

ČESKÉ PŘÁVO

ČASOPIS SPOLKU NOTÁŘŮ ČESKOSLOVENSKÝCH.

ŘÍDÍ PROF. Dr. EM. SVOBODA S KRUHEM REDAKČNÍM.



VYCHÁZÍ KAŽDÝ MĚSÍC MIMO ČERVENEC A SRPEN. — REDAKCE A ADMINISTRACE V PRAZE-II, VÁCL. NÁM. 28. — PŘEDPLATNÉ ROČNĚ 40 K I S POŠTOVNÍ ZÁSILKOU — JEDNOTLIVÉ ČÍSLO 4 KČ.

ROČNÍK VIII.

V PRAZE, V ZÁŘÍ 1926.

ČÍSLO 7.

Dr. Václav Svoboda:

Obecní dávka z přírůstku hodnoty nemovitostí.

Cís. pat. ze dne 29. prosince 1915 č. 83 ř. z. zavedena byla v daňový a poplatkový system rakouský nová dávka, jež měla pomoci finanční tísní zemí a obcí, válečnými poměry krutě postižených.

Tato nová dávka zvaná »zemskou (obecní) dávkou z přírůstku hodnoty nemovitostí« splnila naděje v ní kladené a stala se průběhem let pro tyto korporace znamenitým pramenem příjmu, jehož žádný finanční ministr bez přiměřené náhrady nemůže brevi manu odstraniti; jistě však nynější ministr jest přesvědčen, že tato dávka jest ve své všeobecné platnosti svrchovaně nespravedlivou, spočívajíc na pouhé fikci přírůstku hodnoty nemovitostí. Jest správnou daňovou zásadou, že veřejnoprávní korporace jako stát, země, obec může žádati od svého občana určitou kvotu přírůstku na majetku, přibylo-li mu na majetku skutečně a neublíží-li se tím podstatě majetkové v jejím jádru. Dnes však všeobecně o nějakém přírůstku hodnoty nemovitostí, nehledě k stoupající tendenci pozemků k stavbě způsobilých ve velkých městech zabíhajících mnohdy v lichvu, nelze mluvit. Spíše lze mluvit o značném poklesu hodnoty nemovitostí vzhledem k jejich výnosu upravenému dle dnešní valuty.

Obce opřely se zvláštním memorandem jak proti snížení tak proti zrušení této dávky; avšak vláda vyhovujíc alespoň částečně přáním občanstva vládními nařízeními ze dne 25. června 1926 č. 121 Sb. z. a n., snížila tuto dávku podstatně alespoň pro starší držitele, hledíc při tom k stabilisaci koruny ke dni 1. ledna 1923, neboť od této doby koruna zachovává s nepatrnými výkyvy stejnou relaci k americkému dollaru.

Toto vládní nařízení znamená vážný krok úřednické vlády přejíti od teoretických jednání o úpravě poválečných hospodářských poměrů k praktickému řešení jednotlivostí. Jistě by byl ministr Dr. Engliš postaral se o úplné odstranění této dávky, kdyby zde nebylo odůvodněného odporu samosprávných korporací výše naznačeného.

Dávku tu od Rakouska převzal do pramenů obecních příjmů zákon ze dne 12. srpna 1921 č. 329 Sb. z. a n. v § 37 a podle svého určení měla dávka ta právě tak jako dávka ze zábav sloužiti výhradně ve prospěch obcí a pouze z výtěžku dávky ze zábav docíleného v obcích

v Čechách patří 10% Pražskému nemocničnímu fondu. Podrobně dávku tu ve smyslu § 60. cit. zák. upravilo vládní nařízení ze dne 27. dubna 1922 č. 143 Sb. z. a n. v »Dodatku III.«, přejímajíc zásady starého cís. nařízení se změnami, jež však na celkové struktuře mnoho nezměnily. Krutá výše této dávky zůstala beze změny a nebyl naprosto žádný ohled vzat na pokles valuty a enormní stoupanutí nezbytných životních potřeb.

Jak výše naznačeno, předpokladem nové úpravy výše této dávky jest stabilisace naší koruny ke dni 1. ledna 1923. Z jednoduchého schematického příkladu vysvitne, že dávka tato spočívá z největší části na fikci přírůstku hodnoty nemovitostí, která při praktickém zkoumání naprosto nemůže obstáti a že i nynější výše jest nespravedlivou jako dřívější.

