

Zázraky podle Pirátů

Vysoké daně nemají žádné blahodárné důsledky z hlediska dostupnosti bydlení

Češi milují vlastnické bydlení. Nebýt závislý na libovůli pana domácího a netrpět ustavičnou úzkostí ze zrušení nájemní smlouvy je považováno za základní životní jistotu. Útok na vlastnictví je českou veřejností vnímán jako útok na osobní svobodu a bezpečí. Nedávno se ovšem Pirátské straně podařilo vyvolat rozruch právě v této souvislosti. O co šlo?

Natěšení na vládnutí

S rostoucími volebními preferencemi Pirátů je zřejmé, jak velmi jsou natěšení na vládní moc. Promyšlejí sociální programy, například nepodmíněný základní příjem (NZP). Každý občan bude mít v tomto schématu nárok na výplatu stejné finanční částky měsíc co měsíc. Žádné podmínky, žádné testy. Bohatší vrátí tuto částku na daních, nezaměstnaní a jiní lidé v nouzi budou mít z čeho žít, aniž by museli potupně žádat o podporu a vyplňovat na úřadech složité formuláře.

Hezká myšlenka, ale i bez počítání každého napadne, že bude asi finančně neudržitelná. Pracovní skupina Pirátů pod vedením vystudovaného lesníka a zastupitele v rámci Tachov Aleše Jakla se sešla v rámci brainstormingu ohledně zavedení NZP následující výbušný odstavce citováno doslova:

„Zdanění nemovitostí může přinést stovky miliard korun ročně a zlepšit dostupnost cen nemovitostí k bydlení. Efektivní zdanění nemovitostí v USA se pohybuje mezi 0,3–2,21 % a v EU 0,05–1,93 % z ceny z nemovitosti. Současné efektivní zdanění v ČR se pohybuje kolem 0,01–0,04 % z ceny z nemovitostí (bez daně z nabytí nemovitých věcí), takže při zvýšení efektivního zdanění nemovitostí na 1 % lze získat 200–800 miliard korun ročně.“

Zvýšení daně z nemovitostí o dva desetkové řády vskutku nepatří mezi způsoby, jak si získat přátele a pozitivně působit na lidi. A jako by toho nebylo dost, pirátská pracovní skupina cítila potřebu nasypat do rány ještě sůl:

„Vedlejším kladným efektem vyššího zdanění nemovitostí je například lepší re-

PAVEL KOHOUT
ekonom,
Algorithmic Investment
Management, a. s.



V zemi, kde je investice do bydlení chápána jako nejlepší záruka klidného stáří, je pirátská myšlenka politicky destruktivní

ciálního složení Pirátské strany. Mnohdy jde o mladé lidi, kteří se potloukají po náměch svých rodičů. Myšlenka vypudit nezávidlivé boomery z jejich nemovitostí je ovšem lákavá. Pro starší čtenáře: „boomer“ je výraz převzatý z americké angličtiny označující osobu narozenou před rokem 1966. Z původně neutrálního výrazu se stala nadávka. Boomer je intelektuálně omezený, rasista, xenofob, homofob a sexista, politicky napravo od Hitlera. Nejhorším hříchem boomerů je ovšem jejich bohatství: dokázali si „nasyslit“ tolik peněz a nemovitostí, že na mladé, vzdělané a perspektivní se již nedostává.

Generační nevraživost

A co státy s vysokými daněmi z nemovitostí? Funguje princip, že vyšší daně nutí k prodeji bytů, což snižuje jejich ceny?

Stát New Jersey daní rezidenční nemovitosti sazbou 2,49 procenta. Na opačném pólu v rámci USA je stát Alabama s průměrnou daní ve výši 0,41 procenta. I to je o řád více, než kolik dělá česká daň, ale je třeba vzít v úvahu, že USA mají nižší sazby v řadě jiných oblastí, zejména u nepřímých daní.

Pokud však jde o nájmy a ceny bytů, vyšší daň zaručeně nezpůsobí onen Piráty vytoužený zázrak. Průměrná cena za metr čtvereční bytu v Newarku, stát New Jersey, je vyšší o 44 až 65 procent než v Birminghamu, stát Alabama. Nájemné je v Newarku vyšší o 35 až 114 procent. Čisté příjmy jsou naopak v Newarku o 10 procent nižší. Vysoké daně nemají žádné blahodárné důsledky z hlediska dostupnosti bydlení. Znamenají jediné to, že majitelé domů přenesou své náklady na nájemníky, případně na kupující.

Obecně neexistuje žádný vztah mezi sazbou daní z nemovitostí a cenou bytů či domů. Neexistuje ani zázračný způsob, jak zařídít bydlení všem podle jejich představ. Ale pokrok je znát. V roce 1921 bydlelo jen 6 % Pražanů ve vlastním. O téměř sto let později to bylo již 29 %. Co se týká generační nevraživosti, nechť se mladí Piráti zamyslí nad nadčasovým citátem zdobícím mnohé hřbitovy: „Co jste vy, byli jsme i my. Co jsme my, budete i vy.“

regulace trhu s bydlením a efektivnější využití nemovitostí ve smyslu vyřešení situace s neobsazenými byty a také posílení vlivu obcí prostřednictvím rozpočtového určení daní (na okraj podle sčítání lidu z roku 2011 je 651 937 bytových jednotek v rodinných i bytových domech neobydlených). Vyšším zdaněním nemovitostí můžeme odhadem navýšit NZP přibližně o 500–2000 korun.“

Představte si, že splácíte hypotéku za byt v hodnotě řekněme tři milionů. Platili byste daň z nemovitosti o téměř 30 000 ročně vyšší než doposud. Ze svého nepodmíněného příjmu nebudete mít nic, neboť jakožto bohatý člověk (máte přece vlastní byt a příjem dostačující na hypotéku!) celý NZP vrátíte státu ve formě daně z příjmu. Navíc nad vaši hlavu Piráti zavěsí Damoklov meč: pokud vaše příjmy kvůli věku nebo nemoci zeslábnou, vysoká daň z nemovitosti vás donutí stěhovat se do skromnějšího. V zemi, kde je investice do bydlení chápána jako nejlepší záruka klidného stáří, je to politicky destruktivní myšlenka.

Její motivaci lze ovšem pochopit ze so-