

Legislativní úprava daně z prázdných bytů a možnost její aplikace v českém právním prostředí ve světle judikatury Ústavního soudu

Úvod

Zdanění prázdných bytů je téma, které v nedávné době rezonovalo českým veřejným prostorem. Pokud se podíváme na zahraniční právní úpravy, zjistíme, že určitá forma zdanění prázdných nemovitostí je v mnoha jurisdikcích považována za legitimní předmět daně. Státy jako Anglie, Francie, Portugalsko či Belgie znají úpravu daně z prázdných nemovitostí v rámci systému majetkových daní. Město Vancouver zavedlo v roce 2016 v reakci na bytovou krizi daň z prázdných bytů. Amsterdam a Berlín šly v „boji proti prázdným bytům“ ještě dále; za prázdné byty ukládají pokuty a snaží se je vrátit zpět na trh s nájemním bydlením.

Jak dovozuje i český Ústavní soud, daně jsou primárně otázkou politickou.¹⁾ Efektivita a výběr určité konkrétní daně je pak předmětem ekonomických studií a analýz. Vlastnické právo a právo státu ukládat daně, jakož i právní předpisy, na základě kterých tak stát činí, jsou však otázkou právní a ve své podstatě představují jeden ze základních kamenů právního státu.

Mezi základní lidská práva (*core rights*) patří právo vlastnit majetek, respektive právo na jeho pokojné užívání. Právo vlastnit majetek umožňuje osobní autonomii jednotlivce vůči státu, jeho rozvoj a odpovědnost za svůj život. Obecně řečeno, je vlastnické právo možné omezit, pokud se dostane do střetu s jiným základním právem nebo veřejným zájmem.

¹⁾ K tomu například ŠIMÁČKOVÁ, K.: *Daně a právní stát* [online]. 2006 [cit. 11. 6. 2019]. Disertační práce. Masarykova univerzita, s. 27: „Názory na principy, podle kterých se má zdaňovat, se liší – levicovější názory preferují přerozdělovací funkci, konzervativci trvají na neutralitě daňového systému, ekologisté požadují, aby daně vedly poplatníky k ekologicky příznivému chování. Daně by měly plnit i další makroekonomické funkce, měly by stimulovat společensky žádoucí chování. Současně by systém vybírání daní měl být spravedlivý, jednoduchý a levný.“

Na druhé straně stojí další vysoce tradiční institut provázaný s vývojem právního státu a demokracie,²⁾ a to právo státu ukládat a vybírat daně a zajišťovat tak svou materiální existenci.

Tento článek prochází jednotlivé právní úpravy daně z prázdných bytů a identifikuje jejich základní principy jako: kdo je subjektem daně, jaká je její sazba a jaké nemovitosti jsou předmětem daně. Zabývá se i tím, jakým předpisem jaké právní síly je daň upravena. Na tomto místě je vhodné uvést, že v zahraničních právních úpravách daní se velmi často překrývají české pojmy daň a místní poplatek.³⁾

V druhé části se článek zabývá judikaturou Ústavního soudu ve vztahu k daním a předestírá, jaké závěry by se daly očekávat, pokud by určitá obdoba daně z prázdných nemovitostí byla zavedena v ČR a byla by předložena k přezkumu ústavnosti.

Cílem článku není hodnotit efektivitu daně, ani rozdmýchávat vášně; spíše jde o to věcně přispět do diskuze a zaujmout (jak jen je to v rámci společenských věd možné) neutrální stanovisko.

Daň z prázdných bytů ve Vancouveru

V nedávné veřejné diskuzi o dani z prázdných bytů byl velmi často zmiňován Vancouver a jeho právní úprava daně z prázdných bytů. Ve Vancouveru byla daň z prázdných bytů zavedena Vyhláškou o dani z prázdných bytů s účinností ke dni 16. 11. 2016 (dále jen „**Vyhláška**“).⁴⁾ Jak uvádí informační materiály k Vyhlášce,⁵⁾ jejím cílem je vrátit na trh s nájemním bydlením prázdné nebo málo používané byty tak, aby v nich mohli bydlet lidé, kteří žijí a pracují ve Vancouveru. Daň má pomoci řešit krizi bydlení, kterou je Vancouver s nejméně nájemními byty a nejvyššími nájmy v Kanadě postižen, přičemž výnosy z daně by měly být použity na programy pro dostupné bydlení.⁶⁾

Ačkoli tato skutečnost není oficiálně zmiňována, daň též může souviset se vzrůstajícím počtem cizinců, zejména občanů Čínské lidové republiky, kteří ve Vancouveru skupují nemovitosti.⁷⁾ I z tohoto důvodu byla zavedena ještě

²⁾ ŠIMÁČKOVÁ, K.: *Daně a právní stát* [online]. 2006 [cit. 2019-06-11]. Disertační práce. Masarykova univerzita, s. 39-43.