I. V řepném a pšeničném kraji ocenil se jeden korec pozemku polnímu hospodaření věnovaného roku 1913 až 1914 do početí války na 1000 K a pachtovní činže obnášela průměrně 50 K. Zúročil se tedy investovaný kapitál 5%.

Roku 1923 prodávaly se zmíněné pozemky v dobrovolné soudní dražbě; při tomto způsobu prodeje nemovitostí jest absolutní záruka, že docílí se jednak neivýhodnější ceny a jednak že ničeho z tržní ceny nebude zamlčeno pro účele poplatkové. Korec těchto pozemků průměrně se prodal za 5500 Kč. Při 5% úrokování investovaný kapitál měl by kupci vynášeti 270 Kč. Z prodaných pozemků část byla ihned propachtována, a jako pachtovní činže stanoveno bylo z jednoho korce 120 kg pšenice v penězích podle Pražské bursy v měsíci říjnu každého roku. Vezme-li se průměrně střední cena za 1 q částka 220 Kč, dostane letos majitel pozemku 275 Kč. Vezme-li se v úvahu, že cena 5500 Kč zvýšila se kupci o převodní poplatek a účet za knihovni provedení, jest patrné, také nyní kupci kapitál zúrokuje se 5%.

V ý p o e t d á v k y:

1. Podle vládního nařízení ze dne 27. dubna 1922 č. 143 Sb. z. a n.

Hodnota nabývací roku 1913	1000 K
přípočet podle § 8 pravidel 10% nabývací hodnoty	100 K
celkem	1100 K
zcizovací hodnota	5500 Kč
vyšetřený přírůstek	4400 Kč
5% srážka z nabývací hodnoty	55 Kč
Dávce podrobený přírůstek hodnoty	4345 Kč

Při přírůstku více než 150% činí dávka
25% to jest 1086 Kč 25 h

2. Podle vládního nařízení ze dne 25. června 1926 č. 121 Sb. z. a n. Poněvadž nabyto bylo pozemku před 1. lednem 1923 a poněvadž přírůstek neobnáší 600% činí dávka pouze 5% z vyšetřeného přírůstku 4400 Kč (čl. I. [2]) částku 220 Kč
Poněvadž držba trvala déle než 10 let snižuje se dávka o 10% to jest 22 Kč
jest zaplatiti pouze 198 Kč

Jest patrnó, že tímto způsobem byl učiněn obrovský pokrok proti stavu dřívějšímu, ale tím nestala se ještě tato dávka spravedlivou, ježto ve skutečnosti při pozemcích a vůbec nemovitostech věnovaných polnímu hospodaření žádného přírůstku hodnoty není, uváží-li se znehodnocení valuty podle amerického dolaru, nehledě ani k nynější menší nákupní síle valut všech států kulturních. Příklad jest obdobný se změnou valutární jednotky v Rakousku-Uhersku, když podle zákona ze dne 2. srpna 1892 č. 126 ř. z. na místo dosavadní jednotky »zlatý« zavedena byla »koruna«. Majetek občanstva se nezdvójnásobil, nýbrž pouze na novou menší jednotku přepočítal.

II. Ještě nápadněji tato nespravedlnost jeví se u domů městských, jež jsou pronajaty.

Předměstský dům v Praze o 52 obytných místnostech vynášel podle fassí roku 1913 13.000 K. Na jednu místnost počítalo se nájemní činže 250 K. Státní daně se všemi přírůstky činily 4900 K, čistý výnos 8100 K. Vezme-li se za základ výnosnosti jako při pozemcích 5% investovaného kapitálu, jeví se cena domu r. 1913 částkou 162.000 K. To byla také přibližně prodejní cena domu.

Poněvadž se jedná o větší byty, dovoleno jest zvýšení činží proti roku 1914 o 90% Obnášela by tedy čistá činže roku 1926 částku 15.390 Kč. Při 5% úrokování byla by podle toho cena domu 307.800 Kč.

Poněvadž vzhledem k poklesu valuty není důvodu, proč majetek domovní má vynášeti méně než majetek pozemkový, měla by výnosnost domu býti alespoň pětkrát větší proti roku 1914 tedy okrouhle 40.000 Kč a při 5% úrokování jeví se prodejní hodnota domu částkou 800.000 Kč.

Docílilo-li by se skutečně této ceny při prodeji, pak by eskomptoval kupec již problematickou nadějí na odbourání válečného udržování nemožně nízkých činží ve starých domech. Pochybuji, že by se podobný kupec za dnešní konstelace nalezl.

