

# USE OF THE TAX MORTGAGE INTEREST DEDUCTION FOR THE PURCHASE OF OWN HOUSING IN THE CZECH REPUBLIC

[Využití daňového odpočtu úroků z úvěru na pořízení vlastního bydlení v ČR]

Pavína Kirschnerová<sup>1</sup>, Jana Janoušková<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, Fakulta Managementu a ekonomiky, Mostní 5139, 760 01 Zlín  
Email: kirschnerova@utb.cz

<sup>2</sup> Slezská univerzita, Obchodně podnikatelská fakulta, Univerzitní nám. 1934/3, 73340 Karviná  
Email: janouskova@opf.slu.cz

**Abstract:** The paper, based on primary research and evaluation of data from the Financial Administration of the Czech Republic, evaluates housing support in the form of tax deduction of mortgage interest from the tax base in the Czech Republic. Research has shown that this support undermines horizontal and vertical tax fairness and excludes assistance to taxpayers with incomes below the taxable amount. Housing support is not conceptual and lacks control and feedback mechanisms. However, distributional effects need to be taken into account when considering tax reforms, especially for indebted and cash-strapped households. However, we do not recommend completely canceling the tax deduction, which would limit household budgets and young families' access to their own housing. Younger taxpayers mainly use the tax deduction, and the abolition of the tax deduction would increase housing costs for these taxpayers.

**Keywords:** individuals, mortgage interest deduction, tax support, tax-housing support.

**JEL classification:** H2, E62, D14

Received: 18.7.2022; Reviewed: 21.7.2022; 27.7.2022; Accepted: 23.11.2022

## Úvod

Bydlení je základní lidskou potřebou a většina zemí zahrnuje právo na bydlení mezi své základní priority. Rovněž Koncepce bydlení České republiky 2021+ (MMR 2021) zmiňuje mimo jiné, že posláním státu je vytvářet stabilní prostředí a nastavení kombinace nástrojů podpory bydlení tak, aby si každý jednotlivec mohl najít přiměřené bydlení.

Vládní podpora bydlení může být různá (Andrews a kol. 2011). Může mít podobu přímé státní finanční podpory v rámci dotačních programů na bydlení poskytovaných soukromým osobám, může také být ve formě příspěvků ke stavebnímu spoření, poskytování zvýhodněných stavebních úvěrů apod. Zvyšování dostupnosti bydlení lze provádět i nepřímo prostřednictvím daňových opatření, např. daňové úlevy v oblasti investic do bytové výstavby, poskytování veřejných služeb jako je silniční infrastruktura, elektřina, voda či kanalizace. Daňové zvýhodnění lze řešit i sníženou sazbou DPH.

Příspěvek se zabývá daňovou úlevou v souvislosti s možností odpočtu úroků z úvěru na pořízení vlastního bydlení (dále jen daňový odpočet úroků DOÚ), která je zakotvena v rámci konstrukce osobní důchodové daně.

Daňové úlevy jsou jedním z fiskálních nástrojů státu, jejichž prostřednictvím jsou podporovány žádoucí veřejné politiky. Smyslem daňových úlev je za určitých podmínek poskytnout poplatníkům výhodu ve formě nižších daňových odvodů a zároveň ovlivnit chování poplatníka žádoucím směrem. S tím souvisí ale snížení daňového výnosu státu, a dodatečné administrativní náklady. V rámci teoretických přístupů i empirických studií je

patrné široké názorové spektrum a je porovnávána vazba mezi celkovými náklady státu v případě sociálních programů financovaných přímými výdaji s nepřímým financováním formou daňových úlev. Dle Andersona a kol. (2007) daňové úlevy na úroky z hypoték mění pro daňové poplatníky uživatelské náklady na bydlení, což se ukazuje jako atraktivnější pro pořízení vlastního bydlení. Účinnost daňové úlevy je ale sporná, protože podporuje vlastníky dražších domů a nemusí být efektivní při počátečním rozhodnutí, zda zvolit pronájemem nebo pořízením vlastního bydlení. Významně tak rozhoduje limit a nastavení této daňové úlevy. Domácnosti, které bydlí v pronájmu, mají převážně výrazně nižší příjem než domácnosti s vlastním bydlením. Daňové úlevy na bydlení pak těm, co mají vlastní bydlení, přinášejí daňové úspory, ale nájemcům žádné, a tyto daňové úspory jsou soustředěny mezi nejbohatší majitele. Většina empirických výzkumů se přiklání k omezení DOÚ (Gervais 2002) a např. Rose (2015) navrhuje snížení daňové úlevy pro poplatníky s vyššími příjmy, což by vedlo ke snížení vládních výdajů a uspořené finance přidělit na přímou dotaci nájemného nájemcům s nízkými příjmy, neboť daňové úlevy by měly být určeny především k podpoře sociálních cílů. Navíc daňové výdaje nepodléhají pravidelnému a systematickému přezkumu a přispívají ke složitosti systému daně z příjmů.

