budov (European Commission, 2020). V roce 2021 připadalo podle Eurostatu 40 % energetické spotřeby EU právě na budovy (Krapp et al., 2022).

Deregulace a investiční spekulace

V některých zemích, zejména v zemích bývalého sovětského bloku, došlo k silné privatizaci bytového fondu bez náhrady za veřejné bydlení. Dnes je podíl obecních nebo sociálních bytů extrémně nízký. Současně se objevují nové problémy:

- investiční nákupy bytů pro krátkodobé pronájmy (např. přes Airbnb),

- růst počtu prázdných bytů ve městech jako spekulativních aktiv,
- vyvádění zisků do zahraničí bez reinvestice do výstavby.

Tyto jevy snižují dostupnost bydlení pro běžné obyvatele, zejména v metropolitních oblastech (Krapp et al., 2022).

1.5 Struktura bydlení v České republice

Bytový systém v České republice se opírá o dvě základní formy vlastnictví, stejně jako ve většině zemí Evropské unie: soukromý a veřejný sektor bydlení. Ze zprávy od Housing Europe 2023 je páteří evropských bytových systémů veřejný sektor, protože zajišťuje dostupné bydlení pro specifické a často zranitelné skupiny obyvatelstva (Housing Europe, 2023). Porozumění rozdílům mezi soukromým a veřejným sektorem je klíčové pro správné uchopení bytové politiky a efektivní nastavení podpůrných nástrojů.

Soukromý bytový sektor dominuje v oblasti vlastnického bydlení a významně se podílí i na nájemním bydlení. V České republice žije ve vlastní nemovitosti 72,7 % domácností (Korychová, 2024).

Vlastnické bydlení

Vlastnické bydlení v České republice zahrnuje rodinné domy a byty v osobním vlastnictví. Do vlastnického bydlení zahrnujeme družstevní bydlení a kondominiu (Podlešák, 2022). Ta se sem sice formálně nezařazují, ale fakticky umožňují trvalé bydlení s právem převodu či prodeje členských práv (Právník, 2014).

Preference soukromého vlastnictví je v České republice dlouhodobě zakořeněná a dá se považovat za kulturní normu, která znamená znak stability, osobní odpovědnosti a efektivního využívání finančních prostředků. Toto potvrzuje i výzkum OECD, kde Česká republika má jeden z nejvyšších podílů vlastnického bydlení (OECD Affordable Housing Database, 2023).

Tento model je čím dál méně přístupný pro mladé domácnosti. Rychlý růst cen nemovitostí, kterým nestíhají reálné mzdy, k tomu Česká národní banka ztížila pomocí koeficientů pro úvěrování vstup na trh s vlastnickým bydlením (Deloitte, 2024). Mladí lidé často odkládají koupi nemovitosti do vyššího věku nebo volí nájemní bydlení jako méně kapitálově náročnou alternativu.

Soukromé nájemní bydlení v České republice

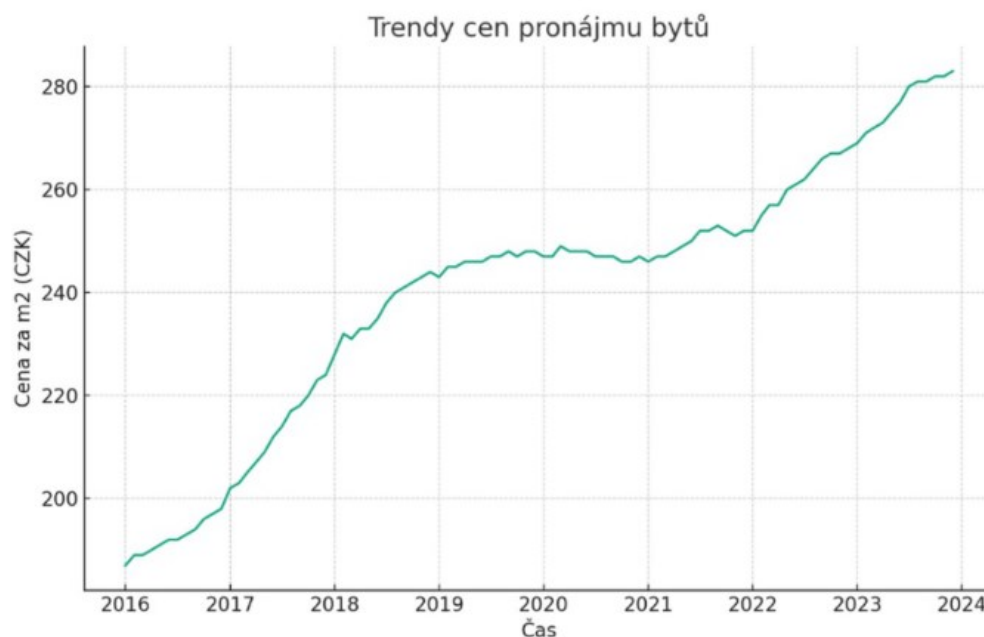
Nájemní sektor v soukromém vlastnictví představuje v České republice přibližně 20 % z celkového bytového fondu (Český statistický úřad, 2024). V roce 2012 došlo k deregulaci nájmu a sjednocení pravidel jak pro veřejný, tak soukromý sektor (Občanské sdružení majitelů domů v ČR, z. s., 2019). Výše nájemného je stanovena trhem a trh v České republice se považuje za relativně liberální, protože výše nájemného je svobodně ujednávána mezi stranami (Podrazil et al., 2014).

Typologie soukromých poskytovatelů bydlení

Soukromý sektor je značně heterogenní a zahrnuje různé typy aktérů:

- Jednotliví vlastníci jsou drobní pronajímatelé, ti většinou poskytují 1 až 2 byty, které získali z dědictví nebo jsou pořízeny na investici.
- Investiční subjekty jsou často zaměřeny na návratnost kapitálu, sem řadíme realitní fondy či privátní investory.
- Developerské společnosti se podílejí jak na výstavbě nového bytového fondu, tak i na jeho následném prodeji či pronájmu.
- Družstva a SVJ jsou právní formou soukromého vlastnictví a správy, kde se sdružují jednotliví vlastníci bytových jednotek.

I tento sektor však čelí problémům, především vysokým nájmům ve větších městech, které jsou často srovnatelné nebo vyšší než měsíční splátky hypoték. Podle dat společnosti Deloitte překročilo průměrné nájemné v Praze v roce 2023 částku 400 Kč/m² měsíčně, což pro dvoupokojový byt znamená náklady přes 20 000 Kč (Deloitte, 2024).



Graf 1: Vývoj průměrné ceny nájmu v letech (CeMap, 2024)

Závěr od společnosti Deloitte potvrdila i analýza od společnosti Cemap, kdy v celé České republice dochází ke zvyšování ceny nájemného. Navíc ve velkých městských aglomeracích je cena nájemného vždy o část vyšší, než je zbytek České republiky.

1.5.1 Veřejné bydlení v České republice

Veřejný trh s bydlením obsahuje segment bytového fondu, který je vlastněn, financován a regulován veřejnými subjekty. Cílem tohoto fondu je zajistit dostupné a sociálně spravedlivé bydlení pro obyvatele. V praxi se jedná zejména o veřejné (sociální) nájemní bydlení, které je ve vlastnictví státu, obcí či jimi zřízených organizací, případně neziskových organizací a je pronajímáno za regulované nájemné, které bývá nižší než tržní (Birke et al., 2020).

Sociální či veřejné byty se pronajímají za nájemné nižší než tržní. Smyslem je, aby bydlení bylo dostupné i pro domácnosti s nízkými příjmy, které by na volném trhu hledaly adekvátní bydlení velmi obtížně (OECD Affordable Housing Database, 2022).

Přidělování veřejných nebo sociálních bytů se řídí administrativně stanovenými sociálními kritérii, nikoliv volným trhem. Obce uplatňují transparentní systém k posuzování potřeb žadatelů, aby byty dostali přednostně ti nejpotřebnější. Žadatelé musí splnit základní podmínky (Kučera, 2007).

V českém kontextu se rozlišují dva pojmy: sociální bydlení (užší pojem zaměřený na osoby v bytové nouzi) a dostupné bydlení (širší záběr obyvatel zahrnující i nižší střední třídu). Sociální bydlení je určeno rodinám a jednotlivcům v bytové nouzi, kteří často vyžadují zapojení sociálních služeb (Socialnibydeni.mpsv.cz, 2024).

Role veřejných aktérů v oblasti bydlení v České republice

V systému veřejného bydlení hrají klíčovou roli veřejní aktéři, zejména obce (municipality), stát a neziskové organizace.

- **Obce** jsou základní jednotkou, která často vlastní nebo spravuje bytový fond. V péči o bydlení se řídí § 35 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Mohou zřizovat městské bytové jednotky či správní firmy, nastavovat pravidla přidělování bytů, rezervovat byty pro služební účely učitele, hasiče apod (Zakonyprolidi.cz, 2000).
- **Stát** nevlastní běžné byty, ale plní legislativní a finanční roli. Zřídil Státní fond podpory investic (SFPI), který poskytuje obcím a neziskovým organizacím dotace a zvýhodněné úvěry (Socialnibydeni.mpsv.cz, 2024). Dále stát reguluje nájemní vztahy skrze občanský zákoník a poskytuje příspěvek na bydlení (Úřad práce ČR, 2025). Jsou zde ale i názory, že stát by se měl zaměřovat na poskytování vhodných podmínek pro jeho získání, ale neměl by je přímo poskytovat (Petr a Podrazil, 2015).
- **Neziskové organizace** (např. Naděje, Armáda spásy, Platforma pro sociální bydlení) provozují cílené bydlení pro osoby bez domova, zdravotně postižené, matky s dětmi apod. Poskytují také sociální asistenci (Socialnibydeni.mpsv.cz, 2024).

Historie vývoje veřejného bydlení v České republice

Po roce 1989 prošlo veřejné bydlení v ČR výraznou transformací. V 90. letech došlo k masivní privatizaci obecního a státního bytového fondu, často prostřednictvím zvýhodněného odprodeje nájemníkům. Postupně zhoršující se stav vedl ke snížení podílu veřejného nájemního bydlení, které dnes tvoří okrajový segment určený především sociálně slabším (Český rozhlas Plus, 2015).

Legislativní rámec veřejného bydlení v České republice

Legislativní úprava veřejného a nájemního bydlení je v České republice rozdělena mezi několik zákonů, ale speciální zákon o sociálním bydlení zatím chybí. Níže jsou uvedeny hlavní právní úpravy a normy.

Občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.) upravuje obecně nájemní vztahy včetně ochrany nájemců. Výpověď smlouvy je možná pouze ze zákonných důvodů s tříměsíční výpovědní lhůtou. Zákon také upravuje postupy pro zvýšení nájemného (Zákony pro lidi, 2012).

Zákon o obcích (č. 128/2000 Sb.) stanovuje, že péče o bydlení patří do samostatné působnosti obcí (§ 35 odst. 2). Obce mohou spravovat obecní byty, nastavovat pravidla pronájmu a hospodařit s majetkem, včetně bytového fondu (Zákony pro lidi, 2000).

1.6 Tržní selhání v oblasti bydlení

V poslední době se napříč celou společností rozebírá bytová krize v České republice. Toto téma nejvíce rezonuje před volbami, ale konkrétní kroky k řešení této situace nejsou viditelné. Mimo řešení není přesná shoda na příčinách tohoto stavu.

Tržní selhání nastane, když volný trh nevede k optimálnímu řešení. Ceny nemovitých věcí rostou takovým tempem, že značná část poptávky si postupně může dovolit čím dál méně. Oblast bydlení má vlastní specifika, nejde ho rychle reprodukovat, díky vysokým nákladům a příliš dlouhé době výstavby, spotřeba a výroba bydlení má významné externality (Mikeszová et al., 2017).

Pozitivní externality, sem můžeme zařadit například regeneraci lokality (revitalizace okolí), pozitivní korelace nám zvedá nárůst hodnoty nemovitostí, i když nebyly provedeny práce na nemovitosti. Opačný efekt je negativní externalita, typickým příkladem je sociální a prostorová segregace (vyloučené lokality), špatné životní podmínky, jež zhoršují zdraví a životní podmínky (Mikeszová et al., 2017). Spotřeba bydlení je spojena s využíváním veřejných statků (infrastruktura, trvale udržitelné územní plánování) (Housing and Inclusive Growth, 2020).

Trh bez zásahu státu nevyvažuje společenské potřeby (cenově dostupné bydlení pro slabé skupiny). V důsledku nedostatků (omezená likvidita, vysoké transakční náklady, nedokonalá informace, neelastická nabídka) pak nastávají cenové výkyvy a tím dochází k nedostupnosti bydlení pro mnohé domácnosti (Mikeszová et al., 2017).

1.6.1 Příčiny tržního selhání

Urbanizační tlak a demografie: v Česku v posledních letech dochází k migraci do velkých měst a zvyšuje se poptávka po bydlení, už v oblastech, kde je nabídka nedostatečná a postupně se rozléhá do okolních oblastí. Například ceny nemovitostí v Praze od roku 2010 stouply o necelých 42 %. Dalším faktorem, který pomáhá k růstu cen nemovitostí, jsou

demografické změny (stárnutí populace, více domácností o jednom členovi, migrace ze zahraničí), které zesilují potřebu dalších bytů. OECD upozorňuje, že kombinace rostoucích mezd, dostupnosti hypotečních úvěrů a výše popsané faktory tlačí na poptávku vzhůru a nabídka nestíhá na takové tempo reagovat (Housing Affordability in Cities in the Czech Republic, 2021).

Regulační a územní plánování: Jedním z hlavních problémů jsou administrativní překážky, zdlouhavé povolovací procesy zdržují výstavbu. Tento problém měl od 1. 7. 2024 vyřešit nový stavební zákon, který měl zpřísnit zákonné lhůty pro vydání povolení (30–60 dnů podle složitosti). Bohužel celý tento projekt skončil neúspěchem, kdy celý projekt byl zrušen a ministr Ivan Bartoš byl odvolán (Ceskenoviny, 2024).

Investiční spekulace a zahraniční kapitál: Investice do nemovitostí v České republice jsou čím dál více atraktivní jak pro domácí, tak zahraniční investory, a to pro zhodnocení kapitálu, díky vysokým nájům, mírnému zdanění, růstu cen nemovitostí přes 8 % ročně, stabilní a zvyšující se poptávku. Tento trend nadále přispívá k růstu cen a omezování dostupnosti bydlení pro běžné obyvatele (Hypospace.cz, 2025).

Vliv krátkodobých pronájmů na trh s bydlením: krátkodobý pronájem formou různých platform, nejznámější Airbnb, má významný dopad na trh bydlení. Tato problematika se v České republice týká zejména Prahy, ale do budoucna se může rozšířit do dalších velkých měst. Podle analýzy Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy se počet bytů pronajímaných formou Airbnb od roku 2021 více než zpětinásobil. Tato situace odsává byty a tlačí cenu dlouhodobého nájmu nahoru (Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy, 2018). Mimo zvyšujících se cen dochází k negativní externalitě, kdy se centra měst vyklidňují od místních obyvatel (Stašek, 2025).

Sociální změny: nerovnoměrné rozdělení příjmů a majetku vede k polarizaci. Značná část populace bydlí ve vlastním bydlení - 75 %, což oproti průměru OECD, kdy je průměr 43 %, je ale rozděleno nerovnoměrně, kdy mladé generace a nízkopříjmové domácnosti jsou závislé na nájmech, zatímco starší generace je ve vlastním bydlení (Housing Affordability in Cities in the Czech Republic, 2021). Klesá podíl státem podporovaného sociálního bydlení, který je v České republice pod 0,5 %, průměr v Evropské unii je 8 %, na opačném spektru se nachází Rakousko, Dánsko a Nizozemsko, které mají podíl podporovaného bydlení nad 20 %. Tato prohlubující se nerovnováha vyvolává tlak a sociální pnutí mezi generacemi (Zabydleni.org, 2022).

Sociální infrastruktura: sociální (občanská) vybavenost zahrnující školy, zdravotnická, kulturní a sportovní zařízení. Oblasti s rozvinutou infrastrukturou jsou atraktivní, což navyšuje jak hodnoty nemovitostí, tak i nájem. Naopak nerozvinutá nebo chybějící infrastruktura může vést k vylidňování a k snižování hodnoty nemovitostí. Dle národní rady vlády je chybějící sociální infrastruktura jedním z hlavních faktorů přispívajících k nedostupnosti bydlení. V chudších oblastech s nepřítis rozvinutou sociální infrastrukturou vede k omezení kupní síly, pracovní mobility, až k vyloučení a koncentraci chudoby (Národní ekonomická rada vlády, 2024).

1.6.2 Mezinárodní srovnání tržního selhání a formy řešení

Velká města v Evropě řeší podobné problémy, pro příklad lze uvést 3 velkoměsta a jejich řešení:

Berlín řeší dlouhodobě rostoucí nájem a nedostatečný počet bytů. Jeho opatřením bylo zavedením tzv. Mietendeckel, kdy byly zmrazeny nájem u bytů postavených do roku 2014, studie od DIW ukázala, že po zavedení Mietendeckel poklesly nabídkové nájem, ale také poklesl počet inzerovaných bytů (Forward to the Past: Short-Term Effects of the Rent Freeze in Berlin, 2021). Mietendeckel byl po rozsudku Ústavního soudu zrušen, ale jeho myšlenky a principy pokračují na federální úrovni Mietpreisbremse. Mietpreisbremse upravuje růst nájmů v žádaných lokalitách (Atlas.affordablehousingactivation.org, 2015).

Amsterdam se potýká s vysokou poptávkou, která převyšuje nabídku, čekací doby na sociální bydlení jsou dlouhé, dále s příliš vysokou cenou nájmu ve středním segmentu. Celkově Nizozemsko má ve svém bytovém fondu přes 30 % bytů pro sociální bydlení. Proti tržnímu tlaku byl přijat zákon Affordable Rent Act v roce 2024, který rozšířil systém bodového ohodnocení nájmů i na střední segment. Podle odhadů tento zákon měl snížit u 300 000 bytů nájemné v průměru okolo o 190 euro měsíčně (Housingeurope.eu, 2024).

Od roku 2023 začal platit zákon Good Landlordship Act, který ukládal pronajímatelům řadu povinností a definoval práva nájemníků, součástí toho byl i etický kodex pronajímatelů (Den Haag.nl, 2023).

Posledním příkladem je Paříž, která řeší stejný problém jako Praha, že byty v centru města jsou značně předražené. Nájem za posledních 20 let vyrostly o desítky procent a dostupnost bydlení pro mladé rodiny, případně seniory, téměř vymizela. Paříž se snaží na tento stav

reagovat, proto od července 2019 platí experimentální encadrement des loyers, ten má za cíl omezit růst cen nájmu podle indexu v okolí. Bez této regulace by byl nájem v letech 2019–2022 o 4,2 % vyšší a v období 2022–2023 o 5,9 % dle APUR (*LES EFFETS DE L'ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS*, 2024).

Z výše uvedených příkladů lze usoudit, že zde neplatí pravidlo, že neviditelná ruku trhu vše vyřeší. Státy, případně samostatná města přistupují k regulačním krokům.

1.6.3 Důsledky tržního selhání na ekonomiku a společnost

Společenské: Rostoucí cena a snižující dostupnost nemovitostí vede ke ztrátě „obytného kapitálu“ chudších vrstev. České domácnosti vydávají jeden z největších podílů svých rozpočtů na bytovou potřebu. Pro příklad v roce 2018 to bylo 26,5 %, zatímco průměr OECD byl 22,3 %. Pro nejzranitelnější skupiny může tento stav v budoucnu znamenat až chudobu, už dnes 2/3 nízkopříjmových nájemníků platí za své bytové potřeby více než 40 % svých disponibilních příjmů (Housing Affordability in Cities in the Czech Republic, 2021).

Pro tyto nájemníky dochází ke snižování životní úrovně, může docházet k sociálnímu vyloučení, omezeným možnostem vzdělávání pro jejich děti, z důvodu levnějšího nájmu delší dojíždění do zaměstnání. Tuto problematiku rozebírala organizace Česká priorita, došla k závěru, že neřešení bytové krize stojí český stát přes 10 miliard ročně. Díky bytové krizi vznikají ekonomicky i rasově segregované čtvrti měst (ghetta), naopak z centrálních částí se stávají nedostupné luxusní rezidenční zóny (Zabydleni.org, 2022).

Zdravotní a sociální: mimo bydlení má bytová krize i vliv na zdraví. Kvůli nižší ceně jsou lidé ochotni akceptovat horší až zdravotně závadné podmínky (vlhkost, plísně, špatné vytápění), což může vést k chronickým nemocem. Špatná izolace může vést zvláště u starších obyvatel v letních a zimních obdobích až k úmrtí (Dubois a Nivakoski, 2023). Mimo vlivu na fyzické zdraví finanční tíseň ovlivňuje i psychický stav. Neřešení této situace vede k narušování společenské soudržnosti (Zabydleni.org, 2022).

Ekonomické: Nedostatek bydlení má nepřímé ekonomické dopady, vysoké ceny brzdí přesuny obyvatel za prací. Pokud dochází k dojíždění, zvyšuje inflační tlaky na růst mezd díky prodloužené době dojíždění a s tím spojené vyšší náklady (Dubois a Nivakoski, 2023).

1.7 Pandemie COVID-19 a její vliv na trh s bydlením v České republice

V nedávné době proběhla pandemie COVID-19, která ovlivnila přímo i nepřímo všechny obyvatele v České republice, měla velký dopad i na trh s bydlením.

I přes prvotní obavy z poklesu cen nemovitostí pokračuje růst cen nemovitostí. Mezi roky 2019 a 2020 stouply ceny nemovitostí zhruba o 8 %. V roce 2021 oproti roku 2020 došlo k rekordnímu zdražení, kdy byty v průměru zdražily o 22,2 % a rodinné domy 19,2 %. V dalších letech tento růst sice zpomalil, ale tato meziroční navýšení překonávala tempo navyšování příjmů domácností a tím zhoršování dostupnosti vlastnického bydlení (Müller, 2025).

Na tomto stavu měla podíl i **Česká národní banka**, která svými regulacemi ovlivňuje dostupnost hypotečních úvěrů.

Česká národní banka reagovala na pandemii uvolněním měnové a makrobezpečnostní politiky, aby podporovala úvěrový trh. V roce 2020 srazila základní úrokovou sazbu z 2,25 % na historické minimum 0,25 % (Česká národní banka, 2025). Zároveň došlo k úpravě parametrů, které omezovaly získání hypotečního úvěru. V roce 2020 byl zrušen limit DTI i DSTI. Limit DSTI (Debt Service to Income), který stanovoval maximální splátku všech úvěrů vůči čistým příjmům poplatníka. Limit DTI stanovoval maximální násobek ročních příjmů vůči výši úvěru. Dle vyjádření pana Rusnoka měla Česká národní banka za cíl udržet dostupnost úvěrů (Česká národní banka, 2020a).

Od poloviny roku 2021 však Česká národní banka začala zpřísnovat měnovou politiku kvůli rostoucí inflaci. Do června 2022 se zvýšila repo sazba na 7 % (Česká národní banka, 2025). Současně Česká národní banka obnovila regulace hypoték, od 1. 4. 2022 znovu zavedla DTI a DSTI a zpřísnila limit LTV z původních 90 % na 80 % (výjimku tvoří pouze žadatelé do 36 let, kteří mohou nadále mít LTV 90 %). Tato nově obnovená makrobezpečná opatření reagovala na přehřátý trh s bydlením a nadhodnocení cen bytů (Česká národní banka, 2021a). V důsledku dražších a hůře dostupných hypotečních úvěrů, došlo k ochlazení poptávky a objemu obchodů na realitním trhu v roce 2022 (Müller, 2025).

Daňová a fiskální opatření v oblasti bydlení uspíšila česká vláda kvůli pandemii, započala kroky ke zmírnění dopadů na trh s bydlením. Nejvýznamnější změnou bylo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, toto zrušení a jeho vliv na poplatníky je v rozebráno v kapitole:

Daň z nabytí nemovitostí. Dále vláda zachovala možnost odpočtu úroků z úvěru na bydlení, ale u nových smluv od 1. 1. 2021 byla snížena maximální částka ročního odpočtu z 300 000 Kč na 150 000 Kč (Ministerstvo financí České republiky, 2020a).

Pandemická krize zasáhla příjmy mnoha domácností, a to mělo sociální dopady, zejména u domácností postižených lockdowny. Výpadek příjmů ztížil některým rodinám schopnost hradit náklady na bydlení (nájemné či splátky hypotečních úvěrů), to mělo za následek platební neschopnost a nejistotu. Stát se snažil na tento stav reagovat mimořádnými opatřeními, v dubnu 2020 byl přijat zákon dočasně chránící nájemce před výpovědí z bytu, pokud kvůli pandemii nemohli hradit nájemné do konce července 2020. Tento zákon ale nedával právo nájemcům dlužné nájemné neuhradit, odložil však splatnost dlužného nájemného do konce roku 2020 (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2020).

Pomocnou ruku v době pandemie poskytly i banky, kdy domácnosti mohly v roce 2020 požádat o přerušení splácení hypotečních úvěrů a jiných úvěrů až na 6 měsíců, aniž by byly domácnosti nějak sankcionovány (Ministerstvo financí České republiky, 2020b).

1.8 Nástroje bytové politiky v České republice

Bytová politika je součástí veřejné politiky a jejím hlavním cílem je vytvoření příznivého právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro fungování trhu s bydlením. Stát by neměl zasahovat do principů ekonomického trhu a podporovat obyvatele, kteří si sami vhodné bydlení zajistit nemohou (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2025).

Přímé nástroje zahrnují zejména dotační a úvěrové programy zaměřené na podporu výstavby a rozvoje bytového fondu. Nepřímé nástroje naopak představují daňové úlevy, státní podporu stavebního spoření a sociální dávky, které ovlivňují dostupnost bydlení skrze fiskální stimuly a transfery.