³⁾ Místní poplatky podle zákona č. 565/1990 Sb. o místních poplatcích se sice nazývají místními poplatky, ale ve své podstatě spíše představují daň, která je koncipována jako povinná, nenávratná, zákonem určená platba do veřejného rozpočtu, než poplatek, jež má být peněžním ekvivalentem za služby poskytované veřejným sektorem (KUBATOVÁ, K.: *Daňová teorie a politika*. 7. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 15-16).

⁴⁾ *Vacancy tax bylaw No. 11694* (Vyhláška o dani z prázdných bytů) ze dne 16. 11. 2016. Dostupné na: <https://bylaws.vancouver.ca/consolidated/11674.PDF>.

⁵⁾ *FAQs About the Empty Homes Tax and Real Estate* [online]. vancouver.ca, s. 1 [cit. 22. 3. 2019]. Dostupné na: <https://vancouver.ca/files/cov/empty-homes-tax-faq-real-estate.pdf>.

⁶⁾ *FAQs About the Empty Homes...*, s. 3.

⁷⁾ K tomu například: *Vancouver slaps 15 % tax on foreign house buyers in effort to cool market* [online]. theguardian.com, 2. 8. 2016. [cit. 2019-3-22] Dostupné na: [https://www.theguardian.com/world/2016/aug/02/vancouver-real-estate-foreign-house-buyers-tax->](https://www.theguardian.com/world/2016/aug/02/vancouver-real-estate-foreign-house-buyers-tax-)

dodatečná 15 % daň pro cizince kupující nemovitost ve městě.⁸⁾ Obě tyto daně by měly cílit právě na problém skupování nemovitostí v centru Vancouveru zahraničními investory.

Základní principy daně

Právním základem pro vydání Vyhlášky je čl. 409 odst. 2 a 3 Listiny města Vancouver (*The Vancouver Charter*).⁹⁾ Tato Listina představuje statut města Vancouver, které má díky ní jiné postavení než ostatní obce (komunity) v Britské Kolumbii. Město tak může přijímat vlastní legislativu např. v oblasti regulace hluku, územního plánování, prodeje a nákupu majetku, některých daní aj.¹⁰⁾

Daň se vztahuje na nemovitosti určené k bydlení (*residential property*),¹¹⁾ které jsou prázdné (*vacant*) a zároveň nevyužívané (*unoccupied*). Prázdná nemovitost je definována jako nemovitost, která byla nevyužívána (*unoccupied*) více než 6 kalendářních měsíců v roce (180 dní). Na nemovitost se též hledí jako na prázdnou, pokud to zákon určí.¹²⁾ Za nevyužívanou nemovitost (*unoccupied*) je dle Vyhlášky považována nemovitost, která není hlavním místem pobytu (*principal residence*) vlastníka ani jeho rodinného příslušníka či jiné osoby nebo není využívána nájemníkem či podnájemníkem po dobu alespoň 30 po sobě jdoucích dnů.¹³⁾

Pokud je tedy nemovitost nevyužívána zákonem definovaným způsobem (není hlavním místem pobytu nebo v nájmu či podnájmu po minimálně 30 po sobě jdoucích dnů) po více než 6 měsících v roce, je předmětem daně. Je důležité podotknout, že pokud vlastník nebo jiná osoba splňuje podmínku hlavního místa pobytu, nezáleží na tom, jak dlouhou dobu např. strávil v cizině.¹⁴⁾

Z daně existují různé výjimky; předně se nevztahuje na nemovitosti, jež jsou jinými zákony vyňaty z daně z nemovitosti a dále též na situace uvedené v části 3 Vyhlášky. Jedná se například o výjimky zahrnující případy, kdy je nemovitost: i) součástí pozůstalosti, ii) prochází přestavbou nebo významnou rekonstrukcí, iii) vlastník se nachází v zařízení dlouhodobé péče, iv) v roce převodu majetku v) nesmí být užívána na základě soudního příkazu aj. Časové omezení pro trvání výjimek je většinou 180 dní v roce.¹⁵⁾

⁸⁾ Daň vychází ze zákona o daních z převodu majetku (*Property transfer tax law*, RSBC 1996, v aktuálním znění dostupný na: <http://www.bclaws.ca/civix/document/id/complete/statreg/96378_01>.)

⁹⁾ Vancouver Charter, 1953, v aktuálním znění dostupná na: http://www.bclaws.ca/EPLibraries/bclaws_new/document/ID/freeside/vanch_00.

¹⁰⁾ *The Vancouver Charter*. [online]. vancouver.ca [cit. 25. 3. 2019].

¹¹⁾ Nemovitosti určené k bydlení, na které se zákon vztahuje, jsou vymezeny jako nemovitosti 1. třídy podle *British Columbia Assessment Act* (zákon o oceňování).