Distribučnímu aspektu této daňové úlevy, a to ve vztahu k rozpočtovým nákladům, se věnuje i Jahoda a Godarová (2014). Poukazují, že se jedná o nástroj s velkými rozpočtovými náklady, které nese celá společnost, a příjemci jsou soustředěni mezi nejbohatší členy společnosti. Na druhou stranu jsou dle Follaina a kol. (1993) tyto distribuční účinky eliminovány v závislosti na způsobu, jak jsou dále distribuovány úspory příjemců daňové úlevy. Někteří autoři, jako např. Bourassa a Grisby (2000) navrhují úplné zrušení DOÚ, což by prakticky eliminovalo jejich negativní dopady na státní příjmy a distribuční efekt a z dlouhodobého hlediska i na ceny nemovitostí. Podle Poterby a Sinai (2011) by ale eliminace možnosti odpočtu hypotečního úroku zasáhla především mladé domácnosti a zpozdila jejich přechod od pronájmu k vlastnímu bydlení, protože mladé domácnosti mají tendenci mít ve vztahu k aktivům vysoké dluhové břemeno. Domácnosti středního a vyššího věku většinou vlastní finanční aktiva, která mohou prodat a výtěžek použít na snížení své hypotéky.

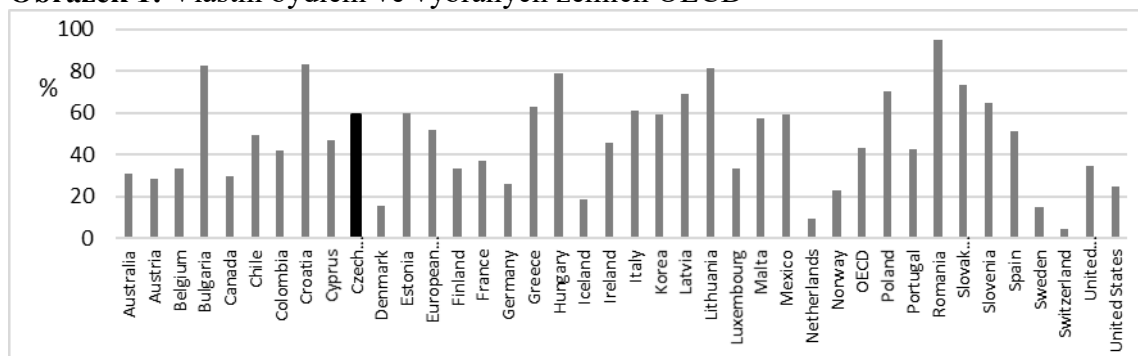
Na nutnost analýzy daňových úlev upozorňuje i Evropská komise, která vydala směrnici Rady č. 2011/85/EU (EUR-Lex 2011) provádět jejich analýzu, se záměrem následných doporučení pro fiskální politiku. Analýza daňových úlev a její mezinárodní srovnání je složité z důvodu neexistence jejich jednotné definice a rozdílné normativní daňové základny. DOÚ může mít formu daňové úlevy, která se odečítá od základu daně, slevy na dani nebo i formu negativní daně (např. Slovensko). Počet zemí EU, které poskytují daňové úlevy na úroky z hypoték, vzrostl ze 14 na 18 zemí mezi lety 1996 a 2006. Následně bylo používání daňové úlevy omezováno a v roce 2020 pouze 10 zemí EU umožňuje odečet úroků z úvěru na pořízení bydlení. DOÚ je uplatňován v České republice, Dánsku, Estonsku, Finsku, Itálii, Lucembursku, Nizozemí, Portugalsku, Slovensku a Švédsku. V některých zemích (Finsko, Norsko a Slovensko) je tato úleva vyhrazena pro mladé poplatníky, kteří nepřekročí věkovou hranici (OECD 2021a). V době, kdy je mnoho státních rozpočtů ohroženo stárnutím obyvatelstva, nepříznivým cyklickým vývojem a v současnosti i krizí Covid-19, je nutné vyhnout se neefektivním vládním programům.

Tento článek dále hodnotí podporu bydlení ve formě daňových úlev, který umožňuje snížení daňového základu o zaplacené úroky z úvěrů stanovených pro pořízení, rekonstrukci či opravu vlastního bydlení v České republice.

## 1 Daňová podpora bydlení v ČR

Pro obyvatele České republiky je prioritní vlastní bydlení (obr. 1), kde vlastní bydlení má 75 % domácností (tj. 59 % domácností žije v bytě, který je v přímém vlastnictví, a 16 % v bytě ve vlastnictví s nesplaceným úvěrem na bydlení). Míra vlastnictví domů je také vysoká mezi lidmi s nízkými příjmy (OECD 2021b).

**Obrázek 1:** Vlastní bydlení ve vybraných zemích OECD



Zdroj: Webový portál OECD: *Housing Affordability in Cities in the Czech Republic* [online] [vid. 10. dubna 2022].

Dostupné z < <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-market.htm> >.