1.8.1 Přímé nástroje podpory bydlení

Přímé nástroje představují cílené intervence státu prostřednictvím finančních prostředků určených na konkrétní investice nebo sociální účely. Typicky jde o dotace, bezúročné nebo nízkouročené úvěry, případně o technickou a projektovou pomoc.

Podle zprávy od Nejvyššího kontrolního úřadu stát vynaložil v období 2016 až 2021 prostřednictvím MMR a SFPI celkem 13,9 miliardy Kč, částka byla rozdělena mezi 4 500 projektů. I přes vynaložené úsilí byl dopad na bytový trh marginální. Za období 2016 až

2021 se dokončilo celkem 234 538 bytů a pouze 1 894 bylo z prostředků MMR a pouze jen 33 bytů v rámci programu SFPI (Nejvyšší kontrolní úřad, 2024). Ze zveřejněné zprávy od Nejvyššího kontrolního úřadu došlo k obecné kritice státu, že krizi nějak neřeší (ČT24, 2024).

Hlavní dotační a úvěrové programy:

- **Program na dostupné nájemní bydlení** – byty v tomto programu mohou vzniknout výstavbou, pořízením anebo rekonstrukcí. Na tento program bylo vyčleněno 4,2 miliard Kč na úvěry a 2,6 miliardy Kč na dotace, kdy dotace může dosáhnout až do výše 40 % z celkových nákladů. Dotace je vždy doplněna úvěrem, úvěr, případně kombinovaná podpora, kdy je poskytnuta jak dotace, tak úvěr, výše podpory tedy může dosáhnout až 90 % celkových způsobilých nákladů. Program se zaměřuje na obyvatele bez vlastního bydlení, mladé rodiny (věk do 35 let) a veřejně prospěšné profese. Udržitelnost projektu je stanovena minimálně na 20 let (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2024).
- **Program nájemního bydlení dle nařízení vlády č. 107/2023 Sb.** – dotace až 25 %, při kombinaci s úvěrem až do 90 % celkových nákladů. Podporovány jsou novostavby, rekonstrukce a přístavby nájemních bytů. Alokace činila 1 miliardu Kč, protože tento program už byl vyčerpán (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2024).
- **Finanční podpora přípravy projektů** – bylo alokováno 520 milionů Kč. O tuto dotaci mohou žádat obce, církve a NNO. Tato finanční podpora se vztahovala na pořízení projektové dokumentace, přípravu soutěžní dokumentace pro realizaci staveb, studií stavebně technologických řešení, studií proveditelnosti, vedení a pořízení dokumentace v BIM, architektonických soutěží a příprava smluv typu PPP a EPC (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2024).
- **Program technické infrastruktury** – určen pro obce, které mohou dotaci financovat zasíťování pozemků (vodovod, kanalizace, elektřina, komunikace) pro účely výstavby. Na program je připravená alokace 200 milionu Kč (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2024).
- **Sociální bydlení** – proběhlo několik výzev. Jednotlivé výzvy jsou určeny na zlepšení kvality a dostupnosti sociálního bydlení. Zaměření výzev se lišilo dle kategorie regionů. Příjemce může získat podporu na pořízení bytových domů, bytů i nebytových prostor a následně provede adaptaci na potřeby sociálního bydlení. Tyto

byty jsou určeny pro obyvatele, kteří v důsledku nepříznivých životních situací nemají přístup k bydlení a nejsou schopni plnit povinnosti vyplývající z nájemního vztahu. Na program bylo připraveno dohromady více než 1,97 miliard Kč z Evropského fondu pro regionální rozvoj, ve 101. výzvě je to téměř 777,5 mil. Kč (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2024).

- **Program bytové domy bez bariér** – program slouží k odstranění bariér v domě pro pohybově znevýhodněné osoby. Má za cíl odstranit bariéry při vstupu do domu a výtahu, výstavbu nebo výměnu za moderní osobní výtahy. Tento program je určen pro vlastníky bytových domů a společenství vlastníků (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2024). Následující tabulka ukazuje přehled vybraných přímých nástrojů.

Program	Typ podpory	Cílová skupina	Výše podpory
Dostupné nájemní bydlení	Dotace + úvěr	Obce, veřejné profese	až 40 % dotace + 90 % úvěr
Nájemní bydlení (107/2023 Sb.)	Dotace + úvěr	Právnícké osoby	25 % + 90 % úvěr
Technická infrastruktura	Dotace	Obce	100 % vybraných nákladů
Bytové domy bez bariér	Dotace	SVJ, vlastníci	individuálně dle rozsahu

Tabulka 1: Přehled vybraných ukazatelů (vlastní zpracování)

1.8.2 Nepřímé nástroje podpory bydlení

Sociální dávky na bydlení jsou spravovány Ministerstvem práce a sociálních věcí, představují nárokové transfery domácnostem s nízkými příjmy a mají pomoci uhradit odůvodněné náklady na bydlení. Dávky jsou efektivní nástroje, ale neřeší problémy s nedostatkem bytů, spíše zmírňují dopady drahého bydlení. Konkrétně jde o příspěvek na bydlení a doplatek na bydlení. Jejich účelem je kompenzace vysokých nákladů na bydlení a prevence sociálního vyloučení. Tyto dvě dávky jsou koncipovány jako nárokové sociální transfery s cílem přímo snížit finanční zátěž dotčených domácností (Úřad práce ČR, 2025).

Státní podpora stavebního spoření

Jedná se o formu nepřímého stimulu k tvorbě úspor určených na bydlení. Stát přispívá formou ročního bonusu 5 % z naspořené částky (max. 1 000 Kč od r. 2024). Systém podpory však čelí dlouhodobé kritice kvůli nízké adresnosti, kdy bonus získávají i lidé, kteří

prostředky nepoužijí na bydlení (Stavebky.cz, 2025). Vývoj a výši bonusu zobrazuje následující tabulka.

Období	Roční úložka (Kč)	Max. podpora (Kč)
1993–2003	18 000	4 500
2004–2010	20 000	3 000
2011–2023	20 000	2 000
2024–dnes	20 000	1 000

Tabulka 2: Vývoj stavebního spoření v letech (Stavebky.cz, 2025)

Daňové úlevy jako nástroj podpory bydlení

Daňové nástroje mají v systému podpor bytové politiky významné místo. Nejvýznamnější daňový nástroj je odpočet úroku z úvěru na bydlení. Mezi další daňové úlevy se zahrnují:

- Osvobození státní podpory stavebního spoření od daně z příjmů do limitu 50 000 Kč ročně (Zakonyprolidi.cz, 2025b). Vyplacená podpora na stavebním spoření je osvobozena od daně z příjmů při ukončení smlouvy o stavebním spoření.
- Sníženou sazbu DPH na výstavbu a rekonstrukci obytných budov – aktuálně ve výši 12 %, platnou od ledna 2024 (Benda a Tomšej, 2024). Snížená sazba DPH je samostatně zpracována v kapitole **Snížená sazba daně z přidané hodnoty z pohledu bytové politiky**.
- Osvobození od daně z příjmů při prodeji nemovitosti v případě splnění podmínek trvalého bydliště nebo časového testu držby majetku. Osvobození od daně je zpracováno v kapitole **Odpočet úroků z úvěru v rámci konstrukce daně z příjmů**.

1.9 Daňové nástroje bytové politiky

Česká republika využívá v bytové politice řadu nástrojů, mezi nimi hrají významnou roli daňové nástroje. Daňové nástroje řadíme do nepřímých podpor, nemíří ke konkrétnímu jedinci formou finanční podpory, ale prostřednictvím daňového systému. Význam daňových nástrojů roste zejména v kontextu snahy státu o rozšíření dostupnosti bydlení a tím udržení sociální stability (Národní ekonomická rada vlády, 2024).

Mezi hlavní výhody daňových nástrojů řadíme jejich systémové zakotvení formou zákonů či vyhlášek, průběžné uplatňování a nízkou administrativní náročnost představující pro příjemce. Díky tomu jsou dostupné širokému okruhu obyvatel, což se může stát nevýhodou, protože často dochází k neadresnosti a nerovnému přístupu k podporám (Pazour a Kučera, 2012).

Daňové nástroje bytové politiky mohou ovlivňovat ceny nemovitostí (Národní ekonomická rada vlády, 2024). Jejich nastavení je proto potřeba pravidelně vyhodnocovat z hlediska dopadů na rozpočet, rovnost přístupu, tržní spravedlnost a sociální udržitelnost.

V české praxi jsou tyto nástroje implementovány zejména prostřednictvím legislativy v oblasti daní z příjmů, daně z přidané hodnoty a dalších fiskálních mechanismů. Jejich konkrétní podoba, podmínky uplatnění i změny v čase tvoří předmět následujících podkapitol této části práce.

1.9.1 Daň z nemovitých věcí v České republice

Daň z nemovitých věcí představuje jeden ze stabilních nástrojů, který může přímo i nepřímo ovlivňovat dostupnost bydlení v České republice. Daň z nemovitých věcí se dá považovat také za jeden z nástrojů podpory dostupného bydlení, protože oproti jiným státům je velmi nízká, proto se o ní dá hovořit jako o podpoře vlastnického bydlení. Přestože výnos z této daně plyne do rozpočtů obcí, její konstrukce, výše sazeb a možnosti místní úpravy mají významný dopad na rozhodování domácností, zejména nízkopříjmových, o pořízení nebo udržení vlastního bydlení. Novela účinná od 1. 1. 2025 přinesla dosud nejrozsáhlejší reformu této daně od jejího vzniku (KPMG Česká republika, s.r.o., 2025).

Přehled hlavních změn od roku 2025

Od 1. 1. 2025 přišla zásadní novela zákona o dani z nemovitých věcí, která byla součástí konsolidačního balíčku.

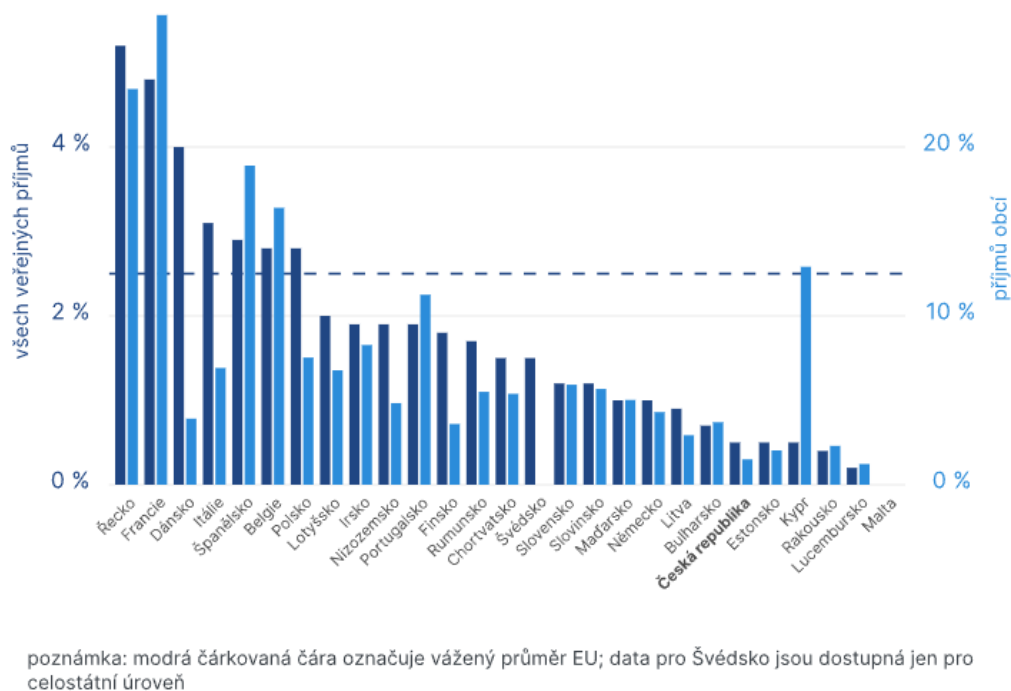
Hlavní změnou bylo navýšení základní sazby daně z nemovitostí v průměru o 80 %. Pro příklad lze uvést obytné nemovitosti (rodinné domy a byty), kde došlo k navýšení ze 2 Kč/1 m² na 3,5 Kč/1 m² (Procházka, 2025). Byl přidán automatický mechanismus, který bude zvyšovat sazbu o inflaci, namísto dosavadního fixu (Lodrová, 2025). Součástí novely došlo ke zpřísnění oblasti osvobozených pozemků a staveb. Například: lesní pozemky, pozemky železničních drah, leteckých a vodních cest či přístavů byly dříve automaticky celé osvobozeny, pokud se i jen z části nacházely na zdaňovaném pozemku. Od 1. 1. 2025 je osvobozena pouze výměra pozemku, která je využívána, případně u lesních pozemků, část, která je zalesněná (KPMG Česká republika, s.r.o., 2025). Dále došlo ke změně v systému koeficientů. Byl zrušen zvláštní koeficient 1,5, kterým obce mohly zvyšovat daň pro rekreační objekty, garáže, stavby a jednotky užívané k podnikání. Naproti tomu byla dána obcím větší volnost v nastavení místního koeficientu v rozmezí 0,5 až 5,0 oproti dřívějšímu rozpětí 1 až 5 (Procházka, 2025).

Koeficient mohou obce uplatnit na pěti úrovních, pro první čtyři úrovně (místní koeficient, jednotlivá katastrální území, jednotlivý městský obvod či část, jednotlivá skupina nemovitých věcí) jej bude obec stanovovat vyhláškou. Pátou úroveň místního koeficientu pro vybrané nemovité věci bude stanovovat obec pomocí obecní vyhlášky.

U stavebních pozemků, vybraných staveb a jednotek obec nemůže koeficient o jednu kategorii snížit, zůstala jí pouze možnost o jednu kategorii zvýšit.

Počet obyvatel pro určení základní výše koeficientu vychází z vyhlášky k provedení zákona o rozpočtovém určení daní, která je platná k prvnímu dni zdaňovacího období (1.1.20xx). Dříve bylo rozhodující poslední sčítání lidu (Procházka, 2025).

Z makroekonomického pohledu došlo k částečné korekci vůči ostatním státům v Evropské unii. V České republice v roce 2024 tvořila daň z nemovitých věcí pouze 0,7 % (15,5 miliardy korun), zatímco průměr v Evropské unii byl 2,5 % (Brodničková, 2024). Z grafu 2, který vypracoval PAQ Research, lze potvrdit, že daň z nemovitých věcí, tvoří velmi nízký objem všech příjmů a tím i menší obsah financí pro obce (Komárek a Prokop, 2024).



Graf 2: Zdanění nemovitostí v zemích EU (Komárek a Prokop, 2024)

1.9.2 Daň z nabytí nemovitosti

Do prosince roku 2019 byla v České republice uplatňována daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 4 %, kterou od roku 2016 platil kupující. Tato daň se vztahovala na převod vlastnického

práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí, tedy zejména bytům, rodinným domům či stavebním pozemkům (Ministerstvo financí České republiky, 2020a). Z hlediska bytové politiky byla daň vnímána jako výrazná bariéra dostupnosti vlastnického bydlení, zejména pro mladé domácnosti pořizující první bydlení. Daň zvyšovala celkové pořizovací náklady a mohla mít negativní vliv na schopnost domácností vstoupit na trh vlastního bydlení. Proto k roku 2020 byla daň zrušena (Lidovky.cz, 2021). Toto zrušení daně z nemovitých věcí lze považovat za nepřímou daňovou podporu dostupnosti bydlení.

Mimo zlepšení dostupnosti vlastnického bydlení byla dalším důvodem pomoc realitnímu trhu vzpamatovat se po pandemii COVID-19 (ASB, 2021). Realitní trh po zrušení daně z nemovitých věcí skutečně ožil, díky kombinaci nulové daně a nízkých úroků v letech 2020–2021 (Ministerstvo financí České republiky, 2020a).

Samostatné zrušení daně z nabytí nemovitosti mělo ulevit okamžitě kupujícím, kteří od roku 2016 museli tuto daň platit namísto prodávajícího, např. u bytu v hodnotě 5 milionů ušetřil kupující 200 tis. Kč na dani. Zrušení daně z nabytí nemovitosti mělo pozitivní dopad na trh s nemovitostmi. Efekt však nebyl rovnoměrný, ve velkých městech, kde byla nabídka dlouhodobě nedostatečná, zůstal dopad na cenovou dostupnost omezený (Lidovky.cz, 2021).

Z pohledu veřejných financí znamenalo zrušení daně výpadek přibližně 13 miliard Kč ročně, které v předchozích letech tvořily příjmy státního rozpočtu (Ministerstvo financí České republiky, 2020a).

Sociální efekt byl smíšený, pomohl všem kupujícím což zahrnuje i investory, kteří kupují další nemovitosti nejen ke své bytové potřebě a nejde o cílenou pomoc.

1.9.3 Snížená sazba daně z přidané hodnoty z pohledu bytové politiky

Daň z přidané hodnoty (DPH) v oblasti bydlení představuje jeden z hlavních nepřímých daňových nástrojů podpory dostupného bydlení. V České republice je tento nástroj legislativně ukotven v § 48 a 49 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění účinném od 1. 7. 2025. Daňové zvýhodnění se týká jak stavebních a montážních prací, tak dodání (prodeje) nemovitostí určených k bydlení, které splňují specifická kritéria (Zakonyprolidi.cz, 2025a).

Tato výjimka umožňuje aplikovat sníženou sazbu DPH ve výši 12 % (oproti základní sazbě 21 %) na vybrané transakce (Benda a Tomšej, 2024). Cílem opatření je snížit finanční zátěž domácností při pořizování nebo renovaci bydlení a podpořit výstavbu kvalitního a cenově

dostupného bytového fondu. Mimo jiné se tímto nástrojem snižuje motivace k daňové optimalizaci formou umělého dělení stavebních zakázek či prodejů nemovitostí (Ministerstvo financí České republiky, 2024).

Významné změny provedené od 1. 1. 2024 a 1. 7. 2025

Konsolidační balíček 2024: Došlo ke sloučení první a druhé snížené sazby DPH (15 % a 10 %) do jednotné sazby 12 %. Nově se tato sazba vztahuje na širší spektrum položek, mimo jiné také na stavební práce a vybrané nemovitostní transakce (Benda a Tomšej, 2024).

Novela červenec 2025: Umožňuje uplatnit sníženou sazbu i na výstavbu bytových domů, pokud více než 50 % jejich podlahové plochy tvoří byty do 120 m². Dosavadní právní úprava znemožňovala uplatnění snížené sazby i kvůli jedinému většímu bytu, což způsobovalo cenové deformace (Ministerstvo financí České republiky, 2024).

Zpřísnění podmínek pro rekonstrukce: u rekonstrukcí dojde ke změně účelu užívání stavby (např. přestavba bytu na hotel), snížená sazba se nově neuplatní. Cílem je zabránit zneužívání daňového zvýhodnění (Ministerstvo financí České republiky, 2024).

Zkrácení lhůty pro osvobození od DPH po kolaudaci (§ 56 odst. 3): Zkráceno z 5 let na 23 měsíců. Zároveň novela zpřesňuje pravidla, např. osvobození nebude možné v případě podstatné změny stavby (AZ-DIALOG, 2025). Dosavadní právní úprava totiž vyžadovala sledování historie stavby až k první kolaudaci, což znesnadňovalo právní jistotu (Kurzy.cz, 2024a).

Argumenty proti zachování snížené sazby DPH

Snížená sazba 12 % DPH přináší výhody pro kupující, ale existují argumenty odborníků proti jejímu zachování. Hlavními argumenty jsou fiskální dopady na státní rozpočet, plošnost a nízká adresnost, a dále možnost zneužívání zvýhodněné sazby. Mezi hlavní argumenty, které se ve veřejném prostoru často dostávají do popředí, patří:

Fiskální náklady jsou pro státní rozpočet nákladem ve výši až 90 miliard Kč ročně. Zachováním snížené sazby na bydlení musí státní rozpočet kompenzovat vzniklý výpadek buď jinými příjmy, nebo škrtů. Ulevuje i domácnostem, které zvýhodněnou sazbu nepotřebují. Vzniklý výpadek příjmů ve státním rozpočtu kompenzují všichni daňoví poplatníci, včetně i těch nízkopříjmových (Skořepa, 2025).

Nízká adresnost a příliš vysoká definice „sociálního“ bydlení. Byt do 120 m² a dům do 350 m² spadá pod definici sociálního bydlení, čímž se daňové zvýhodnění vztahuje i na běžné a luxusnější projekty (Národní ekonomická rada vlády, 2024).

Investoři pořizují byty s daňovou úlevou a následně je využívají **na komerční využití** např. pro krátkodobé ubytování přes platformy typu Airbnb, čímž se ztrácí původní účel podpory dostupného bydlení (Vysloužil, 2021).

Nízká efektivita pro koncové ceny, kdy neexistuje záruka, že snížená sazba se promítne do nižších cen pro kupující. V České republice dlouhodobě převyšuje poptávka nabídku, což nemotivuje developery snížit cenu nemovitostí, často si navýší pouze marži (Jezdinský, 2023).

1.9.4 Daňový odpočet úroků z úvěru na bydlení v ČR

Daňový odpočet úroků z úvěru na bydlení patří mezi nejdéle fungující a nejrozšířenější nepřímý daňový nástroj podpory vlastnického bydlení v České republice. Tento odpočet umožňuje fyzickým osobám snížit základ daně z příjmů o částku, kterou během zdaňovacího období zaplatily na úrocích z úvěru určeného k financování tzv. bytové potřeby, jako je koupě, výstavba nebo rekonstrukce nemovitosti sloužící k trvalému bydlení.

Legislativně je tento nástroj ukotven v § 15 odst. 3 a 4 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Jde o daňovou úlevu, která slouží k nepřímé podpoře pořízení vlastního bydlení, a její výše může dosahovat až několika desítek tisíc korun ročně v závislosti na výši zaplacených úroků. Tato forma podpory je oproti přímým dotacím méně administrativně náročná a dostupná každému, kdo splní podmínky stanovené zákonem a doloží využití úvěru na řešení vlastní bytové potřeby (Finanční správa ČR, 2021).

Daňový odpočet byl zaveden již v roce 1998 jako součást širší politiky podpory vlastnického bydlení (České noviny, 2008). V roce 2021 však došlo k výrazné legislativní změně, která snížila maximální výši odečitatelných úroků z původních 300 000 Kč na 150 000 Kč ročně pro nově uzavřené úvěry (Finanční správa ČR, 2021).

Legislativní rámec daňového odpočtu úroku z úvěru na bydlení v ČR

Daňový odpočet úroku z úvěru na bydlení představuje nezdanitelnou část základu daně podle zákona o dani z příjmů a je považován za významnou daňovou úlevu. Poplatník si může snížit základ daně o částku, kterou za zdaňovací období zaplatil na úrocích z úvěru, který byl určen k financování bytových potřeb (Kurzy.cz, 2024b). Zaplacené úroky se odečtou od základu daně před výpočtem daně. Výsledkem odečtu od základu daně je standardně úspora ve výši 15 % ze sníženého základu (Bartušková, 2024).

Odpočet se uplatňuje jednou ročně, v rámci ročního zúčtování daně, které provede zaměstnavatel za zaměstnance nebo sám zaměstnanec či podnikatel v daňovém přiznání. Zaměstnanec předkládá svému zaměstnavateli potvrzení o zaplacených úrocích do 15. února pro účely ročního zúčtování záloh. U poplatníka podávajícího daňové přiznání, poplatník přidává toto potvrzení jako přílohu k daňovému přiznání. Nevyužitý odpočet nelze převádět do dalších let ani nárokovat formou daňového bonusu (Bartušková, 2024).

Aby bylo možné odpočet uplatnit, úvěr musí být použit na financování bytových potřeb poplatníka. Zákon vymezuje bytovou potřebu v zákonu §4b ZDP jako např: výstavba, koupě rodinného domu či bytu (může jít i o rozestavěné stavby), koupi pozemku za účelem bydlení, ale na pozemku musí být zahájena výstavba do 4 let, údržba či rekonstrukce nemovitosti, vypořádání majetkových podílů spojené se získáním bydlení (rozvod či dědictví) atd.

Další podmínkou, kterou nemovitost musí splňovat, je ta, že nemovitost slouží k trvalému bydlení poplatníka, či jeho blízkých (manžel/ka, děti, rodiče). Díky této podmínce nelze uplatňovat úroky z úvěru na nemovitost, která slouží čistě k pronájmu či podnikání, pokud by bylo kombinované užívání, je odpočet poměrně krácen. Zákon stanoví technická omezení, třeba pokud poplatník platil úroky jen část roku, tak se maximální poměrná částka snižuje (Kurzy.cz, 2024b).

Pro ilustrativní příklad přikládám tabulku, jaký odpočet může poplatník maximálně uplatnit, když bude platit po celý kalendářní rok anebo kdyby platil pouze 5 měsíců.

Počet měsíců, kdy poplatník platil úroky	Maximální odečitatelná částka
12	150 000 Kč
5	62 500 Kč

Tabulka 3: Maximální odečitatelná částka (vlastní zpracování)

Účel a význam odpočtu v daňové a bytové politice

Odpočet úroků z úvěru na bydlení je koncipován jako nástroj daňové politiky na podporu vlastnického bydlení. Stát tímto snižuje finanční zátěž domácností spojenou se splácením hypotečních či stavebních úvěrů. Jde o nepřímou státní subvenci bydlení, kdy stát odpouští část daně poplatníkovi, který investuje do řešení své bytové potřeby. Možnost odpočtu úroku z úvěru byla v České republice zavedena v roce 1998 v rámci podpory rozvoje hypotečního trhu a vlastního bydlení (Bartušková, 2024).