Podle vývodů výše naznačených nebylo by přírůstku hodnoty ani při dosažení ceny 800.000 Kč, tím méně jest tomu při ceně nižší, nemluvě ani o ceně dosažené podle výnosnosti při 5% zúročení.

Všimněme pak si vyměření dávky při prodeji tohoto domu, za nějž se ve skutečnosti dostala roku 1925 částka 500.000 Kč:

1. Podle vládního nařízení ze dne 27. dubna 1922 číslo 143 Sb. z. a n.:

Hodnota nabývací 1913	162.000 K
přípočet podle § 8 10% nab. hodnoty	16.200 K
celkem	178.200 K
zcizovací hodnota	500.000 Kč
vyšetřený přírůstek	321.800 Kč
5% srážka z nabývací hodnoty	8.910 Kč
dávce podrobený přírůstek	312.890 Kč

Přírůstek činí více než 150%, dávka
proto 25% 78.222 Kč 20 h
Při víc jak 10leté držbě sleva 10% jest 7.822 Kč 25 h
dávka skutečná 64.399 Kč 75 h

2. Podle vládního nařízení ze dne 25. června 1926 č. 121 S. z. a n. Poněvadž bylo nabyto domu před 1. lednem 1923 a poněvadž přírůstek neobnáší 600% činí dávka 5% z vyšetřeného přírůstku 321.800 Kč (čl. I. vl. nař. odst. 2.) částku 16.090 Kč. Tedy i zde proti původní výměře jest úleva veliká.

Stal-li se převod pro zjištění nabývací hodnoty po 31. prosinci 1922, platí dosavadní stupnice podle vládního nařízení ze dne 27. dubna 1922 č. 143 Sb. z. a n.

Jest jen litovati, že vláda nevyhověla dalším stížnostem, jež jsou vznášeny proti způsobu vyměřování této dávky a jež bylo možno současně odstraniti. Jest to zejména postup při vyšetřování hodnoty nabývací a zcizovací, který pro svoji těžkopádnost zaviňuje, že v četných případech po kolika letech dávka vyměřena není. Rekordu v této příčině docíloval zejména zemský inspektorát pro vyměřování této dávky.

Řízení samo přímo svádí k používání natisknutých přípisů s praeklusivními následky, ať se na případ individuálně hodí či nikoliv. Stylisace těchto přípisů a neznalost zákonných výrazů pro pojem »hodnoty nabývací a hodnoty zcizovací« mezi obecnstvem zaviňuje, že dávka jest vyměřována v mnohých případech nespravedlivě a že nelze v dalších instancích úspěšně dřívější důvody pro nižší dávku uváděti.

Jinou vážnou vadou celého řízení jest, že se neběře ohled na případ, kde kupec sám se zaváže dávku zaplatiti. V tomto případě jedná vyměřující úřad pouze s prodávajícím, ač by měl jednati s kupcem, jemuž na tom jedině záleží, aby dávka byla vyměřena spravedlivě. Prodávající přípisy, jež dostává od vyměřujícího úřadu a jež jsou opatřeny známou větou »nebude-li vyhověno atd.«, nezodpovídá a úřad vyměří dávku na nesprávných podkladech. Nezplatí-li taktó nesprávně vyměřenou dávku prodávající, pak teprv vydá se náhradní platební rozkaz na kupce, jenž použije obran zákonem podle konstatního rozhodování nejvyššího správního soudu mu daných a vyřizovací procedura zahajuje se nanovo. Kolik času a energie lidské se při této opětovné a zbytečné práci vyčerpá!

Celá veřejnost uvítá s radostí, bude-li v dohledné době tato nespravedlivá dávka zcela odstraněna. Ona jest jednou z četných překážek, proč soukromopodnikatelský ruch nemůže se rozvinouti, a proč nenastal dosud normální obchod s nemovitostmi podle jejich skutečného výnosu odpovídajícího změněným valutárním poměrům. Dnes držitelé domů městských ještě z dob válečných a předválečných nemohou výhodně domy své prodati pro nízkou činži a nemohou se odhodlati k prodeji tím spíše, když ještě mají zaplatiti značnou dávku z přírůstku, kterého nemají. Ani pro města se značným stavebním ruchem nelze této dávky schvalovati, ježto právě tato dávka má nemalý vliv na horrentní ceny stavebních pozemků, jež se dnes žádají. Rozumným nákupem pozemků ke stavbě způsobilých mohou obce i této lichvě čeliti; podmínkou ovšem jest, aby samy nechtěly z prodeje těžiti.