Tato skutečnost souvisí také s privatizací obecního bytového fondu v první polovině 90. let 20. století. Obecní byty byly nabídnuty stávajícím nájemníkům za relativně nízké ceny. V 90. letech stát ustupuje z finanční spoluúčasti na nové bytové výstavbě a klesá počet nově postavených bytů. Vyplývala tak potřeba vytvořit předpoklady pro zavedení standardních nástrojů finančního trhu, které by domácnostem umožnily získat prostředky k financování bytových potřeb. Prvním takovým nástrojem bylo stavební spoření (Sunega 2005), zavedené v roce 1993, které je kombinací spořicího a úvěrového produktu. Ke zvýšení atraktivity tohoto produktu byla vládou schválena jednorázová nezdanitelná finanční podpora ve výši 4 500 Kč/rok. V roce 2010 byla vlastníkům stavebního spoření vyplacena finanční podpora ve výši 11,7 mld. Kč. Prostředky vyplacené formou státní podpory ke stavebnímu spoření tvořily značný podíl z celkového objemu přímých státních výdajů v oblasti bydlení. Patří ale mezi přímé výdaje státu, jsou transparentní a pravidelně vyhodnocovány. V kontextu vyhodnocení této podpory byla skutečnost, že velká část státní podpory ke stavebnímu spoření je pravděpodobně použita v jiných oblastech spotřeby, než je bydlení. Postupně tak docházelo k úpravě podmínek stavebního spoření (prodloužení celkové doby spoření, po kterou účastníci stavebního spoření nesmí nakládat se svými vklady, aby získali nárok na vyplacení státního příspěvku a zejména snížení výše státní podpory na 2 000 Kč/rok s platností od roku 2011), což se projevilo v razantním snížení nově uzavřených smluv o stavebním spoření. Významně ale byly sníženy státní výdaje na vyplácených finančních podporách ke stavebnímu spoření a v roce 2019 činily cca 4 mld. Kč (MFČR 2022). Nepopiratelnou výhodou stavebního spoření ale stále zůstává fakt, že generované výnosy nepodléhají dani z příjmů.

V současné době nejrozšířenějším způsobem financování bydlení je hypoteční úvěr a první hypoteční úvěry byly schvalovány v r. 1995. Následně byla do zákona o daních z příjmů v roce 1998 implementována daňová úleva, která spočívá v možnosti snížení daňového základu o zaplacené úroky z úvěrů za účelem pořízení vlastního bydlení (Janoušková a Kirschnerová 2018). Od základu daně si tak mohly fyzické osoby odečíst částku, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období, plynoucích z úvěru ze stavebního spoření či z hypotečního úvěru až do výše 300 000 Kč za rok a úvěr musí být poskytnut pouze na financování bytových potřeb. Od r. 2021 se tato částka snižuje na 150 000 Kč. Důvodem je

zrušení daně z převodu nemovitostí, která činila 4 % z hodnoty prodávané nemovitosti a záměrem je i povzbudit trh s nemovitostmi, negativně ovlivněný koronavirovou krizí a podpořit dostupnost vlastního bydlení (PPS 2021). Na druhou stranu ČNB zpřísnila pravidla pro poskytování hypoték o požadavky na výši příjmu.

Oproti finanční podpoře ke stavebnímu spoření, která je přímým státním výdajem, je podpora ve formě DOÚ nepřímým a netransparentním výdajem, skrytým v daňové legislativě. Na základě požadavku směrnice Rady Evropské komise Ministerstvo financí ČR poprvé publikovalo Zprávu o daňových úlevách v roce 2014 (MFČR 2014). Tato zpráva je ale příliš obecná a vyčísluje daňové úlevy pouze v jejich souhrnné výši. Výzkumy, které by objasňovaly, zda zavedené daňové úlevy skutečně splňují účel, pro který byly do daňových zákonů implementovány, a jak jsou následně poplatníky využívány, nejsou v ČR prováděny.

Ze zprávy Nejvyššího kontrolního úřadu ČR z roku 2018 vyplývá, že systém státní podpory, která má realizovat cíle koncepcí bydlení je roztržštěný a je do něj zapojena řada ministerstev a dalších různých subjektů včetně bank. Stát vynakládá vysoké prostředky v souvislosti s bydlením, ale přínosy této podpory nejsou průkazně vyhodnocovány. NKÚ vyčísluje částku vynaloženou státem na podporu bydlení za posledních 20 let na 232 mld. Kč, ale v propočtu jsou zahrnuty pouze přímé výdaje. O DOÚ, jako součásti podpory bytové politiky se NKÚ nezmiňuje (NKÚ 2019).

## 2 Cíl a metodika zpracování

Cílem příspěvku je vyhodnotit účinek nestandardní daňové úlevy fyzických osob, která je v ČR implementovaná formou nezdanitelné části základu daně a poskytuje možnost uplatnit odpočet zaplacených úroků z úvěru na bydlení (hypotéky, úvěry ze stavebního spoření) od daňového základu.

Metodicky se výzkum opírá o analýzu sekundárních statistických dat z let 2005–2020, poskytovaných Finanční správou ČR, která je zpracovává na základě daňových přiznání a primární výzkum, který byl realizován formou dotazníkového šetření v letech 2020 a 2021. Sekundární data Finanční správy ČR jsou dále statisticky zpracována. Statistické propočty mají ale pouze omezenou vypovídací schopnost, a to z důvodu, že řada poplatníků, zejména zaměstnanců, v podmínkách ČR nemusí podávat daňové přiznání a odpočty si uplatňují v rámci ročního zúčtování daňových záloh u svých zaměstnavatelů. Daňový subjekt také může být ve ztrátě, nebo výše úroků nevyhovuje zákonným limitům, a tudíž odpočet nelze uplatnit jako daňově odečitatelnou položku. Z těchto důvodů byl také realizován primární výzkum.

V rámci celorepublikového primárního výzkumu za základní vzorek bylo stanoveno ekonomicky aktivní obyvatelstvo ČR. Výběrovým šetřením pomocí náhodného procesu bylo osloveno 1 274 respondentů a získáno 971 (76,2 %) relevantních odpovědí. Výsledná skladba respondentů byla tvořena převážně zaměstnanci (88 %), u kterých se dá předpokládat, že nepodávají samostatná daňová přiznání a 12 % podnikajícími fyzickými osobami. Skladba zkoumaného souboru je v tomto případě odlišná, oproti souboru využitého pro analýzu dat Finanční správy ČR, neboť základní jednotkou je zde především zaměstnanec. Z demografického hlediska výsledný soubor respondentů zastupuje 51,6 % mužů a 48,4 % žen, což odpovídá složení ekonomicky aktivních obyvatel ČR. Taktéž z hlediska věkového rozložení respondentů lze konstatovat reprezentativnost vybraného vzorku respondentů, a to s průměrnou odchylkou 0,1 procentních bodů od statistik ČSÚ (2021).