Daňový odpočet je dodnes jedním z hlavních a nejznámějších nástrojů státní podpory bydlení a je velmi propagovaný i zástupci finančního sektoru (Buřínská, 2020). Účelem této daňové úlevy je zejména podpora mladých rodin a prvoředitelů svého bydlení. Pro tyto skupiny bývá pořízení vlastního bytu či domu bez úvěru nedosažitelné. Daňový odpočet dává domácnosti možnost snížit si svoji daňovou povinnost až o několik desítek tisíc korun. Pokud byl úvěr sjednán před 1. 1. 2021, je maximální roční daňová úspora 45 000 Kč, když bude uplatněn plný odpočet 300 000 Kč, pokud byl úvěr sjednán po 1. 1. 2024, tak maximální daňová úspora je 22 500 Kč při uplatnění maximálního odpočtu 150 000 Kč (Buřínská, 2023). Tato daňová úleva pomáhá rozpočtům domácností splácejících úvěry na bydlení. Z hlediska bytové politiky tak odpočet doplňuje další opatření, jako jsou pro příklad půjčky pro mladé. Při porovnání s přímými dotacemi má daňový odpočet výhodu automatismu, může ho využít každý poplatník splňující podmínky.

Daňový odpočet má nevýhodu v oblasti efektivity a spravedlnosti. V diskuzích se zmiňuje, že tento nástroj nejvíce využívají vyšší příjmové skupiny obyvatel, které dosáhnou na vysoké úvěry a platí značné částky úroků. Oproti tomu nízkopříjmové domácnosti často na hypoteční úvěr nedosáhnou, nebo jejich daňová povinnost je tak nízká (kombinace nízkých příjmů a slevy na poplatníka), že odečet úroků z úvěru nevyužijí nebo snížení daně bude minimální (Bartušková, 2024). Z toho pohledu toto opatření neslouží plně svému cíli (podpora dostupnosti bydlení pro nejohroženější skupiny) a nastávají námitky, aby stát podporoval hlavně střední a vyšší příjmové skupiny kupující nemovitost. Politický konsensus odpočet úroků z úvěru ponechává, ale v roce 2021 došlo k jeho modifikaci a stát nadále považuje tuto daňovou úlevu za významný nástroj vlastnického bydlení v rámci daňového systému (Buřínská, 2020).

Změna v odpočtu (novela 2021)

Významnou změnu přinesla novela účinná od 1. 1. 2021, která zasáhla do konstrukce této daňové úlevy. Snížila maximální odpočitatelnou částku úroků na polovinu a to z 300 000 na 150 000 Kč (Nešleha, 2021). Motivem bylo jednak omezit fiskální náklady této daňové výjimky a jednak reagovat na kritiku, že vysoký limit odpočtu zvýhodňoval hlavně vysoké úvěry, které si berou movitější poplatníci (Bartušková, 2024).

Snížení limitu se týkala pouze nově sjednaných úvěrů, protože novela zavedla přechodná ustanovení, podle nich se nový limit 150 000 Kč uplatní pouze u úvěrů sjednaných po 1. 1. 2021 u úvěrů sjednaných před tímto datem zůstává v platnosti původní limit 300 000 Kč ročně.

K 1. 1. 2021 došlo také k dalším souvisejícím úpravám zákona. Legislativní definice “bytové potřeby” byla z §15 přesunuta do nově vloženého §4b ZDP, aniž by se obsahově změnila. Současně byla zrušena daň z nabytí nemovitých věcí. To mělo za následek mimo jiné snížení limitu, ale i prodloužení minimální doby vlastnictví nemovitosti pro osvobození prodeje z 5 na 10 let (Nešleha, 2021).

Tato změna vyvolala potřebu metodických výkazů, zejména jak určit na které úvěry se nový limit vztahuje či nikoliv. Finanční správa vysvětlila, že rozhodným okamžikem je faktické nabytí, či dokončení bytové potřeby (např: den vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí při koupi, kolaudace při výstavbě atd.) Pokud rozhodný den byl před 31. 12. 2020 (úvěr mohl být čerpán poté), poplatník uplatňuje limit 300 000 Kč. Jestliže rozhodný den nastal po 1. 1. 2021, platí již limit 150 000 Kč. Tato úprava řešila různé životní situace (převody rozestavěných staveb, refinancování starších úvěrů atd.), aby bylo jasné, jaký limit poplatníkovi náleží (Finanční správa ČR, 2021).

Dopady odpočtu na různé skupiny obyvatel

Daňový odpočet úroků z úvěru na bydlení má rozdílné dopady na různé skupiny daňových poplatníků, to souvisí s jejich příjmovou situací, věkem a schopností dosáhnout na úvěr na bydlení.

Mladé rodiny a osoby v produktivním věku

Mladé rodiny a osoby v produktivním věku většinou disponují dostatečnými příjmy, aby mohli uplatnit odpočet, zároveň svoji bytovou potřebu řeší prostřednictvím hypotečních úvěrů a nejvíce ze všech skupin obyvatel tento způsob zajištění využívají, naopak nejstarší

věková skupina využívá úvěry jen v malé míře (Kirschnerová a Janoušková, 2022). Odpočet při maximálním využití může přinést domácnosti úsporu ve výši 22 500 Kč za jedno zdaňovací období, při momentální právní úpravě (Komárek a Prokop, 2025).

Nízkopříjmové domácnosti

Nízkopříjmové domácnosti mají ztížené možnosti uplatňovat odpočet. Prvním limitem je omezený přístup k získání hypotečního úvěru, případně úvěru na rekonstrukci. Banky často buď neposkytnou úvěr žadatelům nebo je zatíží velmi nevýhodnými podmínkami. Tento aspekt je stále zřetelnější tím, jak rostou ceny nemovitostí, přičemž tento růst v posledních letech převyšoval růst celkové životní úrovně. Druhým limitem je samotná výše jejich příjmů. Nízkopříjmové domácnosti často díky slevám, hlavně slevě na poplatníka, poskytnuté na jejich daň dostatečně velkou daňovou úlevu a využití možnosti odpočtu je velmi omezené. U nízkopříjmových domácností se projevuje problém adresnosti, kdy forma daňové úlevy není přístupná pro obyvatele, kteří by ji měli naopak využívat, protože jsou odkázáni si bydlení pronajmout a odpočet čerpat nemohou (Bartušková, 2024).

Vyšší příjmové domácnosti

Řada analytiků a komentátorů poukazuje, že odpočet úroků z úvěru na bydlení nejvíce podporuje vysokopříjmové domácnosti. Protože z logiky vyplývá, že nejvíce získají lidé čerpající vysokou hypotéku a zaplatí na úrocích nejvíce za kalendářní rok. Vzhledem ke svým příjmům jsou schopni financovat vysoký hypoteční úvěr. Zde nastává i otázka, jestli je legislativa správně nastavena, zda stát má podporovat tyto skupiny poplatníků při pořízení vlastního bydlení (Bartušková, 2024).

Odpočet úroků z úvěru v evropském srovnání

Daňový odpočet úroků z úvěrů na bydlení je obvyklý, ale jeho využití v Evropě se liší.

V Německu není možnost uplatnit úroky z úvěru na bydlení, na druhou stranu, pokud nemovitost slouží k pronajímání, jsou úroky z úvěru uznány jako daňový náklad (Komárek a Prokop, 2025).

Slovensko má omezený okruh poplatníků, kteří mohou uplatnit úroky z úvěru na bydlení, je to pouze pro poplatníky, kteří nedosáhli 35 let věku. Uplatňují jej formou daňového bonusu na zaplacené úroky. Podmínky pro uplatnění maximálně 50 % zaplacených úroků po dobu 5 let a maximální bonus je ve výšce 1 200 eur. Zároveň poplatník nesmí dosahovat vyššího příjmu než 1,6násobku průměrné mzdy (Slovensko.sk, 2017).

Španělsko zrušilo tuto formy podpory od 1. 1. 2013, ale u smluv sjednaných před tímto datem stále lze odpočet uplatňovat dle starých pravidel, kdy byl maximální odečet ve formě 15 % z ročních úroků a maximální výše uplatněných úroků byla 9 040 euro (Bancosantander.es, 2013).

V **Nizozemsku** je odpočet úroků z úvěru součástí podpory vlastnictví už od roku 1893. Úroky lze odečíst v plné výši, avšak maximální sazba postupně klesá, do roku 2015 si mohl uplatnit až do nejvyšší sazby daně 51 %, od tohoto roku se snižuje o 0,5 p.b. Podmínkami pro uplatnění je, že úvěr musí být anuitně splácen a odpočet lze čerpat jen prvních 30 let splácení úvěru (OECD Affordable Housing Database, 2023).

2 ODPOČET ÚROKŮ Z ÚVĚRU V RÁMCI KONSTRUKCE DANĚ Z PŘÍJMŮ

Daň z příjmů fyzických osob se řadí k přímým daním a patří mezi důchodové přímé daně (Nováková a Králíková, 2024). Tato kapitola rozebírá konstrukční prvky daně z příjmů fyzických osob dle aktuální legislativy od 1. 1. 2024, zejména č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen ZDP).

Základní konstrukce DPFO zahrnuje několik logicky na sebe navazujících kroků, které vedou ke stanovení konečné daňové povinnosti poplatníka. Každý krok je definován zákonem a respektuje specifika jednotlivých typů příjmů i výdajů. Níže uvedená tabulka přehledně shrnuje jednotlivé fáze výpočtu daně.

Krok	Popis	Právní úprava
1.	Stanovení dílčích základů daně podle typu příjmů	§ 6–10 ZDP
2.	Výpočet celkového základu daně jako součtu dílčích základů	§ 5 ZDP
3.	Uplatnění odečitatelných položek a nezdaniitelných částí základu	§ 15 a § 34 ZDP
4.	Aplikace daňové sazby na upravený základ daně	§ 16a ZDP
5.	Uplatnění slev na dani a daňových zvýhodnění	§ 35ba a násl. ZDP
6.	Výpočet konečné daňové povinnosti nebo daňového bonusu	§ 35c ZDP

Tabulka 4: Konstrukce daně z příjmů fyzických osob (vlastní zpracování; Zakonyprolidi.cz, 2025b)

Cílem této kapitoly je představit základní konstrukční prvky daně, které slouží jako východisko pro analýzu daňového zatížení poplatníků v praktické části práce, proto není kapitola rozebírána podrobně.

2.1 Stanovení celkového základu daně

Daňovým subjektem, který je povinen platit daň z příjmů fyzických osob je osoba, která je povinna daň strpět, odvádět či platit. Jeho příjem, majetek nebo činnost je podrobena dani. Poplatníkem je každá fyzická osoba, která má daňovou rezidenci v České republice, nebo osoba, která zde pobírá příjmy ze zdrojů na území ČR (Nováková a Králíková, 2024).

Celkový základ daně poplatníka je dán součtem všech dílčích základů daně pro daný rok. Je součtem všech dílčích základů daně.

2.1.1 Dílčí základy daně

Stanovení dílčích základů ukazuje tabulka zpracovaná paní Vančurovou.

	příjmy ze závislé činnosti
=	dílčí základ daně příjmů ze závislé činnosti
	příjmy ze samostatné činnosti
–	výdaje na dosažení, zajištění a udržení příjmů
=	dílčí základ daně příjmů ze samostatné činnosti (nebo záporný rozdíl mezi příjmy a výdaji)
	příjmy z nájmu
–	výdaje na dosažení, udržení a zajištění příjmů
=	dílčí základ daně příjmů z nájmu (nebo záporný rozdíl mezi příjmy a výdaji)
	příjmy z kapitálového majetku
=	dílčí základ daně příjmů z kapitálového majetku
	ostatní příjmy
–	výdaje na dosažení příjmu (podle druhů příjmů do výše daného druhu příjmů)
=	dílčí základ daně ostatní příjmy

Tabulka 5: Výpočet základu daně z příjmů fyzických osob (Vančurová, 2021)

U každého typu příjmu, mimo příjmu ze závislé činnosti, lze uplatnit výdaje buď skutečné, doložené účetními doklady, nebo výdaje paušální (např. 30 % u nájmu). Výsledné dílčí základy daně se následně sčítají do jednoho celkového základu daně (Zakonyprolidi.cz, 2025b).

V této části daně dochází také k posouzení, zda je některý z příjmů osvobozen od daně. Nejvýznamnější výjimkou v oblasti nemovitostí je § 4 ZDP:

2.1.2 Osvobození při prodeji nemovitostí

Je součástí daňového balíčku, kterým bylo zrušení daně z nemovitých věcí od roku 2021. Došlo k prodloužení časového testu pro osvobození zisku z prodeje nemovitosti neurčené k vlastnímu bydlení z 5 na 10 let. Od prodloužení tohoto testu si legislativa slibovala zabránění krátkodobým spekulacím na trhu. U vlastního bydlení, ve kterém poplatník má

trvalé bydliště, zůstalo osvobození příjmu z prodeje po 2 letech užívání nemovitosti (Ministerstvo financí České republiky, 2020a).

2.2 Odečitatelné položky daně

Od celkového základu daně fyzické osoby lze odečíst odečitatelné položky daně (položky odpočitatelných základů daně či nezdanitelné část základu daně) a z této částky se následně kalkuluje daň (Zakonyprolidi.cz, 2025b).

Odečitatelné položky jsou stanoveny pevnou částkou nebo omezeny určitým limitem.

Dary na dobročinné účely – hodnotu poskytnutých bezúplatných plnění (darů) na vymezené veřejně prospěšné účely si může poplatník odečíst od svého základu až 30 % základu daně, ale dar musí být alespoň 1000 Kč nebo 2 % základu daně.

Úroky z úvěru na bydlení – maximální odečet je 150 000 Kč.

Příspěvky na penzijní připojištění a životní pojištění – od roku 2024 vymezuje zákon daňově podporované produkty spoření na stáří (penzijní spoření, doplňkové penzijní spoření a dlouhodobý investiční produkt) a soukromé životní pojištění, případně pojištění dlouhodobé péče do společné kategorie. Poplatník si může celkově odečíst až 48 000 Kč (Portal.pohoda.cz, 2025).

2.3 Zdanění příjmů

Po stanovení celkového základu daně a po snížení o odečitatelné položky daně se uplatní sazba daně k výpočtu hrubé daňové povinnosti. Česká republika má 2 sazby daně z příjmů fyzických osob 15 a 23 %. Kdy základní sazbou je 15 %, zvýšená sazba 23 % (Formanová, 2022). Zvýšená sazba se uplatní u poplatníků, jejichž celková roční mzda přesahovala trojnásobek roční průměrné mzdy 1 582 812 Kč (Ministerstvo financí České republiky, 2023).

2.4 Slevy a daňové zvýhodnění

Slevy na dani přímo snižují vypočtenou daňovou povinnost. Jsou stanoveny pevnou částkou a nejsou závislé na výši příjmů. Daňové zvýhodnění je specifická forma úlevy, která se vztahuje na vyživované děti. V případě, že sleva převyšuje daňovou povinnost, vzniká nárok na daňový bonus.

Následující tabulka zobrazuje slevy a daňová zvýhodnění, které si může daňový poplatník uplatnit

Přehled slev 2024	Maximální částka
Sleva na poplatníka	30 840 Kč
Sleva na vyživovaného manžela/ku	24 840
Sleva na vyživovaného manžela/ku ZTP/P	49 680
Sleva pro invalidní důchod I. a II. Stupně	2 520
Sleva pro invalidní důchod III. Stupně	5 040
Sleva pro držitele průkazu ZTP/P	16 140
Sleva na dítě	I. Dítě 15 204 Kč
	II. Dítě 22 320 Kč
	III. Dítě 27 840

Tabulka 6: Přehled slev 2025 (Zakonyprolidi.cz, 2025b)

Všechny tyto slevy a zvýhodnění přispívají ke spravedlivějšímu rozložení daňového zatížení a zohledňují sociální situaci poplatníka.

II PRAKTICKÁ ČÁST

3 VÝVOJ ODPOČTU ÚROKŮ Z ÚVĚRU NA BYDLENÍ V LETECH 2011-2023

Daňový odpočet úroků z úvěru na bydlení představuje významný nástroj daňové politiky zaměřené na podporu vlastnického bydlení. V této kapitole je provedena analýza odpočtu úroků z úvěru na bydlení v časovém horizontu 2011 až 2023, a to prostřednictvím vybraných kvantitativních ukazatelů.

Sleduje počet poplatníků, kteří podávali daňová přiznání a tento odpočet uplatňovali, výši celkových a průměrných odpočtů, jejich podíl na daňovém základu a vývoj vzájemných vztahů mezi těmito veličinami.

Analýza je založena na datech Finanční správy České republiky. Data byla čerpána z vybraných údajů daňových přiznání z příjmů fyzických osob, které podávaly daňové přiznání a také z daňových statistik jednotlivých let 2011 až 2023. Data jsou doplněna o vlastní výpočty a interpretace. Cílem této úvodní analýzy je vyhodnotit, jak se tento nástroj vyvíjel v čase a jaké faktory mohly ovlivnit jeho efektivitu v kontextu podpory bydlení.

Pro zhodnocení vztahů mezi jednotlivými ukazateli byl použit Pearsonův korelační koeficient, který měří sílu a směr lineární závislosti mezi dvěma spojitými proměnnými. Výpočet korelace byl proveden mezi ukazateli v období let 2011 až 2023.

$$r = \frac{\sum (x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y})}{\sqrt{\sum (x_i - \bar{x})^2} \cdot \sqrt{\sum (y_i - \bar{y})^2}}$$

Vzorec 1: Pearsonův korelační koeficient (Mindthegraph, 2024)

Po zhodnocení celkových dat je provedena analýza vývoje poplatníků, podle výše jejich daňových základů.

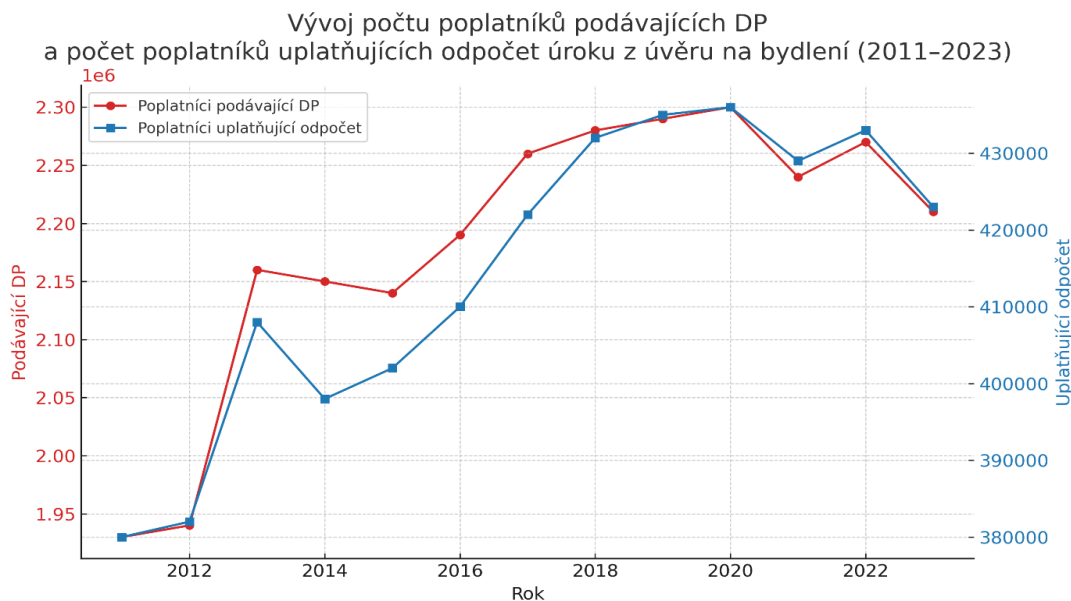
Při vyhodnocování výsledků je důležité sledovat nejen samotný korelační koeficient (r), který vyjadřuje sílu lineárního vztahu mezi dvěma proměnnými, ale také tzv. p -hodnotu. P -hodnota vyjadřuje pravděpodobnost, že zjištěný vztah mezi proměnnými vznikl náhodou. Pokud je p -hodnota nižší než 0,05, považuje se výsledek za statisticky významný, tedy s velkou pravděpodobností nereprezentuje pouhou náhodu. Naopak vyšší p -hodnota značí, že zjištěný vztah by mohl být výsledkem náhody a nelze jej považovat za průkazný.

Rok	Počet poplatníků podávající daňové přiznání	Celkový základ daně poplatníků podávající DP v mil. Kč	Průměrný základ daně poplatníků podávající DP v Kč	Počet poplatníků podávající DP uplatňující odečet	Odečet úroku z úvěru u poplatníků podávající DP v mil. Kč	Průměrný odečet úroku z úvěru u poplatníků podávající DP v Kč
2011	1 925 710	668 734	347 266	380 292	16 256	42 747
2012	1 945 651	703 478	361 564	382 593	16 211	42 373
2013	2 167 637	802 003	369 990	408 663	16 653	40 751
2014	2 149 665	792 648	368 731	398 298	15 257	38 306
2015	2 136 297	839 837	393 127	403 537	14 512	35 961
2016	2 188 771	889 452	406 371	411 504	13 862	33 687
2017	2 239 388	964 694	430 785	422 000	13 430	31 824
2018	2 279 353	1 053 824	462 335	432 558	13 553	31 332
2019	2 285 098	1 110 857	486 131	436 485	14 522	33 271
2020	2 297 196	1 134 899	494 037	436 089	14 878	34 117
2021	2 236 202	993 893	444 456	429 617	16 078	37 424
2022	2 264 451	1 071 238	473 067	432 703	18 509	42 776
2023	2 212 878	1 114 616	503 695	422 190	21 380	50 640

Tabulka 7: Celkové základy daně v letech 2011–2023 (Finanční správa ČR, 2025)

Tabulka 7 ukazuje klíčové ukazatele, a to počet poplatníků podávající daňové přiznání, průměrný základ všech poplatníků podávající daňové přiznání a celkový odpočet úroků z úvěrů na bydlení.

Nejvíce poplatníků podávalo daňové přiznání v letech 2019 a 2020. K drobným meziročním poklesům celkového počtu podávajících daňové přiznání došlo mezi lety 2013 a 2014, dále 2020 a 2021 a 2022 a 2023. Počet poplatníků uplatňujících odpočet pak mírně také poklesl mezi lety 2013 a 2014, 2019 a 2020, 2020 a 2021 a 2022 a 2023.



Graf 3: Vývoj počtu poplatníků podávajících DP a počet poplatníků uplatňujících odpočet 2011-2023 (vlastní zpracování)

Graf 3 ukazuje celkový vývoj mezi roky 2011 až 2023. V období 2011 až 2023 vzrostl počet poplatníků uplatňující odpočet přibližně o 11 % a to z 380 292 v roce 2011 na 422 190 v roce 2023. Velmi podobný trend měl růst celkový počet poplatníků podávajících daňové přiznání, jejichž počet se zvýšil z 1 925 710 v roce 2011 na 2 212 878 v roce 2023 (nárůst o 14,9 %). To potvrzuje, že tyto veličiny jsou mezi sebou propojené i když se úplně přesně nekopírují.

Rok	Celkový počet poplatníků podávající daňové přiznání	Počet poplatníků podávající daňové přiznání uplatňující úroky	Podíl poplatníků uplatňující odpočet vůči celkovému počtu poplatníků
2011	1 925 710	380 292	19,75 %
2012	1 945 651	382 593	19,66 %
2013	2 167 637	408 663	18,85 %
2014	2 149 665	398 298	18,53 %
2015	2 136 297	403 537	18,89 %
2016	2 188 771	411 504	18,80 %
2017	2 239 388	422 000	18,84 %
2018	2 279 353	432 558	18,98 %
2019	2 285 098	436 485	19,10 %
2020	2 297 196	436 089	18,98 %
2021	2 236 202	429 617	19,21 %
2022	2 264 451	432 703	19,11 %
2023	2 212 878	422 190	19,08 %

Tabulka 8: Poměr mezi celkovým počtem poplatníků a poplatníků uplatňujících odpočet úroku z úvěru podávajících daňové přiznání (vlastní výpočty)

Dle tabulky 8 v letech 2011–2023 byl patrný klesající trend v podílu poplatníků, kteří si uplatňovali odpočet úroků z úvěru na bydlení. V roce 2011 činil tento podíl 19,75 %. V relativním vyjádření lze konstatovat, že v období 2011 až 2023 zůstával podíl poplatníků uplatňujících odpočet úroků na bytovou potřebu stabilní, pohyboval se okolo 19 %. Z toho vyplývá, že přibližně jedna pětina poplatníků podávajících daňová přiznání tento nástroj daňové politiky pravidelně využívala. Dílčí analýza nám potvrdila, že tyto veličiny jsou na sobě závislé a že podíl poplatníků uplatňujících odpočet úroků z úvěru na bydlení z celkového počtu poplatníků, se po celou dobu stabilně pohyboval mezi 18,5 až 20 %.

Rok	Celkový základ daně poplatníků podávající DP v mil. Kč	Odečet úroku z úvěru poplatníků podávající DP v mil. Kč	podíl celkového odečtu úroku z úvěru na celkový základ daně
2011	668 734	16 256	2,43%
2012	703 478	16 211	2,30%
2013	802 003	16 653	2,08%
2014	792 648	15 257	1,92%
2015	839 837	14 512	1,73%
2016	889 452	13 862	1,56%
2017	964 694	13 430	1,39%
2018	1 053 824	13 553	1,29%
2019	1 110 857	14 522	1,31%
2020	1 134 899	14 878	1,31%
2021	993 893	16 078	1,62%
2022	1 071 238	18 509	1,73%
2023	1 114 616	21 380	1,92%

Tabulka 9: Podíl celkového základu daně vůči celkovému odečtu úroku z úvěru v letech 2011-2023 (vlastní zpracování)

Z tabulky 9 je patrný pokles podílu celkových uplatněných úroků z úvěru na celkový základ daně poplatníků podávajících daňové příznání o jeden procentní bod. Snížení o jeden procentní bod vyjadřuje pokles o skoro 50 % podílu v období 2011 až 2017. Z původní hodnoty 2,43 % v roce 2011 klesl na hodnotu 1,29 % v roce 2018. Od roku 2018 je vidět pozvolný nárůst podílu odečítaných úroků na celkovém základu daně, kdy hodnota postupně vzrostla z 1,29 % v roce 2018 na 1,92 % v roce 2023.