Pro prokázání vztahů získaných kvalitativních znaků z dotazníkového šetření je provedena elaborační analýza, spočívající v zavedení třetí proměnné do vztahu mezi dvěma proměnnými a zhodnocení jejího působení. Je hledán vztah nultého řádu, a poté vztahy jednotlivých kategorií testové proměnné. Z důvodu ordinálních proměnných je statistická závislost sledovaná pomocí korelačního koeficientu a vzhledem k tomu, že je možné rozlišit závislou a nezávislou proměnnou, je využita asymetrická míra Somer's  $d$ , daná vztahem:

$$d_Y = \frac{C - D}{C + D + T_Y} \quad (1)$$

kde  $C$  je počet konkordantních párů,  $D$  je počet diskordantních párů a  $T_Y$  počet párů, které obsahují stejnou hodnotu proměnné  $Y$ , ale různou hodnotu  $X$ . Pro koeficient Somer's  $d$  platí, že  $d_Y \in \langle -1; 1 \rangle$ . Pokud se výsledná hodnota blíží 0, indikuje nezávislost. Čím více nabývá hodnoty 1 (pozitivní korelace) nebo -1 (negativní korelace), tím silnější závislost mezi proměnnými existuje (Řezanková, 2011).

### 3 Výsledky a diskuze

Daňová přiznání, která podávají převážně podnikající daňoví poplatníci, jsou jedinými dostupnými daty, na kterých lze vysledovat využívání daňové úlevy ve formě nezdanitelné části základu daně na úroky z úvěru na pořízení vlastního bydlení. Z těchto dat lze vyčíst, že i poplatníci s nízkými daňovými základy splácí hypoteční úvěry a neočekávaný finanční výpadek a současné rostoucí úrokové sazby mohou být pro tyto poplatníky vysoce rizikové. Průměrný DOÚ za období 2005–2020 v členění daňových základů do 400 tis. Kč je uveden v tabulce 1.

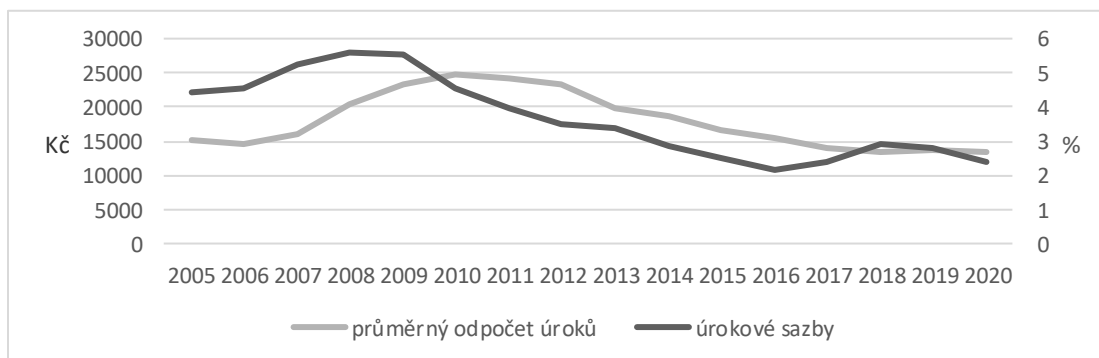
**Tabulka 1:** Daňový základ a průměrný daňový odpočet úroků (v tis. Kč)

Základ daně	Do 100	100-150	150-200	200-250	250-300	300-350	350-400
Průměrný odpočet úroků	1,08	1,7	3,25	5,65	6,96	8,16	9,28

Zdroj: Webový portál Finanční správy ČR: *Daňová statistika*. 2022. [online] [vid. 6. dubna 2022]. Dostupné z <<https://www.financnisprava.cz/cs/dane/analyzy-a-statistiky/danova-statistika>>. Vlastní výpočty a zpracování.

Lze také konstatovat, že vzhledem k nulové daňové povinnosti do výše daňového základu 165 600 Kč (z důvodu slevy na poplatníka) je DOÚ nadbytečný a přináší pouze navyšování administrativy na straně poplatníků i daňové správy. V roce 2022 se v souvislosti se zvýšením základní slevy zvyšuje i daňový základ, do jehož výše je bezpředmětné uplatňování DOÚ, na 253 600 Kč.

Celkové zadlužení domácností na bydlení v ČR má výrazně stoupající charakter. V roce 2005 činilo zadlužení domácností na bydlení 282 mld. Kč. Pro rok 2021 byl vyčíslen tento dluh ve výši cca 1 598 mld. Kč (ČNB 2022). Průběh odpočtů na úroky koresponduje nejen s cenami nemovitostí (a tím i výší hypoték), ale i s vývojem úrokových sazeb hypotečních úvěrů (obr. 2) Jak upozorňuje Fatica (2015), DOÚ mohou stimulovat nadměrný pákový efekt domácností. Hypoteční dluhy pak hrají klíčovou roli v krizových obdobích a mohou prohloubit a prodloužit případnou recesi.

**Obrázek 2:** Vývoj úrokových sazeb hypoték a průměrného odpočtu úroků

Zdroj: Webový portál Finanční správy ČR: *Daňová statistika*. 2022. [online] [vid. 6. dubna 2022]. Dostupné z <<https://www.financnisprava.cz/cs/dane/analyzy-a-statistiky/danova-statistika>>;

Webový portál ČNB: *ARAD*. [online] [vid. 20. ledna 2021]. Dostupné z <[https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=12&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=12864&p\\_uka=6&p\\_strid=AAABAA&p\\_od=200501&p\\_do=201901&p\\_lang=CS&p\\_format=0&p\\_decsep=%2C#dup](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=12864&p_uka=6&p_strid=AAABAA&p_od=200501&p_do=201901&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C#dup)>. Vlastní výpočty a zpracování.

Se zvyšujícími se daňovými základy dochází k lineárnímu nárůstu DOÚ, a to až do výše daňového základu 2 mil. Kč. Regresní analýzou, jejíž výstupy jsou uvedeny v tabulce 2, byla nalezena lineární regresní funkce, podle které ve sledovaném období nárůst průměrného základu daně o 1 000 Kč vyvolal nárůst průměrného DOÚ o 14 Kč.

$$\text{prům. DOÚ} = (0,014 * \text{prům. ZD}) + 4,149 \quad (2)$$

**Tabulka 2:** Lineární regrese

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients			R Square	F stat
	B	Std. Error	Beta	t	Sig.		
Constant	4.149	.370		11.214	.000	.808	.000
Základ daně (ZD)	.014	.000	.892	38.780	.000		

Zdroj: Vlastní výpočty a zpracování

U poplatníků se základem daně přesahujícím 2 mil. Kč se zvyšujícím základem daně již k lineárnímu nárůstu DOÚ nedochází a od daňového základu 3 mil. Kč má DOÚ klesající trend.

V rámci dotazníkového šetření bylo zjištěno uplatňování DOÚ u 24,4 % respondentů, přičemž podíl DOÚ na všech uplatňovaných nezdanitelných částech daně je 18,5 %. Z údajů FS ČR vyplývá uplatnění DOÚ (pro rok 2020) u 19,5 % daňových poplatníků a podíl DOÚ na všech uplatňovaných nezdanitelných částech daně je 30,8 %. Jestliže soubor respondentů z dotazníkového šetření zastupuje především zaměstnance a soubor poplatníků získaný z údajů FS ČR převážně podnikatele, lze říct, že podnikatelé uplatňují DOÚ v menší míře než zaměstnanci, a to v rozdílu 4,9 procentních bodů. Na druhou stranu DOÚ je u nich v rámci všech nezdanitelných částí daně využíván mnohem častěji než u zaměstnanců. Jinými slovy zaměstnanci více využívají úvěrů bankovních institucí k získání vlastního bydlení. Také ale i více uplatňují ostatní odpočty nezdanitelných částí daně, především odpočty na penzijní a životní pojištění, což znamená, že si více než podnikatelé spoří na stáří.

Z celého souboru respondentů jako nezdanitelnou část základu daně uplatňuje odpočet na úroky z úvěru na bydlení celkem 237 respondentů. Předpokladem k získání a následnému splácení úvěru by měla být v první řadě odpovídající výše příjmů. Je tedy hledána souvislost

mezi uplatňováním odpočtu úroků a výší hrubé mzdy respondentů. Již kontingenční tabulka 3 existující vztah naznačuje, kdy se zvyšováním hrubé mzdy respondentů, kategorizované do příjmových skupin, dochází i k navyšování procentuálního využití DOÚ jako nezdanitelné části daně.

**Tabulka 3:** Využití DOÚ v závislosti na hrubé mzdě respondentů

		Hrubá mzda (HM)				Celkem
		do 15 000	15 001 – 20 000	20 001 – 30 000	nad 30,000	
DOÚ	ano	23	61	80	73	237
		9.6 %	24.8 %	26.9 %	38.0 %	24.4 %
Celkem		238	246	296	191	971

a. přepočítáno na 100 % je procento DOÚ - ne

b. Somer's  $d = 0,14$

Zdroj: Vlastní výpočty a zpracování.

Respondentů s měsíčními hrubými příjmy do 15 000 Kč využívá odpočet na úroky 9,6 %, a respondentů s příjmy nad 30 000 Kč pak využívá odpočty na úroky 38 %. Existence vztahu byla také prokázána výpočtem korelačního Somersova  $d$  koeficientu s hodnotou korelace pro závisle proměnnou 0,14 a hodnotou statistické významnosti 0,000. Míra této souvislosti je ale nízká.

Zavedením třetí testové proměnné do třídění druhého stupně bylo zjišťováno, zda souvisí uplatňování DOÚ s výší hrubé mzdy i při kontrole vlivu věku respondentů (tab. 4). Porovnáním procentních rozdílů krajních kategorií hrubého příjmu odděleně mezi kategoriemi kontrolního faktoru věku byly zjištěny rozdíly ve výších 38, 32 a 7 procentních bodů. Zatímco v případě kategorií věku 18–35 let a 36–52 let je rozdíl mezi nejnižšími a nejvyššími kategoriemi hrubých mezd vysoký, u věkové kategorie 53 - 65 let je rozdíl mnohem menší. Věk tedy do vztahu mezi uplatňováním DOÚ a výší hrubých mezd respondentů částečně intervenuje.