Faktory, které ve sledovaném období ovlivňovaly vývoj odpočtu úroků z úvěru na bydlení u poplatníků podávajících daňové příznání jsou:

Legislativní změna maximální výše uplatňovaného odpočtu. Do roku 2021 platil maximální limit 300 000 Kč odpočtu. Od 1. 1. 2021 byla tato hranice snížena na 150 000 Kč. To znamenalo snížení maximální daňové úspory z 45 000 Kč na 22 500 Kč. Tato redukce se ale týkala pouze nově sjednaných hypotečních úvěrů. Efekt této legislativní změny je sledován v hypotéze 4: **Legislativní změna z roku 2021.**

Růst hypotečních sazeb vede k vyšším zaplaceným úrokům a možnosti uplatnění v daňovém příznání do výše limitu. Podle odhadů se může daňové zvýhodnění i zdvojnásobit při porovnání nízkých a vysokých úrokových sazeb (Štuková, 2024). Tuto problematiku bude rozebírat hypotéza 1: **Vývoj hypotečního trhu (průměrné úrokové sazby a objem poskytnutých hypoték) ovlivňuje celkovou hodnotu daňových odpočtů úroků z úvěrů.**

Vývoj hypotečního trhu. Logicky se tato možnost nabízí, tedy pokud je sjednáno vysoké množství hypotečních úvěrů, měla by růst i výše uplatněného odpočtu. Například v roce 2021 bylo historické maximum nově sjednaných hypotečních úvěrů (včetně refixací) za 459 miliard korun a v tomto roce i došlo ke zvýšení uplatňovaného odpočtu úroku z úvěru (Odbor komunikace ČNB, 2022). Vyhodnocení tohoto faktoru bude rozebráno v hypotéze 1: **Vývoj hypotečního trhu (průměrné úrokové sazby a objem poskytnutých hypoték).**

Sledovaný vývoj podílu celkové výše uplatněného odpočtu úroků z úvěrů na bydlení na celkovém základu daně všech poplatníků ukazuje, že tento podíl se po celou dobu sledovaného období pohyboval maximálně do 2,5 %. To ukazuje, že daňová úleva formou odečtu úroků představuje spíše doplňkový nástroj, který využívá stabilní skupina poplatníků, ale jeho celkový fiskální dopad zůstává omezený. A také jejich uplatňovaný odpočet vůči celkovému základu zůstává stabilní.

Rok	Průměrný základ daně poplatníků podávající DP v Kč	Průměrný odpočet úroku z úvěru poplatníků podávající DP v Kč	Průměrný základ daně poplatníků/průměrný odpočet poplatníků podávající daňové přiznání
2011	347 266	42 747	12,31 %
2012	361 564	42 373	11,72 %
2013	369 990	40 751	11,01 %
2014	368 731	38 306	10,39 %
2015	393 127	35 961	9,15 %
2016	406 371	33 687	8,29 %
2017	430 785	31 824	7,39 %
2018	462 335	31 332	6,78 %
2019	486 131	33 271	6,84 %
2020	494 037	34 117	6,91 %
2021	444 456	37 424	8,42 %
2022	473 067	42 776	9,04 %
2023	503 695	50 640	10,05 %

Tabulka 10: Poměr průměrného odpočtu úroku vůči průměrnému daňovému základu 2011-2023 (vlastní zpracování)

Průměrný základ daně za sledované období postupně rostl, z roku 2011 se zvedl z původní hodnoty 347 266 na hodnotu 503 695 Kč, to znamená nárůst o 43 %. Mírný výkyv lze pozorovat mezi lety 2013 a 2014, ale tento pokles není tolik znatelný. Mnohem větší propad je mezi roky 2020 a 2021. Zde se nejspíše projevila pandemie COVID-19, kdy byla nuceně zastavena ekonomika a toto byl nejspíše důvod propadu, kdy se průměrný základ daně dostal zpět na hodnotu z roku 2020 až v roce 2023.

Odlišný vývoj zaznamenal průměrný odpočet úroků z úvěru na bydlení. V letech 2011 až 2018 měl klesající trend z 42 747 na 31 332 Kč. Tento pokles byl nejspíše vyvolán obdobím nízkých úrokových sazeb na hypotečních úvěrech. Od roku 2019 se postupně zvyšoval a v posledních dvou letech jeho výše akcelerovala, kdy poplatníci zaznamenali vysokou inflaci a zvýšené sazby na nových hypotečních úvěrech. Toto zvýšení nejspíše vyvolalo růst průměrného uplatňovaného odpočtu.

Z pohledu poměru mezi průměrným odpočtem a průměrným daňovým základem došlo k poklesu z 12,31 % v roce 2011 na 6,78 % v roce 2018, což potvrzuje tehdejší snižování průměrných odpočtů. Od roku 2019 pak tento poměr opět stoupá, v roce 2023 dosáhl úrovně 10,05 %, což signalizuje rostoucí význam této daňové úlevy vzhledem k výši zdanitelných příjmů.

4 VÝVOJ HYPOTEČNÍHO TRHU A JEHO VLIV NA UPLATNĚNÍ DAŇOVÉHO ODPOČTU ÚROKŮ Z ÚVĚRU NA BYDLENÍ (2011–2023)

Následující kapitola se bude zabývat vývojem hypotečního trhu předtím, než bude zkoumán vliv na uplatňovaný odpočet.

Z logické úvahy by měla platit rovnice: nízká úroková sazba = vysoký objem nově sjednaných hypotečních úvěrů a naopak.

K vyhodnocení vývoje pomůže následující tabulka, která zachycuje detailní hodnoty za sledované období 2011 až 2023 a pomůže s vyhodnocením.

Rok	výše sazby (%)	Objem poskytnutých hyp. úvěrů (mld.)	Zdroj:
2011	3,56	119,1	(Bankovnípoplatky.cz, 2012)
2012	3,41	131,3	(Zámečník, 2013)
2013	3,05	155,8	(Lukešová, 2014)
2014	2,72	149,3	(Lukešová, 2015)
2015	2,14	190,4	(Lukešová, 2016)
2016	1,87	225,8	(Lukešová, 2017)
2017	2,02	225,7	(Lukešová, 2018)
2018	2,55	218,4	(Lukešová, 2019)
2019	2,68	182	(Griger, 2020)
2020	2,32	266	(Česká národní banka, 2021b)
2021	2,44	459	(Česká národní banka, 2022)
2022	5,98	197	(Sos-msk.cz, 2023)
2023	5,7	124	(Česká bankovní asociace, 2024)

Tabulka 11: Přehled sazeb a objemu hypotečních úvěrů v letech

Tabulka 11 zaznamenává několik fází vývoje průměrných úrokových sazeb a objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. První fáze vývoje se odehrávala od roku 2011 do roku 2016, kdy docházelo k postupnému snižování průměrné roční úrokové sazby z 3,56 % v roce 2011 na nejnižší hodnotu za sledované období 1,87 % v roce 2016. S každým snížením úrokové sazby je patrný zvětšující se objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů na bydlení, který postupně rostl z hodnoty 119,1 miliard korun v roce 2011 na 225,8 miliard v roce 2016. Od roku 2017 se začala průměrná roční úroková sazba zvedat a hypoteční trh začal na tuto skutečnost reagovat tak, že objem nově sjednaných hypotečních úvěrů v roce 2017 stagnoval a od roku 2018 je vidět pokles, který pokračoval do roku 2019 až na 180 miliard korun, což znamenalo pokles o více než 75 miliard korun.

Na klesající trend se snažila reagovat Česká národní banka, aby povzbudila realitní trh. Došlo ke zrušení striktního dodržování pravidel DSTI a DTI (Česká národní banka, 2020a). Toto opatření od České národní banky přispělo k nejvyššímu nárůstu objemu hypotečních úvěrů, jak vidíme v letech 2020 (266 miliard Kč) a 2021 (459 miliard Kč). K tomuto historickému maximu (459 miliard Kč) pomohlo i snížení úrokové sazby na průměrných 2,32 % v roce 2020 a 2,44 % v roce 2021.

Od roku 2022 se hypoteční trh nesl v prudkém růstu sazeb, kdy se průměrná roční sazba zastavila na hodnotě 5,98 % v roce 2022. Tento obrovský nárůst byl způsobem opatřením České národní banky na vysokou inflaci vyvolanou pandemií COVID-19, toto navýšení úrokové sazby znamenalo pro hypotečních trh obrovskou ránu. Trh s nově sjednanými hypotečními úvěry se propadl na 197 miliard korun. V posledním sledovaném roce se situace nezlepšila a hypoteční trh stále klesal. Celkový objem nově sjednaných hypotečních úvěrů se znova propadl na hodnotu 124 miliard korun, což je pouze o 5 miliard korun více než byla hodnota v roce 2011. Zde se naplno projevila zvýšená inflace, která byla způsobena pandemií Covid-19, tím se zvýšily náklady na život pro obyvatele a zvýšená základní úroková sazba od ČNB. To způsobovalo poplatníkům problémy se získáním a splácením hypotečního úvěru.

4.1 Vliv hypotečního trhu na daňové odpočty

Výše popsáný vývoj hypotečního trhu ve sledovaném období nám ukázal, jak hypoteční trh reaguje. Vývoj hypotečního trhu ovlivňuje odpočet úroků z úvěru na bydlení. Cílem této kapitoly je prověřit, zda existuje statisticky významná souvislost mezi vývojem hypotečního trhu (reprezentovaným úrokovými sazbami a objemem úvěrů) a výší celkově uplatněných daňových odpočtů úroků v daném období, a která hodnota více či méně ovlivňuje odpočet úroku z úvěru na bydlení.

Rok	Průměrná úroková sazba (%)	Objem hypoték (mld. Kč)	Celková výše odečtených úroků (mil. Kč)
2011	3,56	119,1	16 256
2012	3,41	131,3	16 211
2013	3,05	155,8	16 653
2014	2,72	149,3	15 257
2015	2,14	190,4	14 512
2016	1,87	225,8	13 862
2017	2,03	225,7	13 430
2018	2,68	218,4	13 553
2019	2,68	182	14 522
2020	2,32	266	14 878
2021	2,44	459	16 078
2022	5,98	197	18 509
2023	5,7	124	21 380

Tabulka 12: Vývoj průměrné úrokové sazby, objemu poskytnutých hypotečních úvěrů a celkové výše uplatněných odpotů úroků v období 2011–2023 (vlastní zpracování)

Porovnáním vývoje úrokových sazeb, objemu poskytnutých hypotečních úvěrů a celkové výše odečtených úroků v období 2011–2023 z tabulky 12 lze vysledovat několik klíčových trendů.

V období 2011–2015 došlo k postupnému poklesu průměrné úrokové sazby z 3,56 % na 2,14 %. Díky poklesu úrokové sazby se snižovala měsíční splátka a pro poplatníky to

znamenal snazší možnost získání hypotečního úvěru. Tento stav vedl ke zvýšenému objemu nově sjednaných hypotečních úvěrů z 119,1 miliardy Kč na 190,4 miliardy Kč. Navzdory tomuto vývoji celková výše odečtených úroků v tomto období mírně klesala, což lze spojit se snižováním úrokové sazby a tím snížením úrokových nákladů na nové úvěry.

V období nejnižších průměrných úrokových sazeb v roce 2016 (1,87 %) a 2017 (2,03 %), se díky nízké úrokové sazbě objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů zastavil na vysokých hodnotách (225,8 mld. Kč a 225,7 mld. Kč). I přesto celková výše odečtených úroků byla v těchto letech nejvyšší za sledované období.

Od roku 2020, po období zvyšování úrokových sazeb, sazby začaly opět klesat, v roce 2020 klesla úroková sazba na 2,32 % a díky uvolnění pravidel od ČNB (DSTI a DTI), došlo k prudkému nárůstu objemu hypoték na 266 miliard Kč a v roce 2021 až na rekordních 459 miliard Kč. Další vliv, který se do objemu sjednaných hypotečních úvěrů mohl promítnout, bylo zrušení daně z nabytí nemovitosti. Dochází ke zvýšení celkového odpočtu úroků z úvěru na bydlení, který se v době 2017 a 2018 udržoval na relativně stabilní hladině.

Naopak v letech 2022–2023, kdy díky pandemii COVID-19 a uvolnění peněz do ekonomiky přišla vysoká inflace, reakcí České národní banky bylo zvýšení základní sazby. Tato reakce České národní banky se projevila prudkým nárůstem úrokových sazeb (až na 5,98 % v roce 2022), což vedlo k ochlazení hypotečního trhu, kdy objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů rapidně poklesl (197 miliard Kč v roce 2022 a 124 miliard Kč v roce 2023). V tomto období vidíme raketový nárůst celkového objemu uplatňovaného odpočtu úroků z úvěru na bydlení, který v roce 2023 dosáhl nejvyšší hodnoty za sledované období 21,3 miliardy korun. Z pozorování tabulky 12 lze stanovit závěr, že v období vysokých úrokových sazeb se objem celkového uplatňovaného odpočtu úroků z úvěru na bydlení zvyšoval a naopak. Objem nově sjednaných hypotečních úvěrů nijak příliš neovlivňuje výši uplatňovaného odpočtu úroku z úvěru na bydlení, i když by se to nabízelo. Tedy z pouhého pozorování tabulky 12 se dá dojít k závěru, že pro výši odpočtu úroků z úvěru na bydlení je hlavní faktor úroková sazba nikoliv objem nově sjednaných hypotečních úvěrů.

Pro potvrzení tohoto závěru byla provedena korelační analýza, která prověřila souvislost mezi hypotečním trhem (velikost nově poskytnutých hypotečních úvěrů a sazby hypotečních úvěrů) a celkovými odpočty úroků z úvěrů na bydlení u poplatníků podávající daňové přiznání:

- objemem poskytnutých hypoték a celkovou výší odečtených úroků z úvěrů na bydlení u poplatníků podávající daňové přiznání,
- průměrnou úrokovou sazbou a celkovou výší odečtených úroků z úvěru na bydlení.

Korelační vztah	Korelační koeficient (r)	P - hodnota	Význam
Objem hypoték x Celková výše odečtených úroků úvěru na bydlení	-0,260	0,392	Slabá negativní korelace, statisticky nevýznamná
Úroková sazba x Celková výše odečtených úroků úvěru na bydlení	0,90	<0,001	Velmi silná pozitivní korelace. Statisticky významná

Tabulka 13: Výsledky korelačních vztahů (vlastní zpracování)

Korelační analýza vyjádřila, že průměrná úroková sazba koreluje s objemem celkových odpočtů. Toto nejlépe potvrzují roky 2022 a zvláště rok 2023, kdy průměrná sazba se prudce zvýšila a v tomto období se i prudce zvedl uplatňovaný odpočet. Naopak se choval objem nově sjednaných hypotečních úvěrů, který se v letech 2022 a 2023 propadl, ale jak bylo uvedeno, objem odpočtu se prudce zvyšoval. Tuto skutečnost potvrdila korelační analýza, která pro objem nově sjednaných hypotečních úvěrů uvedla slabou korelaci.

Tento stav může být ovlivněn časovým zpožděním mezi čerpáním hypoték a skutečným nárokem na odpočet, úroky si poplatník uplatňuje rok zpětně ve svém daňovém přiznání.

Zkráceně výsledek korelační analýzy tak doplňuje komparační pozorování a potvrzuje, že proměnlivost úrokové sazby hraje v objemu daňových úlev mnohem významnější roli než samotný objem hypoték a potvrzuje závěr z pozorování hodnot z tabulky 12.

Vyhodnocení Hypotézy 1:

Hypotéza 1: „Vývoj hypotečního trhu (průměrné úrokové sazby a objem poskytnutých hypoték) ovlivňuje celkovou hodnotu daňových odpočtů úroků z úvěrů.“

Na základě provedené analýzy za období 2011–2023 lze hypotézu 1 **částečně potvrdit**.

Mezi průměrnou úrokovou sazbou a celkovou výší odečtených úroků byla zjištěna **velmi silná a statisticky významná pozitivní korelace** ($r = 0,90$; $p < 0,001$). To znamená, že růst

sazeb vede k růstu výše úrokových plateb, a tím i k vyšším odečteným částkám z daňového základu.

Naproti tomu objem nově sjednaných hypotečních úvěrů vykazuje **slabou negativní a statisticky nevýznamnou korelaci** ($r = -0,26$; $p = 0,392$) s výší odečtených úroků. Tento výsledek může být ovlivněn časovým zpožděním mezi sjednáním hypotéky a jejím uplatněním v daňovém přiznání.

Z toho vyplývá, že rozhodující roli při určování výše uplatněných úroků z úvěru na bydlení hraje vývoj úrokových sazeb, nikoliv objem sjednaných úvěrů jako takový. Dopad změn sazeb a následné výše splátek se projeví téměř okamžitě v nákladech domácností a tím i v jejich uplatňovaných odpočtech.

5 ANALÝZA VZTAHU PŘÍJMŮ A VÝŠE DAŇOVÝCH ODPOČTŮ ÚROKŮ Z ÚVĚRU NA BYDLENÍ (2011–2023)

Tato kapitola se zabývá analýzou vztahu mezi průměrnými příjmy poplatníků podávajících daňové přiznání a uplatňujících si odpočet úroků z úvěru na bydlení. Cílem analýzy je ověřit hypotézu 2, podle ní s rostoucími příjmy poplatníků by měla růst i celková hodnota odpočtu úroků z úvěru na bydlení.

Hypotéza 2: Výše uplatněných odpočtů úroků je závislá na výši příjmů poplatníků podávajících daňové přiznání.

Jako indikátor příjmů byl použit průměrný základ daně poplatníků podávajících daňové přiznání. Pro ověření hypotézy byla provedena korelační analýza mezi tímto ukazatelem a celkovým objemem uplatněného odpočtu úroků.

Rok	Průměrný základ daně poplatníků podávající DP v Kč	Odečet úroku z úvěru poplatníků podávající DP v mil. Kč
2011	347 266	16 256
2012	361 564	16 211
2013	369 990	16 653
2014	368 731	15 257
2015	393 127	14 512
2016	406 371	13 862
2017	430 785	13 430
2018	462 335	13 553
2019	486 131	14 522
2020	494 037	14 878
2021	444 456	16 078
2022	473 067	18 509
2023	503 695	21 380

Tabulka 14: Průměrný základ daně poplatníků podávající DP a Odečet úroku z úvěru poplatníků podávající DP v letech 2011 až 2023 (vlastní zpracování)

Tabulka 14 ukazuje vývoj těchto dvou proměnných. Z ní vyplývá, že průměrný základ daně po celou dobu rostl, mimo výkyv 2021 a 2022, z původních 347 266 Kč v roce 2011 na 503 695 Kč v roce 2023. Celkový objem odpočtů však měl jiný vývoj, který byl popsán ve vývoji hypotečního trhu. Zkráceně se jeho vývoj dá rozdělit na dvě období. V období 2011 až 2017 celková výše odpočtu úroku z úvěru klesala až na hodnotu 13,43 miliard korun a ve

druhém období 2018 až 2023 celkový odpočet úroků z úvěru rostl až na hodnotu 21,38 miliard korun v roce 2023.

Proto pouhým vyhodnocením hodnot z tabulky 14 lze dojít k závěru, že průměrný základ všech poplatníků podávajících daňové přiznání neovlivňuje celkovou výši odpočtu úroků z úvěru na bydlení a pokud, tak jen nevýrazně.

K potvrzení tohoto závěru nám dopomůže korelační analýza, jejíž výsledky jsou uvedeny v následující tabulce.

Korelační vztah	Korelační koeficient (r)	P-hodnota	Význam
Průměrný daňový základ poplatníků podávající DP × Celkový odpočet úroků z úvěrů na bydlení	0,230	0,451	Slabá, nevýznamná korelace

Tabulka 15: Výsledek korelačního vztahu hypotézy 2 (vlastní zpracování)

Výsledek korelační analýzy potvrdil závěr z komparace hodnot z tabulky 14. Průměrný daňový základ všech poplatníků podávajících daňové přiznání není tak významný, aby měl hlavní dopad na celkovou výši odpočtu úroku z úvěru na bydlení.

Ze závěru zkoumaných hodnot a výsledků hypotézu **nelze** potvrdit, nelze tedy říci, že výše odpočtu úroku z úvěru na bydlení je závislá na výši všech příjmů poplatníků podávajících daňové přiznání.

Průměrná výše příjmů všech poplatníků zůstávala po celou dobu sledovaného období relativně stabilní a z dřívější analýzy vývoje počtu poplatníků, kde docházelo k různým propadům, tak hodnota průměrné výše příjmů poplatníků nezaznamenala takové výkyvy až na roky 2021 a 2022, kdy se nejspíše projevila pandemie Covid-19. Dá se tedy předpokládat, že pokud by klesl počet poplatníků podávajících daňové přiznání, tak by poklesl i počet poplatníků uplatňujících odpočet úroků z úvěru na bydlení, což potvrdila i tabulka 8, kde i přes pokles celkových poplatníků, zůstával podíl poplatníků uplatňujících úrok z úvěru na bydlení mezi 18–20 %.

Výše celkového odpočtu měla zcela jiný vývoj a jak bylo vyhodnoceno v hypotéze 1 na hodnotu celkového odpočtu úroku z úvěru na bydlení má mnohem větší vliv úroková sazba.

6 VÝVOJ ODPOČTU ÚROKŮ Z ÚVĚRU DLE PŘÍJMOVÝCH SKUPIN POPLATNÍKŮ

Tato část analýzy se bude zabývat podrobným rozбором daňového odpočtu úroků z úvěru na bydlení z hlediska jednotlivých příjmových skupin. Pro lepší přehlednost byli poplatníci rozděleni do skupin v intervalech o základu daně v tisících: 0-500, 501-1000, 1001-1500, 1501-2000, 2001 a více.

Cílem této části je analyzovat průměrnou výši uplatněného odpočtu úroků z úvěru na bydlení v jednotlivých příjmových pásmech a posoudit, zda tento daňový nástroj přispívá ke snížení daňového zatížení u nízkopříjmových poplatníků a napomáhá stabilizaci jejich efektivní daňové sazby v čase. Jinými slovy, zda pomáhá tlumit meziroční výkyvy v daňové úlevě a udržet ji v poměru k základu daně stabilní.

Pro tento účel byla využita data Finanční správy České republiky o počtu poplatníků podávajících daňové přiznání a celkovém objemu uplatněných odpočtů v letech 2011 až 2023 (Finanční správa ČR, 2025). Celkový počet poplatníků podávajících daňové přiznání je znám a vychází z oficiálních údajů Finanční správy ČR. Jelikož však nejsou dostupná data o přesném rozdělení uplatňujících poplatníků do jednotlivých příjmových pásmech, byl jejich počet v jednotlivých pásmech odhadnut pomocí vlastních výpočtů a výsledného poměru uvedeného v tabulce 8. Tyto výpočty vycházejí z předpokladu, že struktura poplatníků uplatňujících odpočet odpovídá struktuře všech poplatníků podávajících daňové přiznání.

Metodika výpočtu (příklad pro rok 2011 – pásmo 0–500 tis. Kč):

V roce 2011 činil celkový počet daňových přiznání 1 925 710, přičemž podíl poplatníků uplatňujících odpočet úroků dle tabulky 8 činil 19,75 %.

Celkový počet poplatníků, kteří uplatnili odpočet, byl tedy 380 292.

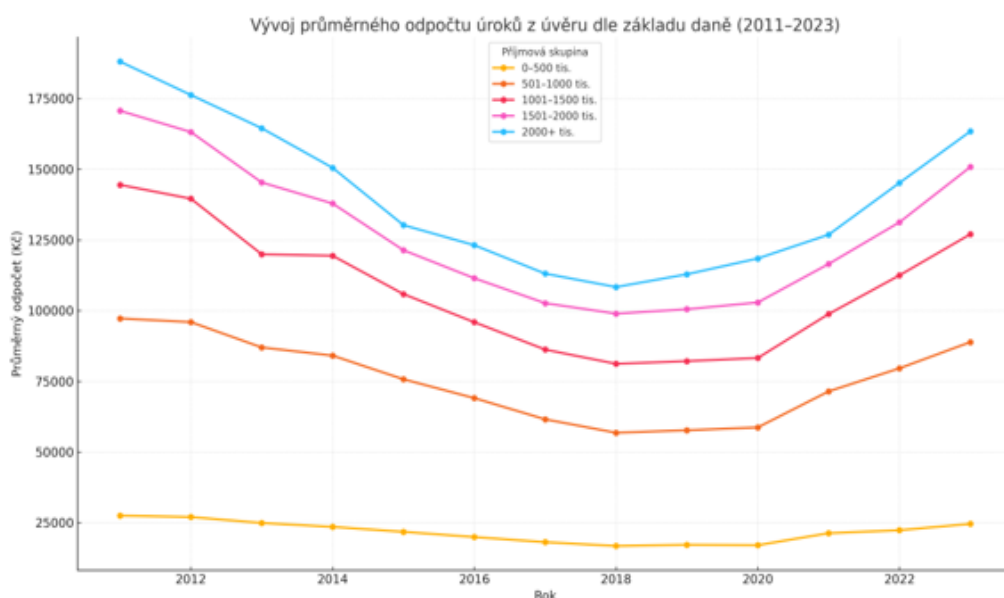
Pro příjmové pásmo 0–500 tis. Kč bylo podáno 1 732 802 daňových přiznání. Za předpokladu, že struktura poplatníků uplatňujících odpočet kopíruje strukturu všech daňových přiznání, byl počet poplatníků uplatňujících odpočet v tomto pásmu odhadnut jako:

$$1\,732\,802 \times 0,1975 = 314\,984$$

Tento postup byl analogicky použit i pro ostatní příjmová pásma. Na základě odhadnutých počtů poplatníků bylo následně možné vypočítat průměrnou výši uplatněného odpočtu v jednotlivých příjmových skupinách. Tento metodický přístup zároveň umožňuje ověřit

závěry studie Kirschnerové a Janouškové (2024), podle níž daňový odpočet úroků z hypotečních úvěrů systematicky více využívají vyšší příjmové skupiny, zatímco nízkopříjmoví poplatníci čelí omezením při jeho plném uplatnění. Do roku 2017 distribuce splňovala vertikální rovnost, největší podíl příjemců tvořili poplatníci s nižšími příjmy, kteří čerpali přiměřený podíl podpory. Od roku 2019 se tento efekt začal obracet, podpora plynula hlavně výše příjmovým poplatníkům (Kirschnerová a Janoušková, 2024).