**Tabulka 4:** Využití DOÚ v závislosti na hrubé mzdě respondentů a jejich věku

Věková kategorie			Hrubá mzda (HM)			
			do 15 000	15 001 – 20 000	20 001 – 30 000	nad 30 000
18-35	DOÚ	ano	12.0 %	20.8 %	31.1 %	50.0 %
36-52		ano	8.3 %	37.2 %	28.1 %	40.4 %
53-65		ano	7.7 %	16.7 %	19.0 %	15.0 %

a. přepočítáno na 100 % je procento DOÚ - ne

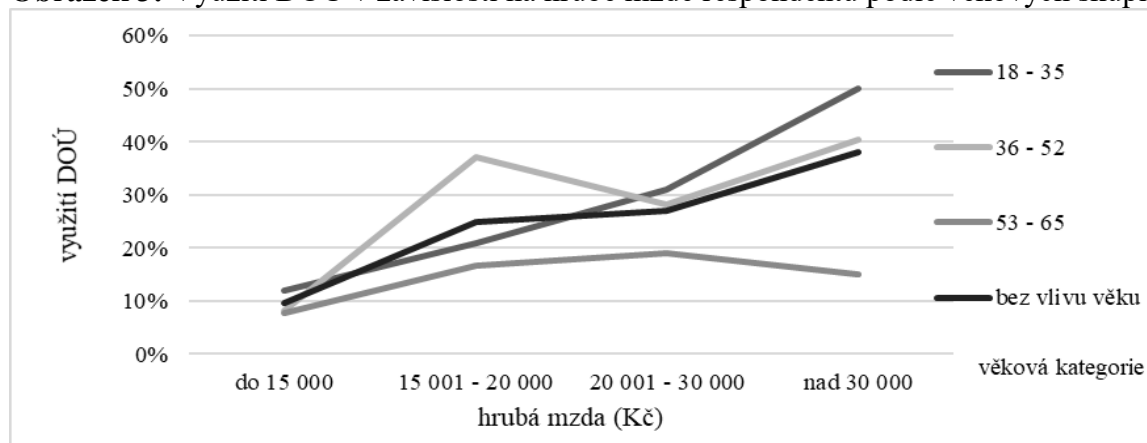
b. kat. 18-35: Somer's  $d = 0.183$ ; Approx. sig. = 0,000

c. kat. 36-52: Somer's  $d = 0.123$ ; Approx. sig. = 0,000

d. kat. 53-65: Somer's  $d = 0.051$ ; Approx. sig. = 0.081

Zdroj: Vlastní výpočty a zpracování.

Vzniká tak interakční efekt, kdy efekt jedné proměnné na druhou proměnnou závisí na hodnotě třetí proměnné, v tomto případě věku respondentů. U věkové kategorie 18–35 let dochází spolu s navyšováním hrubých mezd k přímo úměrnému navyšování uplatňování DOÚ (obr. 3) a v případě nejvyšších mezd této věkové kategorie jsou uplatňovány DOÚ ze všech věkových kategorií nejvíce. Věková kategorie 36–52 let vykazuje značné výkyvy ve využívání DOÚ v závislosti na hrubé mzdě. Nejvyšší věková kategorie 53–65 let využívá DOÚ nejméně, a to v případě všech kategorií výší hrubých mezd. Dle ČSÚ (2011) má tato věková kategorie vlastní bydlení nejvíce zajištěno (sčítání lidu, bytů a domů z roku 2011, data ze sčítání z roku 2021 zatím nejsou zveřejněna).

**Obrázek 3:** Využití DOÚ v závislosti na hrubé mzdě respondentů podle věkových skupin

Zdroj: Vlastní výpočty a zpracování.

Výpočtem korelačního Somersova  $d$  koeficientu, spočítaném zvlášť v jednotlivých věkových kategoriích je provedena identifikace vlivu třetí proměnné. U věkové kategorie 18–35 let je potvrzena existence vztahu mezi uplatňováním DOÚ a vyšší hrubé mzdy s hodnotou korelace pro závisle proměnnou 0,18 a rozdíl mezi podílem respondentů uplatňujících DOÚ v jednotlivých příjmových kategoriích je statisticky významný. Obdobný výsledek je i u věkové kategorie 36–52 let, kdy hodnota korelačního Somersova  $d$  koeficientu pro závisle proměnnou je 0,12 a je také potvrzena existence vztahu mezi uplatňováním DOÚ a vyšší hrubé mzdy. V případě věkové kategorie 53–56 let nebyl vztah mezi uplatňováním DOÚ a vyšší hrubé mzdy prokázán.

Kontrolou 3. faktoru věku byla zjištěna nepravá souvislost mezi uplatňováním DOÚ v závislosti na vyšší hrubé mzdy respondentů. Z výsledků vyplývá, že u věkových kategorií 18–35 let a 36–52 let uplatňování DOÚ, a tedy vlastnictví úvěrů na bydlení, závisí na vyšší hrubé mzdy respondentů a testová proměnná věk nemá na tento vztah vliv. V případě věkové kategorie 53–56 let pak testová proměnná věk ovlivnila původní vztah, kdy nebyla prokázána závislost mezi uplatňováním DOÚ a vyšší hrubé mzdy respondentů. Respondenti vyššího věku využívají DOÚ v mnohem menší míře než respondenti v nižších věkových kategoriích a v případě nejvyšších hrubých mezd využití DOÚ dokonce klesá.