Na základě dat byl sestaven graf 4, který zachycuje vývoj průměrného odpočtu v jednotlivých příjmových pásmech mezi lety 2011 a 2023. Vlastní tabulka s detailními výpočty je uvedena v příloze 1.



Graf 4: Vývoj průměrného odpočtu úroku z úvěru dle základu daně 2011-2023 (vlastní zpracování)

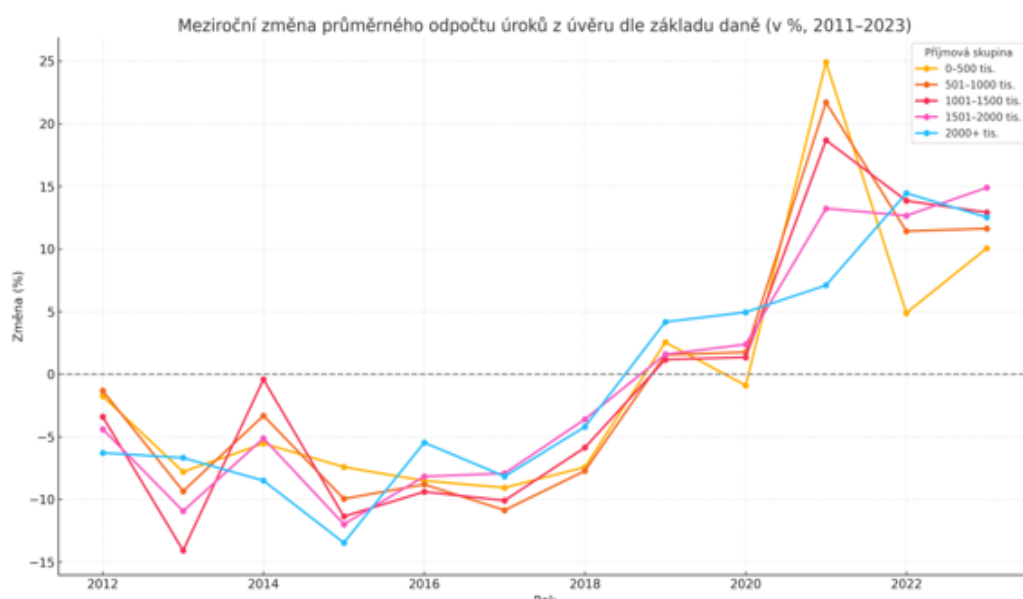
Graf 4 ukázal vývoj mezi lety 2011 až 2023, s tím, že s rostoucí výší daňového základu poplatníků stoupala i průměrná výše uplatněného odpočtu. Neboli jinak řečeno, odpočtu úroků úvěru na bydlení mnohem více využívají domácnosti s vyššími příjmy než domácnosti s nižšími příjmy. Toto tvrzení lze potvrdit pozorováním poplatníků se základem daně nad 2 miliony korun, kdy tito poplatníci systematicky vykazovali nejvyšší průměrné hodnoty uplatněného odpočtu úroků ze všech analyzovaných skupin. V průběhu sledovaného období se průměrná výše jejich uplatňovaného odpočtu pohybovala převážně v rozmezí 125 000 až 180 000 Kč ročně, přičemž v některých letech (např. 2023) se přiblížila hranici 165 000 Kč. Naproti tomu skupiny s příjmem do 500 tis. Kč čerpaly odpočet pouze v průměru mezi 16 000 až 28 000 Kč. Tato disparita byla v čase konzistentní a pouze se dále potvrzuje,

že nástroj daňového zvýhodnění hypotečního úvěru byl relativně méně výhodný pro nízkopříjmové domácnosti, protože nízkopříjmové domácnosti ho nedokázaly využít naplno. Tato disproporce je v souladu se závěry studie Kirschnerové a Janouškové (2024), která na základě dat identifikuje významné rozdíly ve využití tohoto daňového nástroje napříč příjmovými skupinami, přičemž právě vyšší daňový základ je klíčovým předpokladem pro uplatnění maximálního odpočtu.

Zásadní rozdíl byl zřejmý nejen v absolutní výši odpočtů, ale také ve stabilitě jejich vývoje. Meziroční změny ukázaly, že vyšší příjmové skupiny vykazovaly nižší volatilitu. Kategorie nad 2 000 tis. Kč zaznamenala výrazný pokles v letech 2011 až 2018, kdy průměrný odpočet klesl pod 110 000 Kč v roce 2018. Důvodem byl pokles sazby na hypotečním trhu, neboť se snižovala úroková sazba.

Do roku 2018 docházelo napříč všemi příjmovými skupinami k poklesu průměrných odpočtů, když v roce 2018 dosáhly svých nejnižších hodnot, jak víme z vyhodnocení hypotézy 1, jejímž hlavním měřítkem byla úroková sazba, která v tomto období klesala a v roce 2018 dosáhla svého minima 1,87 %. Od roku 2019 byl u všech pásů růst v důsledku růstu úrokových sazeb a určitě se zde projevil zvýšený zájem o hypoteční úvěry. Z vyhodnocení hypotézy 1 ale víme, že objem hypotečních úvěrů ovlivňuje výši odpočtu úroků z úvěru velmi málo.

Po celou dobu zůstala zachována základní disproporce mezi skupinami, kdy vyšší příjmové skupiny uplatňovaly výrazně vyšší průměrné odpočty.



Graf 5: Meziroční změna průměrného odpočtu úroků 2011-2023 (vlastní zpracování)

Graf 5 znázorňuje meziroční změny průměrného odpočtu úroků dle příjmových skupin v období 2011–2023.

Poplatníci s vyšším daňovým základem, zejména nad 2 miliony Kč, vykazovali relativně nižší volatilitu, jejich meziroční změny v průměrné výši odpočtu byly méně výrazné a stabilnější v čase, kdy sice docházelo k propadům, ale vzhledem k jejich příjmům ne tak výrazným.

Naopak poplatníci s daňovým základem do 1 milionu Kč (tj. dvě nižších příjmových skupin) vykazovali znatelně vyšší volatilitu. Výrazné výkyvy v těchto skupinách lze přiřadit k probíhajícím změnám na hypotečním trhu, realitním trhu či vývoji úrokových sazeb, které zásadněji ovlivňovaly možnosti nízkopříjmových domácností využívat hypoteční financování, zrušení daně z nemovitých věcí a uplatňovat související daňové odpočty.

Volatilitu jednotlivých skupin ukázal hlavně rok 2021, kdy začala pandemie Covid-19. Vysokopříjmové domácnosti na pandemii reagovali mnohem klidněji než nízkopříjmové domácnosti, u kterých je viditelný výkyv. Čím větší příjmy měla skupina poplatníků, tím byly výkyvy menší. Rok 2022 toto tvrzení potvrdil, zatímco všechny skupiny poplatníků mimo nízkopříjmových domácností měly meziroční změnu téměř neznatelnou, tak nízkopříjmové domácnosti měli významnou meziroční změnu.

Analýza grafu 5 tak ukazuje, že čím nižší měl poplatník daňový základ, tím vyšší byla jeho citlivost na ekonomické změny, což se odrazilo ve větší meziroční variabilitě uplatňovaných odpočtů.

Vyhodnocení hypotézy 3:

Hypotéza 3: „Poplatníci s nižším daňovým základem vykazují vyšší volatilitu v meziroční změně průměrného odpočtu úroků než poplatníci s vyšším daňovým základem.“

Výsledky analýzy **potvrzují** platnost hypotézy 3. Poplatníci s nižšími daňovými základy vykazovali během sledovaného období vyšší volatilitu v meziročních změnách průměrného odpočtu úroků než poplatníci s vyššími příjmy. Tento jev lze přičíst vyšší citlivosti nízkopříjmových skupin na změny ekonomického prostředí, zejména dostupnosti úvěrů a výši úrokových sazeb. S tímto závěrem koresponduje i analýza Kirschnerové a Janouškové (2024), která prokazuje, že vyšší volatilita ve využívání odpočtu se váže zejména k nižším příjmovým kategoriím, jejichž finanční situace je citlivější na proměny makroekonomického prostředí.

6.1 Vliv legislativní změny na uplatnění odpočtu úroků

Od 1. ledna 2021 došlo v rámci konsolidačního balíčku ke změně maximální částky, kterou si mohou poplatníci odečíst od základu daně na základě úroků z úvěru na bydlení. Zatímco do konce roku 2020 mohli uplatnit odpočet až do výše 300 000 Kč ročně, po změně se tato hranice snížila na 150 000 Kč ročně (Nešleha, 2021).

Cílem této změny bylo omezit daňové zvýhodnění především u vysokých hypotečních úvěrů a přiblížit úlevu reálným potřebám běžných domácností a omezit podporu financování luxusního bydlení.

Z přehledu o celkovém uplatněném odpočtu úroků z úvěru na bydlení a průměrném základu daně poplatníků podávajících daňové přiznání v letech 2018 až 2023 zobrazuje následující tabulka. Z ní vyplývá, že k poklesu objemu odpočtu úroku z úvěru na bydlení po roce 2021 nedošlo, naopak došlo k jeho růstu.

Rok	Průměrný základ daně poplatníků podávajících DP v Kč	Odečet úroku z úvěru poplatníků podávajících DP v mil. Kč
2018	462 335	13 553
2019	486 131	14 522
2020	494 037	14 878
2021	444 456	16 078
2022	473 067	18 509
2023	503 695	21 380

Tabulka 16: Průměrný základ daně a celkový odečet úroků poplatníků podávajících DP 2018 až 2023 (vlastní zpracování)

Tento vývoj lze vysvětlit dvěma faktory. Prvním faktorem bylo přechodné ustanovení dle § 38l odst. 1 zákona o daních z příjmů, umožnilo úvěrům sjednaných před 1. 1. 2021 nadále uplatňovat původní výši odpočtu 300 000 Kč. Druhým faktorem byl prudký nárůst úrokových sazeb od druhé poloviny roku 2021. To vedlo u nově sjednaných nebo refinancovaných hypotečních úvěrů ke zvýšené výši placených úroků a tím i objemu daňových odpočtů. Průměrná úroková sazba vzrostla z hodnoty 1,87 % v roce 2016 na 5,98 % v roce 2022.

Pro hlubší analýzu dopadu legislativní změny je vhodné se zaměřit na vývoj průměrného odpočtu v jednotlivých příjmových skupinách poplatníků rozdělených podle výše daňového základu. Následující tabulka ukazuje výši průměrného daňového základu a výši uplatněného odpočtu úroku z úvěru na bydlení v letech 2018 až 2023.

Rok	Poplatníci dle daňového základu				
	0-500 tis	501-1000 tis	1001-1500 tis.	1501-2000 tis	2000+ tis
2018	16 786	56 819	81 182	98 932	108 336
2019	17 214	57 696	82 133	100 492	112 855
2020	17 059	58 708	83 245	102 884	118 439
2021	21 309	71 446	98 796	116 495	126 852
2022	22 351	79 605	112 484	131 247	145 187
2023	24 599	88 867	127 014	150 794	163 376

Tabulka 17: Průměrná výše odpočtu úroků podle příjmových skupin 2018–2023 (vlastní zpracování)

Z údajů v tabulce 17 vyplývá, že nárůst průměrného odpočtu byl patrný napříč všemi příjmovými skupinami. Nejvyšší příjmová skupina (nad 2 miliony Kč) si v roce 2023 uplatnila v průměru 163 376 Kč, to je více než je nová maximální hodnota odečtu. To dokládá, že značná část těchto poplatníků měla nárok na původní výši limitu z důvodu

sjednání hypotečního úvěru před 2021. Navíc tyto domácnosti díky vyšším příjmům častěji splňují podmínky pro vyšší úvěrové zatížení čímž jsou spojené vyšší úroky, a následně tyto domácnosti uplatňují také vysoké odpočty úroků z úvěru na bydlení.

Naopak nízkopříjmové domácnosti (do 500 tisíc Kč) uplatňovaly v průměru pouze 24 599 Kč, to je pouze 15 % z hodnoty, kterou průměrně uplatňoval poplatník ve vysokopříjmové skupině (nad 2 mil. Kč). I u nízkopříjmových domácností došlo k nárůstu z 16 786 Kč z roku 2018. Tento stav způsobily, jak bylo zmíněno způsobily zvyšující se úrokové sazby.

Z pohledu dopadů legislativní změny lze konstatovat, že změna maximální výše uplatněného odpočtu 2021-2023 byla výrazně zmírněna kombinací přechodných ustanovení a rostoucích úrokových nákladů vyvolanou růstem úrokových sazeb. Teprve s větším časovým odstupem a poklesem poplatníků, kteří mají sjednaný úvěr před rokem 2021, lze očekávat plné projevení účinku legislativní změny.

Vyhodnocení Hypotézy 4:

Hypotéza 4: „Legislativní změna z roku 2021 (snížení maximálního limitu daňového odpočtu úroků ze 300 000 Kč na 150 000 Kč) ovlivnila vývoj průměrné výše uplatněného odpočtu.“

Na základě výše uvedených údajů a časového vývoje vidíme, že v krátkodobém horizontu tuto hypotézu **nelze** potvrdit. Po legislativní změně nedošlo k očekávanému poklesu průměrného ani celkového uplatněného odpočtu. Naopak bylo zaznamenáno soustavné zvyšování jak celkové hodnoty odpočtu, tak i průměrného odpočtu napříč příjmovými skupinami obyvatel. Tento růst však nelze považovat za důkaz neúčinnosti opatření, neboť byl způsoben zejména dvěma faktory.

Prvním důvodem může být především přechodné ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (§ 38l odst. 1), které umožňuje poplatníkům pokračovat v uplatňování vyššího limitu (300 000 Kč) v případě, že byl úvěr sjednán do konce roku 2020. Vzhledem k tomu, že značná část poplatníků si úvěr sjednala před tímto datem, nový limit se do průměrných hodnot v letech 2021–2023 zatím významně nepromítl. Druhým důvodem bylo výrazné zvýšení úrokových sazeb na hypotečním trhu. Plný efekt legislativní změny bude možné hodnotit až po větším časovém odstupu, kdy úvěry sjednané před rokem 2021 přestanou dominovat mezi uplatňujícími poplatníky.

7 ANALÝZA DOPADU ODPOČTU ÚROKŮ Z ÚVĚRU NA JEDNOTLIVCE

V předcházejících kapitolách byla provedena makroanalýza vývoje daňového odpočtu úroků z úvěrů na bydlení v letech 2011–2023. Analýza obsahovala vyhodnocení vztahů mezi průměrnými příjmy, uplatněnými odpočty, vývojem hypotečního trhu a legislativními změnami. V této navazující části je pozornost zaměřena na mikroekonomickou rovinu dopadu tohoto nástroje. Konkrétně na to, jak se daňový odpočet promítá do daňové povinnosti poplatníka v závislosti na jeho příjmu. Modelové příklady slouží k ilustraci konkrétních situací, každý poplatník bude mít odlišnou výši příjmu. Rozdílnost ve výši příjmu umožní detailněji posoudit, jak daňová podpora formou odpočtu úroku z úvěru na bydlení adresná a efektivní v praxi.

Analýza je koncipována jako modelové srovnání tří typových daňových poplatníků, jejichž příjmové úrovně odpovídají minimální mzdě, průměrné mzdě a dvojnásobku průměrné mzdy. Všichni poplatníci čerpají hypoteční úvěr ve stejné výši a za stejných podmínek.

Na úvod této části je uveden algoritmus výpočtu daně z příjmů fyzických osob, který zohledňuje i odečet úroků z úvěru na bydlení. Nejprve je daňová povinnost modelově spočítána bez využití odpočtu, následně s jeho zahrnutím, a rozdíl mezi těmito dvěma variantami představuje daňovou úsporu daného poplatníka. Tato úspora vyjadřuje částku, o kterou se snižuje daňová zátěž díky využití odpočtu jakožto odečitatelné položky dle § 15 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Model počítá i s předpokládaným růstem příjmů v čase, který vychází z historického průměru zaznamenaného v období 2011–2023 od Českého statistického úřadu. Výsledkem analýzy je nejen absolutní daňová úspora, ale také její relativní význam ve vztahu k výši příjmu a ceně úvěru.

V závěrečné části je daňová úspora interpretována jako sleva z ceny úvěru na bydlení, tedy jako rozdíl mezi celkově zaplacenými úroky a částkou, kterou poplatník díky daňové úspoře reálně ušetřil. Tento přístup umožňuje hodnotit efektivitu nástroje nejen z pohledu fiskálního dopadu, ale i z hlediska reálného přínosu pro konkrétní domácnosti.

7.1 Specifikace modelových poplatníků

Analýza bude postupně aplikována na tři typy daňového poplatníka. Modeloví poplatníci se budou od sebe lišit hodnotou svých příjmů ze závislé činnosti. Všichni poplatníci a případní

spoludlužníci budou dosahovat věku do 35 let, aby splnili podmínku pro čerpání 90 % hypotečního úvěru.

První poplatník s menšími příjmy bude mít příjmy na úrovni minimální mzdy, která byla v roce 2024 ve výši 18 900 Kč (Kdu.cz, 2024). Z principu je jasné, že by poplatník na hypoteční úvěr nedosáhl, bude se počítat, že v úvěru je spoludlužník, který pomáhá zvýšit bonitu, aby na hypoteční úvěr tento poplatník dosáhl, veškeré odpočty si bude uplatňovat ale pouze modelový poplatník.

Druhý poplatník bude dosahovat příjmů na úrovni průměrné hrubé mzdy, která v roce 2024 byla podle českého statistického úřadu 46 165 Kč (Kurzy.cz, 2025).

Třetí poplatník bude dosahovat dvojnásobku průměrné mzdy tedy 92 330 Kč.

Vzhledem ke třicetileté splatnosti hypotečního úvěru jsou provedeny výpočty daňových povinností modelových poplatníků v horizontu 30 let. Lze předpokládat, že výše příjmů nebude po celou dobu stejná, ve výpočtech proto byl zohledněn i očekávaný meziroční růst mzdy. Na základě údajů Českého statistického úřadu o vývoji průměrné mzdy v letech 2011 až 2023 (viz Tabulka 18) činil průměrný meziroční nárůst 4,48 %. Toto procento je v modelových výpočtech použito jako meziroční růst celkového daňového základu poplatníků.

Rok	Průměrná mzda (Kč)	Meziroční změna (%)
2011	24 455	-
2012	25 067	2,50 %
2013	25 035	-0,10 %
2014	25 768	2,90 %
2015	26 591	3,20 %
2016	27 764	4,40 %
2017	29 638	6,70 %
2018	32 051	8,10 %
2019	34 578	7,90 %
2020	36 176	4,60 %
2021	38 277	5,80 %
2022	39 932	4,30 %
2023	43 120	8,00 %
Průměr		4,48 %

Tabulka 18: Procentuální změna mezi roky (Český statistický úřad, 2025)

7.2 Stanovení výše hypotečního úvěru a sazby úroku

Pro potřeby této analýzy je nutné stanovit jednotnou výši hypotečního úvěru, který bude použit u všech modelových poplatníků. V roce 2024 činila průměrná výše hypotečního úvěru 3 860 000 Kč (Hyponamiru.cz, 2025). Tento úvěr bude u všech poplatníků splácen po dobu 30 let.

Úroková sazba se v průběhu splácení může měnit. Pro účely modelového výpočtu je však použita průměrná úroková sazba za období 2011 až 2023, která činila 3,11 %. Tato hodnota byla vypočtena na základě údajů uvedených v tabulce 11, která zachycuje vývoj průměrných úrokových sazeb v daném období. Právě s touto sazbou (3,11 %) bude v modelu hypoteční úvěr úročen.

7.3 Výpočet daně z příjmů fyzických osob

Výpočet daně z příjmů fyzických osob se řídí zákonem č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů fyzických osob, v době psaní diplomové práce se tento zákon řídí aktuálním znění 32/2025 Sb., platným od 15. 2. 2025.

V souvislosti u výpočtu úroků z úvěru na 30 let nelze přesně predikovat vývoj nominálních slev na dani. Proto ve výpočtech budou použity po celou dobu základní slevy na poplatníka dle platného znění v době psaní diplomové práce, tedy pro rok 2024.

V kapitole **Konstrukce daně z příjmů fyzických osob** byla rozepsána konstrukce s postupem výpočtu daně z příjmů pro fyzické osoby. V analýze se zaměříme na poplatníky, kteří mají příjem pouze ze závislé činnosti (§ 6). Všechny uvedené příjmy ze závislé činnosti budou považovány za zdanitelné.

Dílčí základ daně se snižuje o odečitatelné položky. V analýze bude zohledněn pouze odpočet úroku z úvěru na bytové potřeby, neboť je zkoumaný dopad tohoto odpočtu na daňovou povinnost poplatníků. Ostatní odpočty nebudou uplatňovány, protože by komplikovaly výpočty a u všech poplatníků by musely být stejné, aby nebyl zkreslen dopad odpočtu úroku z úvěru na bydlení. Po odečitatelné položce je stanoven základ daně a z něho se vypočte následně daňová povinnost poplatníka. Od stanovené daně se odečte sleva na poplatníka a je stanovena daň po slevách.

Tabulka 19 zobrazuje postup výpočtu daňové povinnosti u modelových poplatníků.

Výpočet daně
§ 6 Příjmy ze zaměstnání
- odečitatelné položky (úrok z úvěru na bydlení)
Základ daně po snížení (zaokrouhlen na stovky dolů)
X sazba daně
= daň před slevami
- standardní slevy (sleva na poplatníka)
daň po slevách

Tabulka 19: Výpočet daňové povinnosti poplatníků (vlastní zpracování)

7.4 Výpočet daňových povinností modelových poplatníků

Tabulka 20 znázorňuje výše popsany postup výpočtu daně z příjmů fyzických osob u poplatníka s příjmy na úrovni minimální mzdy.

Rok	Roční příjem (Základ daně)	Odpočet úroků	ZD snížený o odpočet zaokrouhlený na stovky dolů	Sazba daně	Daň před slevami	Sleva na poplatníka	Dan při uplatnění odpočtu	Daň bez uplatnění odpočtu	Daňová úspora
2024	226 800	118 924	107 800	15%	16 170	30 840	0	3 180	3 180
2025	236 961	116 428	120 500	15%	18 075	30 840	0	4 704	4 704
2026	247 150	113 853	133 200	15%	19 980	30 840	0	6 232	6 232
2027	257 777	111 197	146 500	15%	21 975	30 840	0	7 827	7 827
2028	268 862	108 458	160 400	15%	24 060	30 840	0	9 489	9 489
2029	280 423	105 631	174 700	15%	26 205	30 840	0	11 223	11 223
2030	292 481	102 716	189 700	15%	28 455	30 840	0	13 032	13 032
2031	305 058	99 708	205 300	15%	30 795	30 840	0	14 919	14 919
2032	318 175	96 606	221 500	15%	33 225	30 840	2 385	16 886	14 501
2033	331 857	93 406	238 400	15%	35 760	30 840	4 920	18 939	14 019
2034	346 127	90 105	256 000	15%	38 400	30 840	7 560	21 079	13 519
2035	361 010	86 699	274 300	15%	41 145	30 840	10 305	23 312	13 007
2036	376 533	83 186	293 300	15%	43 995	30 840	13 155	25 640	12 485
2037	392 724	79 563	313 100	15%	46 965	30 840	16 125	28 069	11 944
2038	409 612	75 825	333 700	15%	50 055	30 840	19 215	30 602	11 387
2039	427 225	71 969	355 200	15%	53 280	30 840	22 440	33 244	10 804
2040	445 596	67 992	377 600	15%	56 640	30 840	25 800	35 999	10 199
2041	464 756	63 889	400 800	15%	60 120	30 840	29 280	38 873	9 593
2042	484 741	59 657	425 000	15%	63 750	30 840	32 910	41 871	8 961
2043	505 585	55 291	450 200	15%	67 530	30 840	36 690	44 998	8 308
2044	527 325	50 787	476 500	15%	71 475	30 840	40 635	48 259	7 624
2045	550 000	46 141	503 800	15%	75 570	30 840	44 730	51 660	6 930
2046	573 650	41 349	532 300	15%	79 845	30 840	49 005	55 207	6 202
2047	598 317	36 406	561 900	15%	84 285	30 840	53 445	58 907	5 462
2048	624 044	31 307	592 700	15%	88 905	30 840	58 065	62 767	4 702
2049	650 878	26 046	624 800	15%	93 720	30 840	62 880	66 792	3 912
2050	678 866	20 620	658 200	15%	98 730	30 840	67 890	70 990	3 100
2051	708 057	15 023	693 000	15%	103 950	30 840	73 110	75 369	2 259
2052	738 503	9 249	729 200	15%	109 380	30 840	78 540	79 936	1 396
2053	770 259	3 293	766 900	15%	115 035	30 840	84 195	84 699	504
Celkem									251 422

Tabulka 20: Daňová povinnost poplatníka s minimální mzdou (vlastní výpočty)

U poplatníka je zřejmé, že v prvních osmi letech, tedy do roku 2032 nevyužívá celý potenciál odpočtu úroku z úvěru na bydlení, protože podstatnou část jeho daňové úspory tvoří sleva na poplatníka a nemůže si nárokovat více než by byla jeho daňová povinnost bez využitých daňových nástrojů. Až v roce 2032 díky navyšování jeho mzdy je jeho daňová povinnost už tak vysoká, že si může v plné výši uplatnit celou daňovou úsporu, která plyne z odečtu úroků z úvěru na bydlení. To je velká nevýhoda oproti poplatníkům s vyššími příjmy, protože daňová úspora je v prvních letech nejvyšší a postupem času klesá a její vliv na daňovou povinnost se stává čím dál méně významným. Celková daňová úspora dosáhla za dobu

splácení úvěru hodnoty 251 422 Kč, bohužel poplatník v prvních letech díky svým nízkým příjmům není schopen využít plný potenciál, když daňová úspora je nejvyšší.