V tomto případě se potvrdily závěry Poterby a Sinai (2011). Pro hypoteční zadlužení jsou důležité věkové a příjmové vzorce. Mnoho starších daňových poplatníků nemá hypotéku a DOÚ se soustředí mezi mladší majitele vlastního bydlení, pro které by případné zrušení DOÚ představovalo zvýšení nákladů na bydlení. Dostupnost vlastního bydlení, především pro mladší populaci, která nedisponuje vlastními aktivy, je však v současnosti vzhledem k úrokovým sazbám a dostupnosti hypotéky výrazně omezena.

Nekoncepční přístupy daňových reforem (např. zvyšování slev, zavádění a zrušení superhrubé mzdy) mohou ovlivnit zejména u nízkopříjmových poplatníků využití DOÚ v kontextu snížení nákladů na vlastní bydlení. Nastavení daňového systému s různými formami osvobození nebo odpočtů poskytuje největší pomoc nejbohatším daňovým poplatníkům a vylučuje pomoc poplatníkům pod úrovní zdanitelných částek.

### Závěr

Smyslem a cílem odpočtu úroků z hypotečního úvěru či stavebního úvěru z daňového základu je snížení daňové povinnosti poplatníka a následně podpora úvěrového financování vlastního bydlení občanů. Vzhledem k nízké daňové sazbě z příjmů a vysokým slevám na dani dochází



k nízkému účinku odčitatelných položek především u nízkopříjmových daňových poplatníků. Přesto zůstává tato forma podpory bydlení v ČR jednou z nejvíce využívaných a přináší ze všech daňových úlev nejvyšší ztráty veřejných rozpočtů.

Do rizika zadlužení vstupuje především mladší generace, která za účelem získání vlastního bydlení vlastní hypoteční úvěry i v případě nízkých příjmů. Výzkum v rámci poplatníků ze závislé činnosti prokázal nejvyšší využití úvěrů právě u nejmladší věkové skupiny. Naopak nejstarší věková skupina využívá úvěrů v malé míře a s navyšováním mzdy úvěrové zadlužení klesá. Od r. 2021 dochází v ČR ke snížení maximální limitu DOÚ na 150 000 CZK, což je v souladu se závěry např. Anderson a kol. (2007). Vychýlení dotace ve formě DOÚ pro poplatníky s vyššími příjmy by mohlo být dále řešeno snížením limitu hypotečních úvěrů, které splňují podmínky pro daňový odpočet.

Preferenční daňové podmínky znamenají výhodu pro určitou skupinu daňových poplatníků a dochází ke skutečnosti, kdy se přínos DOÚ stává důsledkem, nikoli však záměrem. Určení preference by mělo být nastaveno pouze k určitému cíli a odpočty úroků by měly být srovnávány s možnými přímými výdaji, které by dosáhly stejného cíle při větší transparentnosti a kontrole. Při současném nastavení odpočtu je narušována horizontální i vertikální daňová spravedlnost a je vyloučena pomoc poplatníkům s příjmy pod úrovní zdanitelných částek.

Podpora bydlení je nekonceptní a má nedostatek kontrolních prvků a zpětných vazeb. Legislativní nastavení DOÚ v současné době cílí především na daňové poplatníky s dostatečným kapitálem a je nutné navyšovat přímé výdaje v rámci podpory bydlení sociálně slabším. V období problémového udržení státního rozpočtu, by reforma DOÚ mohla přinést úspory, které by měly být cíleně a transparentně zaměřeny. DOÚ by také měly být zahrnuty do veřejných rozpočtů. Obavy z distribuce DOÚ a podporu daňových poplatníků s nízkými příjmy by také vyřešila změna DOÚ na daňovou slevu, která by byla regresivní vzhledem k výši daně. Při zvažování daňových reforem by se mělo přihlížet k distribučním účinkům, zejména pokud jde o zadlužené domácnosti a domácnosti s omezenou likviditou. Úplné zrušení odpočtu úroků by ale omezilo rozpočty domácností a přístup k vlastnímu bydlení mladých rodin.

### Poděkování

Tento článek vznikl za podpory Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy ČR v rámci Institucionální podpory na dlouhodobý koncepční rozvoj výzkumné organizace v roce 2022.

### Literatura

- [1] ANDERSON, J. E., J. CLEMENS and A. HANSON, 2007. Capping the Mortgage Interest Deduction. *National Tax Journal*, 60(4), 769-785. ISSN 00280283.
- [2] ANDREWS, D., A. CALDERA SÁNCHEZ and A. JOHANSSON, 2011. Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries. *OECD Economics Department Working Papers*. No. 836. OECD Publishing, Paris [online [vid. 5. září 2019]. Dostupné z: <http://dx.doi.org/10.1787/5kgk8t2k9vf3-en>
- [3] BOURASSA, S. and W. GRIGSBY, 2000. Income tax concessions for owner-occupied housing. *Housing Policy Debate*, 11(3), 521-546. ISSN 1051-1482.
- [4] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA (ČNB), 2021. ARAD [online]. [vid. 20. ledna 2021]. Dostupné z:

- [https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=12&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=12864&p\\_uka=6&p\\_strid=AAABAA&p\\_od=200501&p\\_do=201901&p\\_lang=CS&p\\_format=0&p\\_decsep=%2C#dump](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=12864&p_uka=6&p_strid=AAABAA&p_od=200501&p_do=201901&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C#dump)
- [5] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA (ČNB), 2022. *Celkové zadlužení domácnosti na bydlení* [online]. [vid. 5. června 2022]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=1&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=1538&p\\_uka=2&p\\_strid=AAD&p\\_od=200512&p\\_do=202205&p\\_lang=CS&p\\_format=0&p\\_decsep=%2C](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=1538&p_uka=2&p_strid=AAD&p_od=200512&p_do=202205&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C)
- [6] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (ČSÚ), 2011. *Statistiky: Sčítání lidu, domů a bytů* [online]. [vid. 16. června 2022]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt&pvokc=&katalog=30732&pvo=BYCR812&z=T>.
- [7] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (ČSÚ), 2021. *Statistiky: Obyvatelstvo* [online]. [vid. 27. července 2022]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=DEMD001&z=T&f=TABULKA&katalog=33156&str=v4&c=v3~2\\_RP2021MP12DP31](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=DEMD001&z=T&f=TABULKA&katalog=33156&str=v4&c=v3~2_RP2021MP12DP31)
- [8] EUROPEAN UNION (EU), 2011. Council Directive 2011/85/EU of 8 November 2011 on requirements for budgetary frameworks of the Member States. In: *EUR-Lex. Přístup k právu Evropské unie* [online]. [vid. 10. května 2016]. Dostupné z: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:32011L0085>
- [9] FATICA, S., 2015. Housing taxation: from micro design to macro impact. Quarterly Report on the Euro Area (QREA), *Directorate General Economic and Financial Affairs (DG ECFIN), European Commission*, 14(1), 27-33. ISSN 1725-5759.
- [10] FINANČNÍ SPRÁVA ČR, 2022. *Analýzy a statistiky* [online]. [vid. 6. dubna 2022]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/analyzy-a-statistiky>
- [11] FOLLAIN, J. R., D. C. LING and G. A. MCGILL, 1993. The preferential income tax treatment of owner-occupied housing: Who really benefits? *Housing Policy Debate*, 4(1), 1-24. ISSN 1051-1482.
- [12] GERVAIS, M., 2002. Housing taxation and capital accumulation. *Journal of Monetary Economics* 49, 1461-1489. ISSN 0304-3932.
- [13] JAHODA, R. and J. GODAROVÁ, 2014. Distribution Impact of the Mortgage Interest Deduction in the Czech Republic. *Review of European Studies*, 6(2), 110-119. ISSN 1918-7173.
- [14] JANOUŠKOVÁ, J. and P. KIRSCHNEROVÁ, 2018. Are tax reliefs of individuals only a tool of tax optimisation? *International Advances in Economic Research*. 24(3), 239-252. ISSN 1083-0898.
- [15] MINISTERSTVO FINANCÍ ČR (MFČR), 2014. *Zpráva o daňových úlevách v České republice za roky 2011-2015* [online]. [vid. 10. září 2018]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/hospodareni/rozpocetove-ramce-statisticke-informace/danove-ulevy>
- [16] MINISTERSTVO FINANCÍ ČR (MFČR), 2022. *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice* [online]. [vid. 10. června 2021]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2020/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-38721>

- [17] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR (MMR), 2021. *Koncepce bydlení České republiky 2021+* [online]. [vid. 10. listopadu 2021]. Dostupné z: <https://www.databaze-strategie.cz/cz/mmr/strategie/koncepce-bydleni-ceske-republiky-2021>
- [18] NEJVYŠŠÍ KONTROLNÍ ÚŘAD ČR (NKÚ), 2019. Zpráva o bydlení v České republice [online]. [vid. 18. června 2019]. Dostupné z: <https://www.nku.cz/cz/publikace-a-dokumenty/ostatni-publikace/zprava-o-bydleni-v-ceske-republice-id10103/>
- [19] OECD, 2021a. *OECD Affordable Housing Database* [online]. [vid. 25. ledna 2021]. Dostupné z: <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm>.
- [20] OECD, 2021b. *Housing Affordability in Cities in the Czech Republic*. OECD Urban Studies, OECD Publishing [online]. [vid. 10. dubna 2022]. Dostupné z: <https://doi.org/10.1787/bcddcf4a-en>.
- [21] POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČR (PSP), 2021. Vládní návrh zákona [online]. [vid. 25. června 2021]. Dostupné na <https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=173903>.
- [22] POTERBA, J. and T. SINAI, 2011. Revenue Costs and Incentive Effects of the Mortgage Interest Deduction for Owner-occupied Housing. *National Tax Journal*. Part 2, 64 (2), pp. 531-564 [online]. [vid. 10. září 2017]. Dostupné z: <http://www.ntanet.org/NTJ/64/2/ntj-v64n02p531-64-revenue-costs-incentive-effects.html>.
- [23] ROSE, H., 2015. How Federal Tax Expenditures That Support Housing Contribute to Economic Inequality, 44 *Real Estate Law Journal* 48. Loyola University Chicago School of Law Research Paper No. 2015-008 [online]. [vid. 10. září 2019]. Dostupné z: <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2564158>.
- [24] ŘEZANKOVÁ, H., 2011. *Analýza dat z dotazníkových šetření*. Příbram: PB tisk. ISBN 978-80-7431-062-1.
- [25] SUNEKA, P., 2005. The Effectiveness of Selected Housing Policy Subsidies in the Czech Republic. *Czech Sociological Review*, 41(2), pp. 271-299. ISSN 0038-0288.