V tabulce 21 je pro poplatníka s průměrnou mzdou je proveden stejný výpočet jako pro poplatníka s nižšími příjmy.

Rok	Roční příjem (Základ daně)	Odpočet úroků	ZD snížený o odpočet zaokrouhle ný na stovky dolů	Sazba daně	Daň před slevami	Sleva na poplatní ka	Dan při uplatnění odpočtu	Daň bez uplatnění odpočtu	Daňová úspora
2024	553 980	118 924	435 000	15%	65 250	30 840	34 410	52 257	17 847
2025	578 798	116 428	462 300	15%	69 345	30 840	38 505	55 980	17 475
2026	603 687	113 853	489 800	15%	73 470	30 840	42 630	59 713	17 083
2027	629 645	111 197	518 400	15%	77 760	30 840	46 920	63 607	16 687
2028	656 720	108 458	548 200	15%	82 230	30 840	51 390	67 668	16 278
2029	684 959	105 631	579 300	15%	86 895	30 840	56 055	71 904	15 849
2030	714 412	102 716	611 600	15%	91 740	30 840	60 900	76 322	15 422
2031	745 132	99 708	645 400	15%	96 810	30 840	65 970	80 930	14 960
2032	777 172	96 606	680 500	15%	102 075	30 840	71 235	85 736	14 501
2033	810 591	93 406	717 100	15%	107 565	30 840	76 725	90 749	14 024
2034	845 446	90 105	755 300	15%	113 295	30 840	82 455	95 977	13 522
2035	881 800	86 699	795 100	15%	119 265	30 840	88 425	101 430	13 005
2036	919 718	83 186	836 500	15%	125 475	30 840	94 635	107 118	12 483
2037	959 266	79 563	879 700	15%	131 955	30 840	101 115	113 050	11 935
2038	1 000 514	75 825	924 600	15%	138 690	30 840	107 850	119 237	11 387
2039	1 043 536	71 969	971 500	15%	145 725	30 840	114 885	125 690	10 805
2040	1 088 408	67 992	1 020 400	15%	153 060	30 840	122 220	132 421	10 201
2041	1 135 210	63 889	1 071 300	15%	160 695	30 840	129 855	139 441	9 586
2042	1 184 024	59 657	1 124 300	15%	168 645	30 840	137 805	146 764	8 959
2043	1 234 937	55 291	1 179 600	15%	176 940	30 840	146 100	154 401	8 301
2044	1 288 039	50 787	1 237 200	15%	185 580	30 840	154 740	162 366	7 626
2045	1 343 425	46 141	1 297 200	15%	194 580	30 840	163 740	170 674	6 934
2046	1 401 192	41 349	1 359 800	15%	203 970	30 840	173 130	179 339	6 209
2047	1 461 444	36 406	1 425 000	15%	213 750	30 840	182 910	188 377	5 467
2048	1 524 286	31 307	1 492 900	15%	223 935	30 840	193 095	197 803	4 708
2049	1 589 830	26 046	1 563 700	15%	234 555	30 840	203 715	207 634	3 919
2050	1 658 193	20 620	1 637 500	15%	245 625	30 840	214 785	217 889	3 104
2051	1 729 495	15 023	1 714 400	15%	257 160	30 840	226 320	228 584	2 264
2052	1 803 863	9 249	1 794 600	15%	269 190	30 840	238 350	239 739	1 389
2053	1 881 429	3 293	1 878 100	15%	281 715	30 840	250 875	251 374	499
Celkem									312 428

Tabulka 21: Daňová povinnost poplatníka s průměrnou mzdou (vlastní výpočty)

U poplatníka s průměrnou mzdou nedochází k nevyužití celého potencionálu daňové úspory jako u poplatníka s nízkými příjmy. Dochází tedy k plnému využití v prvních letech, kdy je efekt na daňovou povinnost největší. Celková daňová úspora u poplatníka s průměrnou mzdou dosáhla 312 428 Kč, nedochází k nevyužití potenciálu, celková výhoda je tak o 61

tisíc vyšší než u poplatníka s minimální mzdou. Z tohoto rozdílu lze usuzovat, že daňový odpočet úroků z úvěru slouží středně příjmovým a výše příjmovým poplatníkům než poplatníkům s nižšími příjmy, protože nejsou schopni tuto daňovou úlevu plně využít.

U poplatníka s nejvyššími příjmy se dá předpokládat maximální využití daňové úspory jako u poplatníka s průměrnou mzdou. V následující tabulka 22 vidíme průběh vývoje jeho daňové povinnosti.

Rok	Roční příjem (Základ daně)	Odpočet úroků	ZD snížený o odpočet zaokrouhlený na stovky dolů	Sazba daně	Daň před slevami	Sleva na poplatníka	Dan při uplatnění odpočtu	Daň bez uplatnění odpočtu	Daňová úspora
2024	1 107 960	118 924	989 000	15%	148 350	30 840	117 510	135 354	17 844
2025	1 157 597	116 428	1 041 100	15%	156 165	30 840	125 325	142 799	17 474
2026	1 207 373	113 853	1 093 500	15%	164 025	30 840	133 185	150 266	17 081
2027	1 259 290	111 197	1 148 000	15%	172 200	30 840	141 360	158 054	16 694
2028	1 313 440	108 458	1 204 900	15%	180 735	30 840	149 895	166 176	16 281
2029	1 369 918	105 631	1 264 200	15%	189 630	30 840	158 790	174 648	15 858
2030	1 428 824	102 716	1 326 100	15%	198 915	30 840	168 075	183 484	15 409
2031	1 490 264	99 708	1 390 500	15%	208 575	30 840	177 735	192 700	14 965
2032	1 554 345	96 606	1 457 700	15%	218 655	30 840	187 815	202 312	14 497
2033	1 621 182	93 406	1 527 700	15%	229 155	30 840	198 315	212 337	14 022
2034	1 690 893	90 105	1 600 700	15%	240 105	30 840	209 265	222 794	13 529
2035	1 763 601	86 699	1 676 900	15%	251 535	30 840	220 695	233 700	13 005
2036	1 839 436	83 186	1 756 200	15%	263 430	30 840	232 590	245 075	12 485
2037	1 918 532	79 563	1 838 900	15%	275 835	30 840	244 995	256 940	11 945
2038	2 001 028	75 825	1 925 200	15%	288 780	30 840	257 940	269 314	11 374
2039	2 087 073	71 969	2 015 100	15%	302 265	30 840	271 425	282 221	10 796
2040	2 176 817	67 992	2 108 800	15%	316 320	30 840	285 480	295 683	10 203
2041	2 270 420	63 889	2 206 500	15%	330 975	30 840	300 135	309 723	9 588
2042	2 368 048	59 657	2 308 300	15%	346 245	30 840	315 405	324 367	8 962
2043	2 469 874	55 291	2 414 500	15%	362 175	30 840	331 335	339 641	8 306
2044	2 576 079	50 787	2 525 200	15%	378 780	30 840	347 940	355 572	7 632
2045	2 686 850	46 141	2 640 700	15%	396 105	30 840	365 265	372 187	6 922
2046	2 802 385	41 349	2 761 000	15%	414 150	30 840	383 310	389 518	6 208
2047	2 922 887	36 406	2 886 400	15%	432 960	30 840	402 120	407 593	5 473
2048	3 048 571	31 307	3 017 200	15%	452 580	30 840	421 740	426 446	4 706
2049	3 179 660	26 046	3 153 600	15%	473 040	30 840	442 200	446 109	3 909
2050	3 316 385	20 620	3 295 700	15%	494 355	30 840	463 515	466 618	3 103
2051	3 458 990	15 023	3 443 900	15%	516 585	30 840	485 745	488 008	2 263
2052	3 607 726	9 249	3 598 400	15%	539 760	30 840	508 920	510 319	1 399
2053	3 762 858	3 293	3 759 500	15%	563 925	30 840	533 085	533 589	504
Celkem									312 435

Tabulka 22: Daňová povinnost poplatníka s dvojnásobnou průměrnou mzdou (vlastní výpočty)

U poplatníka s dvojnásobnou průměrnou mzdou došlo, stejně jako u poplatníka s průměrnou mzdou, k plnému využití možné daňové úspory. Celková daňová úspora dosáhla hodnoty

312 435 Kč. To tvoří rozdíl 7 Kč oproti poplatníkovi s průměrnou mzdou. Tento rozdíl je způsoben zaokrouhlováním základu daně na stovky dolů. Vzhledem k vysokým příjmům a tím vyšší celkové dani se dá předpokládat, že význam daňové úspory bude nižší než u předešlých poplatníků.

7.5 Porovnání daňových úspor poplatníků

Když dojde k porovnání daňových úspor u jednotlivých u modelových poplatníků, může se dojít k závěru, že daňové úspory jsou u všech poplatníků podobné. Hlavní rozdíl je zřejmý u poplatníka s nižšími příjmy, protože jeho daňové příjmy nedosahují takové výše, aby byla maximálně využita daňová úspora v prvních 8 letech, do roku 2031. Od roku 2032 je výše daňové úspory téměř totožná, drobné rozdíly byly způsobeny zaokrouhlováním daňového základu na stovky dolů. Stejná výše daňové úspory byla dána tím, že všichni měli stejný úvěr se stejnými parametry. V této analýze se dá daňová úspora specifikovat jako součin odpočtu úroků z úvěru a sazby daně, která byla u všech poplatníků 15 %. Úspora pro poplatníky byla porovnána dvěma způsoby podíl na celkové dani před uplatněním odpočtu úroku z úvěru na bydlení a dále jako podíl na ročním příjmu poplatníka.

Rok	Poplatník s minimální mzdou			Poplatník s průměrnou mzdou			Poplatník s 2x průměrnou mzdou		
	Celková daň bez odpočtu	daňová úspora	% podíl vůči dani bez odpočtu	Celková daň bez odpočtu	daňová úspora	% podíl vůči dani bez odpočtu	Celková daň bez odpočtu	daňová úspora	% podíl vůči dani bez odpočtu
2024	3 180	3 180	100,00%	52 257	17 847	34,15%	135 354	17 844	13,18%
2025	4 704	4 704	100,00%	55 980	17 475	31,22%	141 174	17 474	12,38%
2026	6 232	6 232	100,00%	59 713	17 083	28,61%	147 245	17 081	11,60%
2027	7 827	7 827	100,00%	63 607	16 687	26,23%	153 576	16 694	10,87%
2028	9 489	9 489	100,00%	67 668	16 278	24,06%	160 180	16 281	10,16%
2029	11 223	11 223	100,00%	71 904	15 849	22,04%	167 068	15 858	9,49%
2030	13 032	13 032	100,00%	76 322	15 422	20,21%	174 252	15 409	8,84%
2031	14 919	14 919	100,00%	80 930	14 960	18,48%	181 744	14 965	8,23%
2032	16 886	14 501	85,88%	85 736	14 501	16,91%	189 560	14 497	7,65%
2033	18 939	14 019	74,02%	90 749	14 024	15,45%	197 711	14 022	7,09%
2034	21 079	13 519	64,13%	95 977	13 522	14,09%	206 212	13 529	6,56%
2035	23 312	13 007	55,79%	101 430	13 005	12,82%	215 079	13 005	6,05%
2036	25 640	12 485	48,69%	107 118	12 483	11,65%	224 328	12 485	5,57%
2037	28 069	11 944	42,55%	113 050	11 935	10,56%	233 974	11 945	5,11%
2038	30 602	11 387	37,21%	119 237	11 387	9,55%	244 035	11 374	4,66%
2039	33 244	10 804	32,50%	125 690	10 805	8,60%	254 528	10 796	4,24%
2040	35 999	10 199	28,33%	132 421	10 201	7,70%	265 473	10 203	3,84%
2041	38 873	9 593	24,68%	139 441	9 586	6,87%	276 888	9 588	3,46%
2042	41 871	8 961	21,40%	146 764	8 959	6,10%	288 794	8 962	3,10%
2043	44 998	8 308	18,46%	154 401	8 301	5,38%	301 212	8 306	2,76%
2044	48 259	7 624	15,80%	162 366	7 626	4,70%	314 165	7 632	2,43%
2045	51 660	6 930	13,41%	170 674	6 934	4,06%	327 674	6 922	2,11%
2046	55 207	6 202	11,23%	179 339	6 209	3,46%	341 764	6 208	1,82%
2047	58 907	5 462	9,27%	188 377	5 467	2,90%	356 459	5 473	1,54%
2048	62 767	4 702	7,49%	197 803	4 708	2,38%	371 787	4 706	1,27%
2049	66 792	3 912	5,86%	207 634	3 919	1,89%	387 774	3 909	1,01%
2050	70 990	3 100	4,37%	217 889	3 104	1,42%	404 448	3 103	0,77%
2051	75 369	2 259	3,00%	228 584	2 264	0,99%	421 840	2 263	0,54%
2052	79 936	1 396	1,75%	239 739	1 389	0,58%	439 979	1 399	0,32%
2053	84 699	504	0,59%	251 374	499	0,20%	458 898	504	0,11%
	1 084 702	251 422	23,18%	3 984 173	312 428	7,84%	7 983 174	312 435	3,91%

Tabulka 23: Daňová úspora vůči dani (vlastní zpracování)

Při vyjádření daňové úspory ji uvažují jako procento z daně bez uplatnění odpočtu. Bylo zkoumáno snížení daňového zatížení poplatníků. Nejvyšší daňové úspory vůči vypočtené dani byly u poplatníka s příjmy na úrovni minimální mzdy. Do roku 2031 odpočet pokryl celou jeho daňovou povinnost a do roku 2039 byl vliv daňové úspory nad 30 %. Celková daňová úspora vůči dani za dobu splácení úvěru dosáhla přes 23 %.

S rostoucími příjmy klesal podíl jak roční, tak celkové daňové úspory. U poplatníka s průměrnou mzdou dosáhla jeho celková daňová úspora vůči dani hodnoty 7,84 % a poplatníka s dvojnásobnou průměrnou mzdou 3,91 %.

Vzhledem ke zvyšující se daňové povinnosti u všech poplatníků od roku 2028 význam daňové úspory postupně klesal, v posledním roce i u poplatníka s minimální mzdou dosáhla daňové úspory hodnoty menší než 1 %.

Celkově lze konstatovat, že daňový odpočet úroků z úvěru na bydlení nejvíce pomáhá nízkopříjmovému poplatníkovi, kdy v prvních čtyřech letech je schopen celou daňovou povinnost eliminovat.

Rok	Poplatník s minimální mzdou			Poplatník s průměrnou mzdou			Poplatník s 2x průměrnou mzdou		
	Roční příjem	daňová úspora	% podíl úspory vůči příjmům	Roční příjem	daňová úspora	% podíl úspory vůči příjmům	Roční příjem	daňová úspora	% podíl úspory vůči příjmům
2024	226 800	3 180	1,40%	553980	17 847	3,22%	1 107 960	17 844	1,61%
2025	236 961	4 704	1,99%	577801	17 475	3,02%	1 155 602	17 474	1,51%
2026	247 150	6 232	2,52%	602647	17 083	2,83%	1 205 293	17 081	1,42%
2027	257 777	7 827	3,04%	628560	16 687	2,65%	1 257 121	16 694	1,33%
2028	268 862	9 489	3,53%	655588	16 278	2,48%	1 311 177	16 281	1,24%
2029	280 423	11 223	4,00%	683779	15 849	2,32%	1 367 558	15 858	1,16%
2030	292 481	13 032	4,46%	713181	15 422	2,16%	1 426 363	15 409	1,08%
2031	305 058	14 919	4,89%	743848	14 960	2,01%	1 487 696	14 965	1,01%
2032	318 175	14 501	4,56%	775834	14 501	1,87%	1 551 667	14 497	0,93%
2033	331 857	14 019	4,22%	809194	14 024	1,73%	1 618 389	14 022	0,87%
2034	346 127	13 519	3,91%	843990	13 522	1,60%	1 687 979	13 529	0,80%
2035	361 010	13 007	3,60%	880281	13 005	1,48%	1 760 563	13 005	0,74%
2036	376 533	12 485	3,32%	918133	12 483	1,36%	1 836 267	12 485	0,68%
2037	392 724	11 944	3,04%	957613	11 935	1,25%	1 915 226	11 945	0,62%
2038	409 612	11 387	2,78%	998791	11 387	1,14%	1 997 581	11 374	0,57%
2039	427 225	10 804	2,53%	1041738	10 805	1,04%	2 083 477	10 796	0,52%
2040	445 596	10 199	2,29%	1086533	10 201	0,94%	2 173 066	10 203	0,47%
2041	464 756	9 593	2,06%	1133254	9 586	0,85%	2 266 508	9 588	0,42%
2042	484 741	8 961	1,85%	1181984	8 959	0,76%	2 363 968	8 962	0,38%
2043	505 585	8 308	1,64%	1232809	8 301	0,67%	2 465 619	8 306	0,34%
2044	527 325	7 624	1,45%	1285820	7 626	0,59%	2 571 640	7 632	0,30%
2045	550 000	6 930	1,26%	1341111	6 934	0,52%	2 682 221	6 922	0,26%
2046	573 650	6 202	1,08%	1398778	6 209	0,44%	2 797 557	6 208	0,22%
2047	598 317	5 462	0,91%	1458926	5 467	0,37%	2 917 851	5 473	0,19%
2048	624 044	4 702	0,75%	1521660	4 708	0,31%	3 043 319	4 706	0,15%
2049	650 878	3 912	0,60%	1587091	3 919	0,25%	3 174 182	3 909	0,12%
2050	678 866	3 100	0,46%	1655336	3 104	0,19%	3 310 672	3 103	0,09%
2051	708 057	2 259	0,32%	1726515	2 264	0,13%	3 453 030	2 263	0,07%
2052	738 503	1 396	0,19%	1800755	1 389	0,08%	3 601 511	1 399	0,04%
2053	770 259	504	0,07%	1878188	499	0,03%	3 756 376	504	0,01%
	13 399 349	251 422	1,88%	32673720	312 428	0,96%	65 347 439	312 435	0,48%

Tabulka 24: Daňová úspora vůči příjmům poplatníků (vlastní zpracování)

Ve druhém kroku byl analyzován vliv daňové úspory vůči celkovým příjmům poplatníka. Tedy z pohledu zajištění čistého příjmu domácností. Tento ukazatel pomohl v hodnocení adresnosti nástroje z pohledu příjmových situací obyvatel. I v tomto případě byl největší přínos pro poplatníka s nejnižšími příjmy. Ale nastává zde situace, kdy odpočet úroku z úvěru na bydlení mohl nejvíce pomoci, nicméně právě poplatníkovi v prvních letech téměř nepomáhá a význam daňové úspory vůči příjmům postupně nabývá na významnosti, a svého maxima 4,89 % dosahuje až v roce 2031, zatímco ostatní poplatníci dosáhli maxima hned v prvním roce. U všech poplatníků po dosažení maxima dochází k postupnému klesání procentního podílu, a to nejen díky snižujícím se uplatňovaným úrokům z úvěru, ale i vzhledem k zvyšujícím se příjmům poplatníků, a proto výsledný podíl úspory vůči příjmům poplatníka u sledovaných poplatníků nepřesáhl celkově ani **2 %**.

Daňovou úsporu z uplatnění úroků z úvěru lze brát jako úsporu formou snížení daňové povinnosti z ceny z úvěru, které jsou vyčísleny za celou dobu splatnosti. Dochází tedy

k tomu, že nová cena úvěru je stanovena rozdílem: úroky z úvěru – daňová úspora vzniklá uplatněním odpočtem úroku z úvěru.

Daňová úspora je v prvních letech nejvyšší, s postupným splácením úvěru (jistiny), dochází postupně ke zvyšování poměru splácené jistiny vůči snižujícím se úrokům.

Pro výpočet této slevy úvěru budou použita data z tabulky 23. Jelikož je daňová úspora u všech poplatníků od roku 2032 velmi podobná, drobné rozdíly jsou způsobeny zaokrouhlením základů daně, u poplatníků s průměrnou mzdou a s dvojnásobnou průměrnou mzdou je dokonce daňová úspora podobná od začátku. Poplatník s nižšími příjmy nemůže využít v prvních 8 letech plný potenciál, proto jeho celková daňová úspora byla jen 251 422 Kč. Poplatník s průměrnou mzdou dosáhne daňové úspory 312 428 Kč. O trochu vyšší celkovou daňovou úsporu dosáhl poplatník s nejvyššími příjmy a to 312 435 Kč. Celková průměrná hodnota daňové úspory u sledovaných poplatníků je ve výši 292 095 Kč.

Pro výpočet nové ceny úvěru je rozdíl mezi celkovými úroky a celkovou daňovou úsporou jednotlivých poplatníků. Celková výše úroků za úvěr dosáhla hodnoty 2 081 325 Kč. U poplatníka s minimální mzdou je po odečtení daňové úspory 251 422 Kč nová výše úroků 1 829 903 Kč, tedy 12 % sleva na úrocích. Pro poplatníka s průměrnou mzdou je po odečtení daňové úspory 312 435 Kč jeho nová výše úroků 1 768 897 Kč, tedy 15 % sleva na úrocích. Pro poplatníka s dvojnásobnou průměrnou mzdou je po odečtení daňové úspory 312 435 Kč jeho nová výše úroků 1 768 890 Kč a vychází stejná sleva na úrocích jako u poplatníka s průměrnou mzdou (15 %).

Výpočet celkové ceny úvěru a relativního vyjádření daňové úspory na celkovou cenu úvěru zobrazuje následující tabulka.

Rok	Roční platby	Daňová úspora poplatníka s min. mzdou	Nová cena úvěru	Celková cena úvěru	Daňová úspora poplatník a s prům. mzdou	Nová cena úvěru	Celková cena úvěru	Daňová úspora poplatník a s 2x prům. mzdou	Nová cena úvěru	Celková cena úvěru
2024	198 048	3 180	1,61%	194 868	17 847	9,01%	180 201	17 844	9,01%	180 204
2025	198 048	4 704	2,38%	193 344	17 475	8,82%	180 573	17 474	8,82%	180 574
2026	198 048	6 232	3,15%	191 816	17 083	8,63%	180 965	17 081	8,62%	180 967
2027	198 048	7 827	3,95%	190 221	16 687	8,43%	181 361	16 694	8,43%	181 354
2028	198 048	9 489	4,79%	188 559	16 278	8,22%	181 770	16 281	8,22%	181 767
2029	198 048	11 223	5,67%	186 825	15 849	8,00%	182 199	15 858	8,01%	182 190
2030	198 048	13 032	6,58%	185 016	15 422	7,79%	182 626	15 409	7,78%	182 639
2031	198 048	14 919	7,53%	183 129	14 960	7,55%	183 088	14 965	7,56%	183 083
2032	198 048	14 501	7,32%	183 547	14 501	7,32%	183 547	14 497	7,32%	183 551
2033	198 048	14 019	7,08%	184 029	14 024	7,08%	184 024	14 022	7,08%	184 026
2034	198 048	13 519	6,83%	184 529	13 522	6,83%	184 526	13 529	6,83%	184 519
2035	198 048	13 007	6,57%	185 041	13 005	6,57%	185 043	13 005	6,57%	185 043
2036	198 048	12 485	6,30%	185 563	12 483	6,30%	185 565	12 485	6,30%	185 563
2037	198 048	11 944	6,03%	186 104	11 935	6,03%	186 113	11 945	6,03%	186 103
2038	198 048	11 387	5,75%	186 661	11 387	5,75%	186 661	11 374	5,74%	186 674
2039	198 048	10 804	5,46%	187 244	10 805	5,46%	187 243	10 796	5,45%	187 252
2040	198 048	10 199	5,15%	187 849	10 201	5,15%	187 847	10 203	5,15%	187 845
2041	198 048	9 593	4,84%	188 455	9 586	4,84%	188 462	9 588	4,84%	188 460
2042	198 048	8 961	4,52%	189 087	8 959	4,52%	189 089	8 962	4,53%	189 086
2043	198 048	8 308	4,19%	189 740	8 301	4,19%	189 747	8 306	4,19%	189 742
2044	198 048	7 624	3,85%	190 424	7 626	3,85%	190 422	7 632	3,85%	190 416
2045	198 048	6 930	3,50%	191 118	6 934	3,50%	191 114	6 922	3,50%	191 126
2046	198 048	6 202	3,13%	191 846	6 209	3,14%	191 839	6 208	3,13%	191 840
2047	198 048	5 462	2,76%	192 586	5 467	2,76%	192 581	5 473	2,76%	192 575
2048	198 048	4 702	2,37%	193 346	4 708	2,38%	193 340	4 706	2,38%	193 342
2049	198 048	3 912	1,98%	194 136	3 919	1,98%	194 129	3 909	1,97%	194 139
2050	198 048	3 100	1,57%	194 948	3 104	1,57%	194 944	3 103	1,57%	194 945
2051	198 048	2 259	1,14%	195 789	2 264	1,14%	195 784	2 263	1,14%	195 785
2052	198 048	1 396	0,70%	196 652	1 389	0,70%	196 659	1 399	0,71%	196 649
2053	197 933	504	0,25%	197 429	499	0,25%	197 433	504	0,25%	197 429
	5 941 325	251 422		5 689 903	312 428		5 628 897	312 435		5 628 889

Tabulka 25: Absolutní cena z úvěru a cena po daňové úspoře (vlastní zpracování)

V prvních šesti letech, mimo poplatníka s minimální mzdou, způsobuje daňová úspora minimální slevu 8 % vůči roční ceně úvěru. V následujících letech dochází k upadajícímu významu daňové úspory, kdy v posledních 7 letech daňová úspora tvoří slevu vůči roční ceně úvěru pod 3 % u všech poplatníků.

U poplatníka s minimální mzdou v prvních letech dochází k postupnému navyšování významnosti daňové úspory způsobené odpočtem úroku z úvěru. Tím dochází k postupnému navyšování slevy na celkovou cenu úvěru, dochází k opačnému vývoji než u poplatníků s vyššími příjmy, u kterých od počátku význam slevy postupně klesá. Maximální roční slevy vůči roční ceně úvěru dosahuje v roce 2031 a to 7,53 % a to i přesto, že poplatník začíná naplno využívat daňovou úsporu až v roce 2032. Následující vývoj od roku 2032 je totožný s poplatníky s vyššími příjmy.

8 ZÁVĚREČNÉ SHRUTÍ

V první části byly komplexně vyhodnoceny hlavní trendy ve využívání daňového odpočtu úroků z úvěru na bydlení v období 2011 až 2023. Analýza potvrdila, že tento nástroj byl během sledovaného období využíván relativně stabilní skupinou poplatníků, podíl těch, kteří jej uplatňovali, se pohyboval mezi 18 až 20 %. Přestože se celkový počet poplatníků i jejich průměrný daňový základ zvýšil, podíl celkového odpočtu úroků na celkovém základu daně zůstal nízký, v průměru kolem 1,7 %.

Z podrobnějšího rozboru vyplynulo, že nejvyšší průměrné odpočty systematicky uplatňovali poplatníci s vyššími daňovými základy, přičemž u skupiny poplatníků nad 2 mil. Kč průměrný odpočet v roce 2023 dosahoval více než 160 000 Kč ročně. Vysokopříjmové skupiny obyvatel vykazovaly nižší volatilitu v meziročním vývoji odpočtů, což svědčí o jejich vyšší stabilitě příjmů a menší citlivosti na ekonomické výkyvy, růst úrokových sazeb nebo pandemie Covid-19. Naopak nízkopříjmové domácnosti (do 500 tis. Kč) měly průměrné roční odpočty v roce 2023 jen kolem 25 000 Kč, a jejich hodnoty byly významně kolísavější ve sledovaném období.

Rovněž bylo analyzováno, jak se do vývoje promítla legislativní změna v roce 2021, která snížila maximální výši uplatnitelného odpočtu ze 300 000 Kč na 150 000 Kč. Hypotéza, že tato změna sníží výši odpočtů, **nebyla** potvrzena, naopak v letech 2021–2023 došlo jak k růstu celkových odpočtů, tak i k růstu průměrných odpočtů napříč příjmovými pásmy obyvatel. Tento vývoj byl způsoben především platností přechodných ustanovení zákona, které umožnily poplatníkům s úvěry sjednanými před rokem 2021 uplatňovat vyšší limit, a současně růstem úrokových sazeb, což zvýšilo výši zaplacených úroků u nově sjednaných či refinancovaných úvěrů na bydlení.

Za nejvýznamnější faktor ovlivňující výši uplatněného odpočtu byla v rámci analýzy identifikována **výše úrokové sazby hypotečních úvěrů**. Tato proměnná vykazovala v testovaném období jednoznačnou korelaci s výší průměrného odpočtu. V letech s nízkými sazbami docházelo k poklesu výše uplatněného odpočtu, zatímco v období rostoucích sazeb od roku 2018 průměrné odpočty rostly.

Celkově lze konstatovat, že daňový odpočet úroků z úvěru na bydlení v České republice není rovnoměrně distribuován mezi příjmové skupiny a není zcela adresný z hlediska podpory nízkopříjmových domácností. Naopak jeho efektivita jako nástroje bytové politiky se jeví, jako zacílená spíše na střední a vyšší příjmové vrstvy. Z hlediska účelnosti a adresnosti

veřejných výdajů tak lze uvažovat o potřebě širší odborné diskuse o budoucnosti tohoto nepřímého nástroje daňové politiky.

Analýza modelových příkladů ukázala, že využití daňového odpočtu úroků z úvěru na bydlení je pro poplatníky v České republice výhodné. Tento nástroj vede ke snížení jejich daňového zatížení. Daňová úspora je dostupná pro všechny příjmové skupiny, avšak daňová úspora je limitována výší daňového základu. Člověk s minimální mzdou je sice schopen využít daňovou úsporu pomocí odečtu úroku z úvěru na bydlení, ale v omezeném rozsahu a vzhledem k nízkým příjmům nebyl schopen využít její potenciál v prvních 8 letech.

Z údajů uvedených v tabulce 23 a tabulce 24 vyplývá, že daňová úspora vůči celkovým příjmům je neúměrná. Čím vyšší příjmy měl poplatník, tím měla celková daňová úspora menší vliv na daňovou povinnost poplatníka, kdy u poplatníka s minimální mzdou daňová úspora pokryla celou jeho daňovou povinnost, ale podíl daňové úspory byl paradoxně v prvních letech nejvyšší.

Nejvyšší relativní daňové úspory v této analýze dosáhl poplatník s příjmy ve výši minimální mzdy, a to i přesto, že v prvních osmi letech nebyl schopen plně využít potenciál odpočtu. Jeho celková relativní daňová úspora vůči příjmům dosáhla hodnoty **1,88 %** a vůči daňové povinnosti **23,18 %** za celé období.

Pokud budeme daňovou úsporu chápat jako slevu z celkové ceny úvěru, lze z tabulky 24 vyčíst:

- poplatník s minimálními příjmy dosáhl celkové úspory 251 422 Kč, což při původní ceně úvěru ve výši 5 941 325 Kč odpovídá slevě 4,23 %,
- poplatníci s průměrnou a dvojnásobnou průměrnou mzdou ušetřili shodně 312 428 Kč, resp. 312 435 Kč, což u obou představuje efektivní slevu ve výši 5,26 %.

Potvrdil se i argument proti odpočtu úroku z úvěru na bydlení, neboť tuto formu daňové podpory jsou schopni efektivněji využít poplatníci s vyššími příjmy, zatímco poplatníci s nízkými příjmy nejsou nebo velmi těžko dokážou využít její potenciál. Tato skutečnost potvrzuje některé kritiky adresnosti tohoto nástroje, že odpočet úroků slouží primárně středně a výše příjmovým skupinám.

Z hlediska daňové podpory lze odpočet úroku z úvěru doporučit každému daňovému poplatníkovi. V prvních letech splácení je tato forma daňové podpory nejefektivnější a

nejvýraznější. Každému poplatníkovi dokázala poskytnout daňovou úsporu v řádu až několika procent.

ZÁVĚR

Problematika podpory dostupného bydlení prostřednictvím daňové politiky byla v rámci diplomové práce rozebrána jak z teoretického, tak praktického hlediska. Hlavní cíl práce bylo vyhodnotit význam a účinnost daňových nástrojů v kontextu bytové politiky ČR, se zaměřením na daňový odpočet úroků z úvěru na bydlení, který je dostupný pro všechny poplatníky. Z teoretické části práce vyplynulo, že český stát se snaží kombinací přímých a nepřímých nástrojů zlepšit dostupnost bydlení. Daňové nástroje, které jsou součástí nepřímých podpor, hrají významnou roli v oblasti získání vlastního bydlení, ale čelí mnoha rizikům, kdy shodně u všech byl problém s adresností nástrojů. Daňový odpočet úroků z úvěru na bydlení je jeden z klíčových prvků bytové politiky v České republice. Nástroj snižuje daňovou zátěž poplatníků a podporuje vlastnické bydlení. Zároveň čelí kritice, protože odpočet neřeší příčinu bytové krize. Nepomáhá zvyšování nabídky a jeho efekt je omezený pouze na skupiny, které vstupují na trh s bydlením. Teoretická část zdůraznila nutnost předběžného vyhodnocování daňových úlev z hlediska efektivity a spravedlnosti. Zda skutečně nástroje pomáhají těm, kteří podporu nejvíce potřebují.

Úvodní část praktické části se soustředila na využití odpočtu úroku z úvěru na bydlení v období 2011 až 2023 a přinesla několik významných zjištění. Ukázalo se, že nástroj využívá stabilní část poplatníků (18–20 %). Celková absolutní výše uplatněných odpočtů procházela vývojovými změnami, do roku 2017 měla klesající trend. Od roku 2018 opět narůstala, a hlavně v posledních dvou letech 2022 a 2023 zaznamenal prudký nárůst a v roce 2023 dosáhl nejvyšší hodnoty (přes 21 miliard Kč).

V rámci první části praktické části byly testovány čtyři hypotézy vztahující se k využívání daňového odpočtu. **Hypotéza 1** se zabývala ověřením, zda na daňový odpočet má vliv úroková sazba či objem nově sjednaných hypotečních úvěrů. Hlavním faktorem ovlivňující výši uplatňovaných odpočtů je prokazatelně úroková sazba. Analýza formou korelace potvrdila návaznost (silná pozitivní korelace), když klesala úroková sazba, klesal i celkový odpočet úroků z úvěru na bydlení. Objem nově sjednaných hypotečních úvěrů se ve statistikách neodrazil výrazně, vlivem časového zpoždění mezi uzavřením hypotečního úvěru a prvním uplatněním odpočtu v daních. **Hypotéza 2** předpokládala, že výše uplatněných odpočtů úzce souvisí s úrovní příjmů poplatníků. Tato hypotéza nebyla potvrzena. Korelační analýza neprokázala korelaci mezi průměrným daňovým základem poplatníků podávající daňové přiznání a celkovým objemem uplatňovaného odpočtu, protože oba sledované ukazatele měly odlišný vývoj. **Hypotéza 3** se zaměřila na stabilitu

(volatilitu) odpočtů napříč příjmovými skupinami. Výsledky potvrdily **hypotézu 3**, protože poplatníci s nižšími příjmy vykazovali vyšší volatilitu než poplatníci z vyšších příjmových skupin, což lze přičíst jejich větší citlivosti na ekonomické změny, dostupnost úvěrů či změny úrokových sazeb. Poslední **hypotéza 4** zkoumala dopad legislativní změny, která nastala od roku 2021, kdy se maximální částka odpočtu snížila z 300 000 Kč na 150 000 Kč ročně. V krátkodobém horizontu se hypotéza nepotvrdila. Výsledky ukázaly, že po zavedení nedošlo k očekávanému poklesu celkové částky odpočtu. Naopak od roku 2021 do 2023 rostl jak průměrný odpočet napříč příjmovými pásmy poplatníků, tak i celkový. Tento výsledek má vysvětlení, přechodná ustanovení umožnila poplatníkům, kteří mají sjednané úvěry před 1. 1. 2021 nadále uplatňovat původní výši limitu (300 000 Kč) a zároveň došlo k prudkému nárůstu úrokových sazeb, což vedlo u nově sjednaných či refinancovaných úvěrů. Lze tedy předpokládat že vliv legislativní změny se projeví až v delším časovém horizontu, jakmile v populaci postupně převáží poplatníci s úvěry uzavřenými již pod novým limitem.

Druhá část praktické části se zabývala analýzou tří modelových poplatníků (poplatník s minimální mzdou, s průměrnou mzdou a s dvojnásobkem průměrné mzdy). Tato mikroekonomická analýza doplnila makroanalýzy a vyhodnotit dopady odpočtu úroků z úvěru na bydlení. Výsledky ukázaly, že v absolutních částkách jsou zvýhodněny hlavně poplatníci s vyššími příjmy, od průměrné mzdy a výše. Ale ve vztahu k jejich daňové povinnosti a příjmům byl efekt daňové úlevy nejvýznamnější u poplatníka s minimální mzdou a čím měl poplatník vyšší příjmy, tak tím její význam klesal. U nízkopříjmových poplatníků je využití tohoto daňového nástroje limitováno daňovou povinností, kdy v prvních osmi letech poplatník nebyl schopen naplno využít potenciál této daňové úlevy, která má nejvíce pomáhat právě v prvních letech, kdy byl efekt této daňové úlevy u poplatníka velmi malý, takže se daňová úleva míjí účinkem. Analýza ukázala že i přes existenci stropu pro maximální odpočet, dosahovali nejvyšší daňové úspory především osoby s vyššími zdanitelnými příjmy. Tato zjištění potvrdila, že současné nastavení odpočtu sice pomáhá nízkopříjmovým domácnostem, ale nejsou schopny využít plný potenciál daňové úlevy, čímž se snižuje jeho role jako nástroje podpory sociálně zranitelných skupin obyvatel.

Diplomová práce přinesla ucelený pohled na daňový odpočet úroků z úvěru na bydlení. Nástroj se ukázal jako ne příliš adresný a nejvíce výhodný pro středně a vysoko příjmové skupiny obyvatel. Nabízí se proto úvaha o jeho úpravě, aby lépe cílil na podporu potřebnějších skupin obyvatel. Do budoucna by mohl být zvažován příjmový strop

poplatníků či další omezení pro uplatnění odpočtu. Aby daňová úleva směřovala k domácnostem s nižšími zdanitelnými příjmy či k prvoředitelům vlastního bydlení. Alternativní možností by mohlo být zrušení tohoto daňového nástroje a přesunout prostředky do přímých programů podpor bydlení jako je výstavba dostupných nájemních bytů či nabízení zvýhodněných úvěrů pro prvoředitelé. Pro zajištění dlouhodobě dostupného bydlení pro všechny obyvatele bude zapotřebí komplexního přístupu a vytvořit tak podmínky pro fungující a spravedlivý trh s bydlením v České republice.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

ASB, 2021. *Daň z nabytí nemovitosti skončila. Rozhybe její zrušení realitní trh?* Online. 18.02.2021. Dostupné z: <https://www.asb-portal.cz/aktualne/dan-z-nabyti-nemovitosti-skoncila-rozhybe-jeji-zruseni-realitni-trh>. [cit. 2025-03-24].

ATLAS.AFFORDABLEHOUSINGACTIVATION.ORG, 2015. “Mietpreisbremse” and “Mietendeckel”: Rent regulation system in Germany. Online. Dostupné z: <https://atlas.affordablehousingactivation.org/ficha/mietpreisbremse-y-mietendeckel-control-de-precios-del-alquiler-en-alemania/>. [cit. 2025-06-14].

AZ-DIALOG, 2025. Novela zákona o DPH v roce 2025: Jak se změní pravidla pro dodání nemovitých věcí? Online. Dostupné z: <https://az-dialog.cz/novela-zakona-o-dph-v-roce-2025-jak-se-zmeni-pravidla-pro-dodani-nemovitych-veci>. [cit. 2025-05-17].

BARTUŠKOVÁ, Hana, 2024. Měl by se zrušit odpočet hypotéky od daně z příjmu? Online. 2024. 18.06.2024. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/mel-by-se-zrusit-odpocet-hypoteky-od-dane-z-prijmu>. [cit. 2025-05-25].

BANCOSANTANDER.ES, 2013. Can I get mortgage relief in my tax return? Online. Dostupné z: <https://www.bancosantander.es/en/faqs/particulares/hipotecas/puedo-desgravar-hipoteca-declaracion#>. [cit. 2025-06-21].

BANKOVNIPOPLATKY.CZ, 2012. Loni banky poskytly hypotéky za 119 mld. Kč, jde o druhý nejsilnější rok v historii. Online. Dostupné z: <https://www.bankovnipoplatky.cz/clanky/reportaz/loni-banky-poskytly-hypoteky-za-119-mld-kc-jde-o-druhy-nejsilnejsi-rok-v-historii-16458.html>. [cit. 2025-03-05].

BIRKE, Jan; HAMÁČEK, Jan a CHVOJKA, Jan, 2020. Návrh poslanců Jana Birke, Jana Hamáčka, Jana Chvojky a dalších na vydání zákona o veřejně prospěšných společnostech bytových a výstavbě dostupného bydlení a o změně některých zákonů (zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších právních předpisů). Online. 952/0. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=180062>. [cit. 2025-06-15].

BENDA, Václav a TOMŠEJ, Jakub, 2024. Změny zákona o DPH od 1.1.2024. Praha: Svaz účetních České republiky. ISBN 978-80-7626-044-3.

BRODNÍČKOVÁ, Karolína, 2024. Z lukrativní nemovitosti vyšší daň. KDU-ČSL svým plánem naštvala ODS. Online. 11.04.2024. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/clanek/domaci-z-lukrativni-nemovitosti-vyssi-dan-kdu-csl-ma-plan-jak-zalepit-rozpocet-40516716>. [cit. 2025-06-01].

BUŘÍNSKÁ, Barbora, 2020. Stát by měl lidem pomoci s bydlením, míní většina Čechů. Online. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/clanek/finance-stat-by-mel-lidem-pomoci-s-bydlenim-mini-vetsina-cechu-40316630>. [cit. 2025-05-25].

BUŘÍNSKÁ, Barbora, 2023. Jak na odpočet úroků z úvěrů na bydlení z daní. Online. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/clanek/finance-jak-na-odpocet-uroku-z-uveru-na-bydleni-z-dani-40422394>. [cit. 2025-07-07]

ČESKÁ BANKOVNÍ ASOCIACE, 2024. Průměrná úroková sazba hypoték podle ČBA 5,98%. Online. 15.01.2024. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cba-hypomonitor-banky-loni-poskytly-hypoteky-za-150-miliard>. [cit. 2025-03-05].

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2020. ČNB částečně uvolňuje limity na hypotéky, snižuje proticyklickou kapitálovou rezervu. Online. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-castecne-uvolnuje-limity-na-hypoteky-snizuje-proticyklickou-kapitalovou-rezervu/>. [cit. 2025-06-21].

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2021a. ČNB nově nastaví limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů, zvýší i proticyklickou kapitálovou rezervu na 2 %. Online. 25. 11. 2021. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatelu-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvysi-i-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2-/>. [cit. 2025-06-21].

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2022. Oficiální statistika nových úvěrů na bydlení za rok 2021. Online. 31.01.2022. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/aktuality/Oficialni-statistika-novych-uveru-na-bydleni-za-rok-2021>. [cit. 2025-03-05].

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2021b. Oficiální statistika nových úvěrů na bydlení za rok 2020. Online. 29.01.2021. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/aktuality/Oficialni-statistika-novych-uveru-na-bydleni-za-rok-2020/>. [cit. 2025-03-05].

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2025. Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB? Online. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>. [cit. 2025-06-21].

ČESKÉ NOVINY, 2008. Podpora bydlení již není v kurzu. Online. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/291332>. [cit. 2025-07-07].

ČESKÝ ROZHLAS Plus. 2015. Studio Leonardo: Sociální aspekty bydlení v ČR a jejich změny od roku 1989. Rozhovor. [online]. [cit. 2025-06-15]. Dostupné z: <https://prehravac.rozhlas.cz/audio/3519768>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2024. JAK BYDLÍ DOMÁCNOSTI PODLE VÝSLEDKŮ SČÍTÁNÍ LIDU. Praha: Český statistický úřad. ISBN 978-80-250-3552-8.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2025. Počet zaměstnanců a průměrné hrubé měsíční mzdy. Online. 16.03.2025. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=MZD01-](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=MZD01-A&z=T&f=TABULKA&skupId=855&katalog=30852&pvo=MZD01-A&evo=v208_!_MZD-LEG4_1#w=)

[A&z=T&f=TABULKA&skupId=855&katalog=30852&pvo=MZD01-A&evo=v208_!_MZD-LEG4_1#w=](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=MZD01-A&z=T&f=TABULKA&skupId=855&katalog=30852&pvo=MZD01-A&evo=v208_!_MZD-LEG4_1#w=). [cit. 2025-03-14].

CEMAP, 2024. Detailní analýza vývoje realitního trhu v České republice. Online. Dostupné z: <https://cemap.cz/blog/detailni-analyza-vyvoje-realitniho-trhu-v-ceske-republice>. [cit. 2025-03-06].

CESKENOVINY, 2024. Bartoš: Mé odvolání přišlo v době, kdy se stavební řízení posouvá kupředu. Online. 27.09.2024. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/bartos-me-odvolani-prislo-v-dobe-kdy-se-stavebni-rizeni-posouva-kupredu/2574798>. [cit. 2025-06-14].

ČT24, 2024. Státní podpora bydlení stojí miliardy, na trh má ale zanedbatelný vliv, tvrdí NKÚ. Online. 15.01.2024. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/clanek/domaci/statni-podpora-bydleni-stoji-miliardy-na-trh-ma-ale-zanedbatelny-vliv-tvrdi-nku-344947>. [cit. 2025-07-06].

DELOITTE, 2024. Property Index: Overview of European Residential Markets. Online. Č. 13. Dostupné z: <https://www.deloitte.com/content/dam/assets-zone2/nl/en/docs/industries/financial-services/2024/deloitte-real-estate-property-index-2024.pdf>. [cit. 2025-07-27].

DENHAAG.NL, 2023. Good Landlordship Act. Online. Dostupné z: <https://www.denhaag.nl/en/housing/good-landlordship-act/>. [cit. 2025-06-14].

DUBOIS, Hans a NIVAKOSKI, Sanna, 2023. Iving conditions and quality of life Unaffordable and inadequate housing in Europe. European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions. ISBN ISBN 978-92-897-2328-2.

EUROPEAN COMMISSION, 2020. Renovation Wave. Online. Dostupné z: https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/renovation-wave_en?. [cit. 2025-07-19].

EUROSTAT, 2023. 9% of EU population unable to keep home warm in 2022. Online. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20230911-1>. [cit. 2025-07-19].

Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy, 2018. Online. Roč. 2018, č. 8. Praha: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Dostupné z: https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/fenomen_airbnb_a_jeho_dopady_v_kontextu_hl.m.prahy.pdf. [cit. 2025-05-14].

Finanční správa ČR, 2021. Informace ke změně výše limitu úhrnné částky úroků, o které se snižuje základ daně z titulu úroků zaplacených ve zdaňovacím období z úvěrů použitých na financování bytových potřeb ze všech úvěrů poplatníků v téže společně hospodařící domácnosti. Dostupné také z: <https://financnisprava.gov.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/Informace-ke-zmene-vyse-limitu-uhrnne-castky-uroku.pdf>.

FINANČNÍ SPRÁVA ČR, 2025. Údaje z daňových přiznání. Online. 18.3.2025. Dostupné z: <https://financnisprava.gov.cz/cs/dane/analyzy-a-statistiky/udaje-z-danovych-priznani>. [cit. 2025-03-30].

FORMANOVÁ, Lucie, 2022. *English for accounting & taxation*. Brno: CERM, akademické nakladatelství. ISBN 978-80-7623-101-6.

FRENCHENTRÉE, 2023. What is France's LOI PINEL? Tax Advantages on Rental Investments. Online. Dostupné z: <https://www.frenchentree.com/french-property/what-is-frances-loi-pinel-tax-advantages-on-rental-investments> [cit. 2025-07-19].

Forward to the Past: Short-Term Effects of the Rent Freeze in Berlin, 2021. Online. Berlin: DIW Berlin. ISSN 1619-4535. Dostupné z: https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.808950.de/dp1928.pdf. [cit. 2025-06-14].

GRIGER, Ján, 2020. *Jak vypadal hypoteční trh 2019 a co přinese hypoteční trh 2020? Podívejte se na nejnovější čísla.* Online. 02.03.2020. Dostupné z: <https://www.panmakler.cz/jak-vypadal-hypotecni-trh-2019-a-co-prinese-hypotecni-trh-2020-podivejte-se-na-nejnovejsi-cisla/>. [cit. 2025-07-27].

KIRSCHNEROVÁ, Pavlína a JANOUŠKOVÁ, Jana, 2022. Využití daňového odpočtu úroků z úvěru na pořízení vlastního bydlení v ČR. *Acta academica karviniensia*. Roč. 22, č. 13, s. 11.

KDU.CZ, 2024. MPSV: Minimální mzda se v příštím roce výrazně zvýší o 1 900 Kč na 20 800 Kč měsíčně, schválila vláda v nařízení. Online. 18.09.2024. Dostupné z: <https://www.kdu.cz/aktualne/zpravy/mpsv-minimalni-mzda-se-v-pristim-roce-vyrazne-zvys>. [cit. 2025-03-23].

KIRSCHNEROVÁ, Pavlína a JANOUŠKOVÁ, Jana, 2024. Distribution and use of tax support for housing in the Czech Republic. Online. Online: Akadémiai Kiadó. ISSN 1588-970X. Dostupné z: <https://doi.org/10.1556/204.2024.00005>. [cit. 2025-07-10].

KOMÁREK, Mgr. Jakub a PROKOP, PH.D., Mgr. Daniel, 2025. Chytřejší zdanění nemovitostí. Dostupné také z: https://www.paqresearch.cz/content/files/2025/04/PAQ_Nemovitosti_Studie.pdf.

KOMÁREK, Jakub a PROKOP, Daniel, 2024. *Zvýšení daně z nemovitosti dopadlo především na chudé domácnosti. Systém vyžaduje komplexní reformu.* Online. 23.05.2024. Dostupné z: <https://www.paqresearch.cz/post/zvyseni-dane-z-nemovitosti-dopadne-predevsim-na-chude-domacnosti/>. [cit. 2025-07-27].

KORYCHOVÁ, Marie, 2024. Ve vlastním bytě žijí nejčastěji domácnosti vysokoškoláků. Online. Dostupné z: <https://statistikaamy.csu.gov.cz/ve-vlastnim-byte-ziji-nejcasteji-domacnosti-vysokoskolaku>. [cit. 2025-07-19].

KPMG ČESKÁ REPUBLIKA, S.R.O., 2025. Změny ve zdanění nemovitých věcí v roce 2025. Online. 02.01.2025. Dostupné z: <https://danovky.cz/cs/zmeny-ve-zdaneni-nemovitych-veci-v-roce-2025>. [cit. 2025-06-01].

KRAPP, Max-Christopher; VACHÉ, Martin; EGNER, Björn; SCHULZE, Kai a THOMAS, Samantha, 2022. *Housing Policies in the EU*. Bonn: Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development. ISBN 978-3-98655-020-2.

KUČERA, Jiří, 2007. Téměř každý je sociální případ. Online. 21. 2. 2007. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/temer-kazdy-je-socialni-pripad-46392.html#>. [cit. 2025-06-15].

KURZY.CZ, 2024a. Dodání nemovité věci, § 56. Online. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zakony/235-2004-zakon-o-dani-z-pridane-hodnoty-dph/paragraf-56>. [cit. 2025-05-17].

KURZY.CZ, 2024b. Zákon o daních z příjmů č. 586/1992 Sb. Online. 01.01.2024. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zakony/586-1992-zakon-o-danich-z-prijmu/cast-1>. [cit. 2025-05-25].

KURZY.CZ, 2025. Průměrná mzda ČSÚ finální 2024 - hodnoty. Online. Dostupné z: https://www.kurzy.cz/hodnoty/prumerna_mzda_CSU/2024/. [cit. 2025-03-23].

HOUSING EUROPE, 2023. THE STATE OF HOUSING IN EUROPE 2023. Online. Dostupné z: <https://www.stateofhousing.eu/>. [cit. 2025-07-19].

HOUSINGEUROPE.EU, 2024. Addressing high rents: the impact of the Netherlands' Affordable Rent Act on tenants and the housing market. Online. Dostupné z: <https://www.housingeurope.eu/addressing-high-rents-the-impact-of-the-netherlands-affordable-rent-act-on-tenants-and-the-housing-market/>. [cit. 2025-07-23].

Housing Affordability in Cities in the Czech Republic, 2021. Online. OECD Urban Studies. ISBN 978-92-64-41789-2. Dostupné z: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2021/06/housing-affordability-in-cities-in-the-czech-republic_0bcf0adf/bcddcf4a-en.pdf [cit. 2025-06-14].

Housing and Inclusive Growth, 2020. Online. Paris: OECD. ISBN 978-92-64-36281-9. Dostupné z: https://www.oecd.org/en/publications/housing-and-inclusive-growth_6ef36f4b-en.html. [cit. 2025-07-16].

HYPONAMIRU.CZ, 2025. Vývoj úrokových sazeb hypoték 2020 - 2025. Online. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/aktualni-i-historicky-vyvoj-urokovych-sazeb-hypotek/>. [cit. 2025-03-23].

HYPOSPACE.CZ, 2025. Investice do nemovitostí v Česku 2025: Proč je ČR v TOP 5 v EU? Online. 08.05.2025. Dostupné z: <https://hypospace.cz/investice-do-nemovitosti-v-cesku-2025-proc-je-cr-v-top-5-v-eu>. [cit. 2025-06-14].

JEZDINSKÝ, Mgr. Petr, 2023. Snížením sazby DPH na 12 procent se od 1. 1. 2024 zlevní byty. Online. 08. 12. 2023. Dostupné z: <https://jrliving.cz/clanky/snizenim-sazby-dph-na-12-procent-se-od-1-1-2024-zlevni-byty> [cit. 2025-05-18].

LIDOVKY.CZ, 2021. Zrušení daně z nabytí má pozitivní dopad na trh s nemovitostmi. Zdroj: https://www.lidovky.cz/ceska-pozice/zruseni-dane-z-nabyti-ma-pozitivni-dopad-na-trh-s-nemovitostmi.A210102_122222_pozice-forum_lube. Online. 05.01.2021. Dostupné z: https://www.lidovky.cz/ceska-pozice/zruseni-dane-z-nabyti-ma-pozitivni-dopad-na-trh-s-nemovitostmi.A210102_122222_pozice-forum_lube. [cit. 2025-03-24].

LODROVÁ, Monika, 2025. Přehled legislativních změn v roce 2024. Online. Dostupné z: <https://www.bdo.cz/cs-cz/temata/dane/prehled-legislativnich-zmen-v-roce-2024>. [cit. 2025-06-01].

LUKEŠOVÁ, Monika, 2014. Hypotéky 2013: Průměrná úroková sazba 3,05 % a rekordní objemy i počty. Online. Hypoindex.cz. 23.01.2014. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-2013-prumerna-urokova-sazba-3-05-a-rekordni-objemy-i-pocty/>. [cit. 2025-03-05].

LUKEŠOVÁ, Monika, 2015. Hypotéky 2014: Průměrná sazba 2,7 procenta a objemy skoro 150 mld. Kč. Online. Hypoindex.cz. 22.01.2015. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-2014-prumerna-sazba-2-7-procenta-a-objemy-skoro-150-mld-kc/>. [cit. 2025-03-05].

LUKEŠOVÁ, Monika, 2016. *Hypotéky v roce 2015: Průměrná úroková sazba 2,14 % a objemy přes 190 mld. Kč.* Online. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-v-roce-2015-prumerna-urokova-sazba-2-14-a-objemy-pres-190-mld-kc/>. [cit. 2025-03-05].

LUKEŠOVÁ, Monika, 2017. Hypotéky 2016: Bouřlivý rok plný rekordů a průměrná sazba 1,87 %. Online. Hypoindex.cz. 19.01.2017. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-2016-bourlivy-rok-plny-rekordu-prumerna-sazba-187/>. [cit. 2025-03-05].

LUKEŠOVÁ, Monika, 2018. Hypotéky 2017: Průměrná sazba vzrostla na 2,02, zájem ale neklesl. Online. Hypoindex.cz. 13.01.2018. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-2017-prumerna-sazba-vzrostla-202-zajem-neklesl/>. [cit. 2025-03-05].

LUKEŠOVÁ, Monika, 2019. Hypotéky 2018: Přísnější podmínky a vyšší sazby zmrazily zájem o hypotéky. Online. 17.01.2019. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-2018-prisnejsi-podminky-a-vysssi-sazby-zmrazily-zajem-o-hypoteky/>. [cit. 2025-07-27].

MIKESZOVÁ, Martina; LUX, Martin; SUNEGA, Petr; BOUMOVÁ, Irena; TICHÝ, David et al., 2017. METODIKA IDENTIFIKACE TRŽNÍHO SELHÁNÍ V OBLASTI BYDLENÍ. Online, Metodika. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v. v. i. Dostupné z: <https://seb.soc.cas.cz/attachments/article/102/MetodikaTSB.pdf>. [cit. 2025-07-27].

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY, 2020a. Daň z nabytí nemovitých věcí zrušena se zpětným účinkem k prosinci 2019. Online. 14.04.2020. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2020/zruseni-dane-z-nabyti-nemovitych-veci-se-38157>. [cit. 2025-03-24].

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY, 2020b. Vláda schválila moratorium na splátky úvěrů a hypoték. Online. 01.04.2020. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2020/vlada-schvalila-moratorium-na-splatky-uv-38077>. [cit. 2025-07-23].

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY, 2024. PŘEHLEDNĚ: Které změny připravuje Ministerstvo financí pro rok 2025. Online. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2024/prehledne-kttere-zmeny-pripravuje-ministerstvo-fina-58216>. [cit. 2025-05-17].

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY, 2023. PŘEHLEDNĚ: Které změny přinese rok 2024 nejen pro občany. Online. 19.12.2023. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2023/prehledne-kttere-zmeny-prinese-rok-2024-nejen-pro-o-54178>. [cit. 2025-06-15].

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, 2024. Finanční podpora bydlení. Online. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/financni-podpora-bydleni>. [cit. 2025-07-06].

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, 2020. Poslanci přehlasovali Senát a schválili omezení výpovědi u zranitelných nájemců. Online. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/archiv-do-2024/informace-udalosti-poslanci-prehlasovali-senat-a-schvalili-omezeni-vy>. [cit. 2025-06-21].

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, 2025. Housing Policy. Online. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/en/ministerstvo/bytova-politika>. [cit. 2025-06-23].

MÜLLER, Roman, 2025. Vývoj cen nemovitostí v ČR v letech 2020-2025. Online. 26.05.2025. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/vyvoj-cen-nemovitosti-v-cr/#>. [cit. 2025-06-21].

MINDTHEGRAPH, 2024. Pearsonova korelace: Pochopení matematických souvislostí. Online. Dostupné z: <https://mindthegraph.com/blog/cs/pearson-correlation/>. [cit. 2025-03-29].

NÁRODNÍ EKONOMICKÁ RADA VLÁDY, 2024. Dvanáct klíčových opatření pro posílení dostupnosti bydlení v České republice. Online. 19.11.2024. Národní ekonomická rada vlády. Dostupné z: <https://vlada.gov.cz/cz/ppov/nerv/aktuality/nerv-pripravi-namety-pro-lepsi-dostupnost-bydleni-217159>. [cit. 2025-05-17].

NEJVYŠŠÍ KONTROLNÍ ÚŘAD, 2024. Státní podpora bydlení: vydány miliardy, vliv na trh bydlení jen okrajový, problémy s dostupností a kvalitou přetrvávají. Online. 15.01.2024. Dostupné z: <https://www.nku.cz/cz/pro-media/tiskove-zpravy/statni-podpora-bydleni:-vydany-miliardy--vliv-na-trh-bydleni-jen-okrajovy--problemy-s-dostupnosti-a-kvalitou-pretrvavaji-id13690/> [cit. 2025-03-20].

NEŠLEHA, Ing. Matěj, 2021. Úroky z úvěru na bydlení od 1. ledna 2021. Online. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/dan-z-prijmu/uroky-z-uveru-na-bydleni-od-1-ledna-2021/#>: [cit. 2025-05-25].

NOVÁKOVÁ, Lenka a KRÁLÍKOVÁ, Daniela, 2024. *Daň z příjmů fyzických osob v mezinárodním kontextu*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7676-809-3.

OBČANSKÉ SDRUŽENÍ MAJITELŮ DOMŮ V ČR, Z. S., 2019. Historie regulace nájemného. Online. Dostupné z: <https://www.osmd.cz/novinky/historie-regulace-najemneho/>. [cit. 2025-07-19].

ODBOR KOMUNIKACE ČNB, 2022. Oficiální statistika nových úvěrů na bydlení za rok 2021. Online. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/aktuality/Oficialni-statistika-novych-uveru-na-bydleni-za-rok-2021>. [cit. 2025-07-10].

OECD AFFORDABLE HOUSING DATABASE, 2022. KEY CHARACTERISTICS OF SOCIAL RENTAL HOUSING. Online. 10.03.2022. Dostupné

z: <https://www.oecd.org/els/family/ph4-3-characteristics-of-social-rental-housing.pdf>. [cit. 2025-06-15].

OECD AFFORDABLE HOUSING DATABASE, 2023. PH2.2 TAX RELIEF FOR HOME OWNERSHIP. Online. Dostupné z: <https://www.oecd.org/els/family/ph2-2-tax-relief-for-home-ownership.pdf>. [cit. 2025-06-21].

PAZOUR, Michal a KUČERA, Zdeněk, 2012. Aktualizace NP VaVaI FORMY PODPORY VÝZKUMNÝCH A VÝVOJOVÝCH AKTIVIT BLÍŽÍCÍCH SE TRŽNÍMU UPLATNĚNÍ. Online. 15.05.2012. Dostupné z: https://vyzkum.gov.cz/storage/att/39215D8989628142C1E6B779600FF5B8/Formy_podpory_trzniho_uplatneni_VaV_2012.pdf. [cit. 2025-07-16].

PODLEŠÁK, Petr, 2022. 78 % lidí v Česku bydlí ve vlastním. Jak si stojíme v porovnání s Evropou? Online. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/vlastnicke-bydleni/>. [cit. 2025-07-19].

PROCHÁZKA, Jakub, 2025. Změny v daních a dalších odvodech 2025 v kostce: Na co si dát pozor? Online. 2025. 03.01.2025. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/clanky/zmeny-v-danich-a-dalsich-odvodech-2025-v-kostce-na-co-si-dat-pozor>. [cit. 2025-06-01].

POLÁKOVÁ, Olga, 2006. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress. ISBN 80-86929-03-5.

PORTAL.POHODA.CZ, 2025. Slevy na dani a odčitatelné položky v roce 2024. Online. 24.03.2025. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/dan-z-prijmu/slevy-na-dani-a-odcitatelne-polozky-v-roce-2024/>. [cit. 2025-06-15].

PETR, Pavel a PODRAZIL, Petr, 2015. Tenancy law and housing policy in multi-level Europe : national report for Czech Republic. Brno: Institut vzdělávání Sokrates. ISBN 978-80-86572-79-6.

PODRAZIL, Petr; JADAMUS, Roman a PETR, Pavel, 2014. Universität Bremen. Online. Dostupné z: https://www.uni-bremen.de/fileadmin/user_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/Brochures/CzechRepublicBrochure_09052014.pdf. [cit. 2025-07-19].

Právník, 2014. Online. Roč. 2014, č. 1. Praha: Právnícká jednota. ISSN 0231-6625. Dostupné z: <https://kramerus.lib.cas.cz/view/uuid:1a320545-3bca-45a1-8870-8eb68980dc94?article=uuid:3c0ad704-ef3e-456e-aaef-f89b4d0d3d73>. [cit. 2025-07-19].

LES EFFETS DE L'ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS, 2024. Online. Roč. 2024, č. 247. ATELIER PARISIEN D'URBANISME. Dostupné z: https://www.apur.org/sites/default/files/12p247_effets_encadrement_loyers_paris.pdf. [cit. 2025-06-14].

SKOŘEPA, Michal, 2025. Snížená sazba DPH je horší než sociální dávky. Legalizuje odklon peněz do nesprávných rukou. Online. 10.02.2025. Dostupné z: <https://www.e15.cz/nazory-a-analyzy/snizena-sazba-dph-je-horsi-nez-socialni-davky-legalizuje-odklon-penez-do-nespravnych-rukou-1422184#>: [cit. 2025-05-18].

SLOVENSKO.SK, 2017. Štátny príspevok pre mladých (hypotéka pre mladých). Online. 9. 2. 2024. Dostupné z: https://www.slovensko.sk/sk/zivotne-situacie/zivotna-situacia/_statny-prispevok-pre-mladych#. [cit. 2025-06-21].

SOS-MSK.CZ, 2023. Průměrná úroková sazba hypoték podle ČBA 5,98%. Online. 16.01.2023. Dostupné z: <https://www.sos-msk.cz/prumerna-urokova-sazba-hypotek-podle-cba-598/>. [cit. 2025-03-05].

SOCIALNIBYDLENI.MPSV.CZ, 2024. Co je sociální bydlení? Online. 05.04.2024. Dostupné z: <https://socialnibydleni.mpsv.cz/pomoc/co-je-socialni-bydleni>. [cit. 2025-06-15].

STAŠEK, Václav, 2025. Airbnb se vrací do centra Prahy. Jaké budou dopady na bydlení a život ve městě? Online. 30.04.2025. Dostupné z: <https://www.tvbydleni.cz/clanek/airbnb-se-vraci-do-centra-prahy-jake-budou-dopady-na-bydleni-a-zivot-ve-meste/>. [cit. 2025-06-14].

STAVEBKY.CZ, 2025. Státní podpora – historie vývoje podmínek. Online. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/statni-podpora-historie-vyvoje-podminek/>. [cit. 2025-03-24].

ŠTUKOVÁ, Karolína, 2024. Dražší hypotéky zvedly počet klientů, kteří čerpají nejvyšší daňový odpočet. Online. 19.01.2024. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-drazsi-hypoteky-pousteji-statnimu-rozpoctu-zilou-243901>. [cit. 2025-07-10].

VANČUROVÁ, Alena, 2021. Zdanění osobních příjmů. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7676-236-7.

VYSLOUŽIL, Jan, 2021. Soused má z bytu hotel a všem to vadí. Jak řešit problémy s AirBnb? Zdroj: https://www.idnes.cz/finance/financni-radce/airbnb-problemy-reseni-bytova-druzstva-svj.A210709_082229_viteze_frp. Online. 19.07.2021. Dostupné z: https://www.idnes.cz/finance/financni-radce/airbnb-problemy-reseni-bytova-druzstva-svj.A210709_082229_viteze_frp. [cit. 2025-05-25].

ÚŘAD PRÁCE ČR, 2025. Doplatek na bydlení. Online. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/doplatek-na-bydleni>. [cit. 2025-07-06].

ZABYDLENI.ORG, 2022. Neřešení bytové nouze stojí až 11 miliard korun ročně. Potřebujeme investice do sociálního bydlení i nový zákon. Online. 13.06.2022. Dostupné z: <https://www.zabydleni.org/aktuality/neresení-bytove-nouze-stoji-az-11-miliard-korun-rocne-potrebuji-investice-do-socialniho-bydleni-i-novy-zakon>. [cit. 2025-06-14].

ZÁKONY PRO LIDI, 2000. Zákon č. 128/2000 Sb. Online. 01.03.2025. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-128>. [cit. 2025-06-21].

ZAKONYPROLIDI.CZ a, 2025a. 235/2004 verze 67. Online. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-235>. [cit. 2025-05-17].

ZAKONYPROLIDI.CZ, 2025b. Zákon č. 586/1992 Sb. Online. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>. [cit. 2025-06-15].

ZÁKONY PRO LIDI, 2012. Zákon č. 89/2012 Sb. Online. 01.06.2025. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>. [cit. 2025-06-21].

ZÁMEČNÍK, Petr, 2013. Hypotéky 2012: Sazba v průměru 3,51 %. Online. Hypoindex.cz. 12.02.2013. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-2012-sazba-v-prumeru-3-51/>. [cit. 2025-03-05].

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Přehled vybraných ukazatelů (vlastní zpracování).....	33
Tabulka 2: Vývoj stavebního spoření v letech (Stavebky.cz, 2025)	34
Tabulka 3: Maximální odečitatelná částka (vlastní zpracování)	40
Tabulka 4: Konstrukce daně z příjmů fyzických osob (vlastní zpracování; Zakonyprolidi.cz, 2025b).....	45
Tabulka 5: Výpočet základu daně z příjmů fyzických osob (Vančurová, 2021).....	46
Tabulka 6: Přehled slev 2025 (Zakonyprolidi.cz, 2025b)	48
Tabulka 7: Celkové základy daně v letech 2011–2023 (Finanční správa ČR, 2025).....	51
Tabulka 8: Poměr mezi celkovým počtem poplatníků a poplatníků uplatňujících odpočet úroku z úvěru podávajících daňové přiznání (vlastní výpočty).....	53
Tabulka 9: Podíl celkového základu daně vůči celkovému odečtu úroku z úvěru v letech 2011–2023 (vlastní zpracování)	54
Tabulka 10: Poměr průměrného odpočtu úroku vůči průměrnému daňovému základu 2011–2023 (vlastní zpracování).....	55
Tabulka 11: Přehled sazeb a objemu hypotečních úvěrů v letech	57
Tabulka 12: Vývoj průměrné úrokové sazby, objemu poskytnutých hypotečních úvěrů a celkové výše uplatněných odpočtů úroků v období 2011–2023 (vlastní zpracování).....	59
Tabulka 13: Výsledky korelačních vztahů (vlastní zpracování).....	61
Tabulka 14: Průměrný základ daně poplatníků podávající DP a Odečet úroku z úvěru poplatníků podávající DP v letech 2011 až 2023 (vlastní zpracování).....	63
Tabulka 15: Výsledek korelačního vztahu hypotézy 2 (vlastní zpracování)	64
Tabulka 16: Průměrný základ daně a celkový odečet úroků poplatníků podávajících DP 2018 až 2023 (vlastní zpracování)	70
Tabulka 17: Průměrná výše odpočtu úroků podle příjmových skupin 2018–2023 (vlastní zpracování).....	70
Tabulka 18: Procentuální změna mezi roky (Český statistický úřad, 2025)	73
Tabulka 19: Výpočet daňové povinnosti poplatníků (vlastní zpracování)	75
Tabulka 20: Daňová povinnost poplatníka s minimální mzdou (vlastní výpočty)	76
Tabulka 21: Daňová povinnost poplatníka s průměrnou mzdou (vlastní výpočty)	77
Tabulka 22: Daňová povinnost poplatníka s dvojnásobnou průměrnou mzdou (vlastní výpočty)	78
Tabulka 23: Daňová úspora vůči dani (vlastní zpracování)	80
Tabulka 24: Daňová úspora vůči příjmům poplatníků (vlastní zpracování)	81
Tabulka 25: Absolutní cena z úvěru a cena po daňové úspoře (vlastní zpracování)	83

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Vývoj průměrné ceny nájmu v letech (CeMap, 2024)	24
Graf 2: Zdanění nemovitostí v zemích EU (Komárek a Prokop, 2024)	36
Graf 3: Vývoj počtu poplatníků podávajících DP a počet poplatníků uplatňujících odpočet 2011-2023 (vlastní zpracování)	52
Graf 4: Vývoj průměrného odpočtu úroku z úvěru dle základu daně 2011-2023 (vlastní zpracování).....	66
Graf 5: Meziroční změna průměrného odpočtu úroků 2011-2023 (vlastní zpracování).....	67

SEZNAM VZORCŮ

Vzorec 1: Pearsonovův korelační koeficient (Mindthegraph, 2024)	50
---	----

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

DP Daňové přiznání

ČR Česká republika

C Význam třetí zkratky

ČR – Česká republika

ČNB – Česká národní banka

DP – Daňové přiznání

DPFO – Daň z příjmů fyzických osob

DPH – Daň z přidané hodnoty

DSTI – Debt Service to Income

DTI – Debt to Income

EU – Evropská unie

EPC – Energetický průkaz budovy

IROP – Integrovaný regionální operační program

LTV – Loan to Value

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj

OECD – Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj

PPP – Public-Private Partnership (partnerství veřejného a soukromého sektoru)

SFPI – Státní fond podpory investic

SVJ – Společenství vlastníků jednotek

ZDP – Zákon o daních z příjmů

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I: Název první přílohy

PŘÍLOHA P I: POPLATNÍCI DLE PŘÍJMOVÝCH PÁSEM V LETECH 2011 AŽ 2023

Tato příloha uvádí počet poplatníků uplatňujících daňový odpočet úroků z úvěrů na bydlení v jednotlivých příjmových pásmech za roky 2011 až 2023. Příloha dále obsahuje celkovou výši odpočtů a průměrnou výši uplatněného odpočtu na poplatníka.

Rok	Interval	Odhad uplatňujících poplatníků	Celkový odpočet (tis. Kč)	Přesný průměrný odpočet (Kč)
2011	0–500 tis.	314984	8663381	27 504 Kč
2011	501–1000 tis.	46167	4488842	97 231 Kč
2011	1001–1500 tis.	9779	1412867	144 480 Kč
2011	1501–2000 tis.	3986	680255	170 661 Kč
2011	2000+ tis.	5376	1011020	188 062 Kč
2012	0–500 tis.	314474	8498365	27 024 Kč
2012	501–1000 tis.	48152	4620053	95 947 Kč
2012	1001–1500 tis.	10065	1404813	139 574 Kč
2012	1501–2000 tis.	4340	708053	163 146 Kč
2012	2000+ tis.	5561	980162	176 256 Kč
2013	0–500 tis.	326833	8143067	24 915 Kč
2013	501–1000 tis.	53602	4662553	86 985 Kč
2013	1001–1500 tis.	15001	1798936	119 921 Kč
2013	1501–2000 tis.	6624	962605	145 321 Kč
2013	2000+ tis.	6604	1086285	164 489 Kč
2014	0–500 tis.	321060	7556958	23 538 Kč
2014	501–1000 tis.	52586	4422658	84 103 Kč
2014	1001–1500 tis.	11440	1366076	119 412 Kč
2014	1501–2000 tis.	6097	840641	137 878 Kč
2014	2000+ tis.	7115	1070833	150 504 Kč
2015	0–500 tis.	318322	6937103	21 793 Kč
2015	501–1000 tis.	58141	4403249	75 734 Kč
2015	1001–1500 tis.	12171	1288283	105 849 Kč
2015	1501–2000 tis.	6534	793010	121 367 Kč
2015	2000+ tis.	8370	1090140	130 244 Kč

2016	0–500 tis.	319078	6361948	19 939 Kč
2016	501–1000 tis.	63754	4403671	69 073 Kč
2016	1001–1500 tis.	12999	1246665	95 905 Kč
2016	1501–2000 tis.	6837	762028	111 456 Kč
2016	2000+ tis.	8837	1088080	123 128 Kč
2017	0–500 tis.	316129	5732523	18 133 Kč
2017	501–1000 tis.	73805	4544235	61 571 Kč
2017	1001–1500 tis.	14799	1276131	86 231 Kč
2017	1501–2000 tis.	7274	746537	102 631 Kč
2017	2000+ tis.	9994	1130130	113 081 Kč
2018	0–500 tis.	309661	5198033	16 786 Kč
2018	501–1000 tis.	85455	4855458	56 819 Kč
2018	1001–1500 tis.	17862	1450069	81 182 Kč
2018	1501–2000 tis.	7653	757123	98 932 Kč
2018	2000+ tis.	11928	1292229	108 336 Kč

2019	0–500 tis.	301565	5191088	17 214 Kč
2019	501–1000 tis.	93941	5419998	57 696 Kč
2019	1001–1500 tis.	20081	1649307	82 133 Kč
2019	1501–2000 tis.	7799	783734	100 492 Kč
2019	2000+ tis.	13098	1478178	112 855 Kč
2020	0–500 tis.	298689	5095301	17 059 Kč
2020	501–1000 tis.	93619	5496220	58 708 Kč
2020	1001–1500 tis.	21917	1824473	83 245 Kč
2020	1501–2000 tis.	8196	843240	102 884 Kč
2020	2000+ tis.	13668	1618821	118 439 Kč

2021	0–500 tis.	317201	6759192	21 309 Kč
2021	501–1000 tis.	79393	5672296	71 446 Kč
2021	1001– 1500 tis.	16493	1629447	98 796 Kč
2021	1501– 2000 tis.	7236	842958	116 495 Kč
2021	2000+ tis.	9294	1178962	126 852 Kč
2022	0–500 tis.	307641	6875954	22 351 Kč
2022	501–1000 tis.	88420	7038700	79 605 Kč
2022	1001– 1500 tis.	18547	2086232	112 484 Kč
2022	1501– 2000 tis.	7774	1020316	131 247 Kč
2022	2000+ tis.	10321	1498479	145 187 Kč
2023	0–500 tis.	283957	6985146	24 599 Kč
2023	501–1000 tis.	96647	8588726	88 867 Kč
2023	1001– 1500 tis.	21342	2710733	127 014 Kč
2023	1501– 2000 tis.	8634	1301954	150 794 Kč
2023	2000+ tis.	11610	1896796	163 376 Kč