¹²⁾ Jedná se o případy nepravdivého daňového přiznání, podobně viz níže.

¹³⁾ Část 2 Vyhlášky o dani z prázdných bytů.

¹⁴⁾ *FAQs About the Empty Homes...*, s. 4.

¹⁵⁾ Viz část 3 Vyhlášky.

Daň se platí jednou ročně a její sazba je 1 % z odhadované zdanitelné hodnoty parcely, na které se nachází zdanitelný majetek (bod 2.4 Vyhlášky). K dani je povinný vlastník nemovitosti zapsaný v katastru nemovitostí.

Všichni vlastníci nemovitostí určených k bydlení mají povinnost podat do druhého pracovního dne v únoru daňové přiznání za předchozí daňové období daňovému úřadu. Daňový úřad daňové přiznání prověří a rozhodne, zda ho „považuje za důvěryhodné“ nebo zda potřebuje další informace a důkazy; dále též má možnost provést inspekci předmětné nemovitosti. Po prověření daňového přiznání a sebraných důkazů daňový úřad určí, zda nemovitost podléhá dani z prázdných bytů a pokud ano, zašle vlastníku platební výměr daně.¹⁶⁾

Sankce, vymáhání a opravné prostředky

Zákon obsahuje několik institutů, jejichž cílem je zabránit obcházení daně z prázdných bytů.

Vlastník nemovitosti je povinen podat pravdivé a včasné daňové přiznání, stejně tak jako dodat pravdivé informace a důkazy, které si po něm daňový úřad vyžádá.¹⁷⁾ **Pokud vlastník nemovitosti tyto povinnosti poruší, je jeho majetek považován za podléhající dani z prázdných bytů automaticky, tedy bez ohledu na splnění výše uvedených podmínek [bod 7. 1, bod 2. 3 písm. b) Vyhlášky].** Úřad takovou nemovitost bez dalšího považuje za podléhající dani a zašle vlastníku výměr daně.

Pokud vlastník nezaplatí daň včas, podléhá stejným sankcím jako při nezaplacení jiných daní z nemovitosti a to:

- Penále 5 % z vyměřené daně (bod 2.7);
- Denní úrok z nedoplatků;
- Nucený prodej majetku (*tax sale process*).¹⁸⁾

Kromě výše uvedeného Vyhláška též vymezuje přestupky proti pravidlům, která jsou v ní obsažena, a pokuty, jež za ně mohou být uloženy.¹⁹⁾ Pokud tedy vlastník nemovitosti například podá nepravdivé daňové přiznání, může být kromě toho, že je nemovitost automaticky považována za zdanitelnou, stížen i sankcí dle této části. Zároveň však Vyhláška v části 6 upravuje dvoustupňový proces stížností na určení daně.²⁰⁾ Daňový úřad má povinnost o dani z prázdných bytů vydávat roční zprávy obsahující údaje o vybrané části a jejím užití, tyto zprávy jsou zveřejňovány na webových stránkách města Vancouver.

¹⁶⁾ Část 4 vyhlášky.

¹⁷⁾ Bod 5.1 až 5.4 Vyhlášky.

¹⁸⁾ *FAQs About the Empty Homes...*, s. 2 a 10.

¹⁹⁾ Část 8 Vyhlášky.

²⁰⁾ Stížnost může být podána jak pro chybu nebo opomenutí při určování daně na straně Města Vancouver (daňový úřad), tak pro chybu nebo opomenutí na straně vlastníka (bod 6.2 Vyhlášky). Stížnost prověří k tomu určený úředník; při nesouhlasu s jeho závěrem je možné dále požádat o přezkum před komisí (*vacancy tax review panel*).

Francie

Ve Francii je zavedena daň z prázdných bytů (*taxes sur les logements vacants*, dále jen „TLV“). Daň jako taková existuje již od roku 1998, avšak později došlo k jejímu rozšíření.²¹⁾ TVL je upravena v obecném daňovém zákoníku²²⁾ zejména v čl. 232. Daň se aplikuje na: „*souvislé urbanizační zóny s více než padesáti tisíci obyvateli, kde dochází k nerovnováze mezi nabídkou bydlení a poptávkou, což vede k vážným obtížím v přístupu k bydlení...*“²³⁾ Tyto oblasti se nazývají tzv. vytížené zóny (*zone tendue*); seznam těchto zón je stanoven dekretem předsedy vlády na návrh Ministerstva pro bydlení a místní rozvoj.²⁴⁾ Plátcem daně je primárně vlastník nemovitosti ve vytížené zóně.

Daň se týká prázdných prostor určených k bydlení, u kterých tento stav trvá minimálně jeden rok. Dle výkladu se tato definice vztahuje na obydlí s určitým minimálním komfortem (elektřina, tekoucí voda, sanitární zařízení), ale bez nábytku nebo s nedostatečným vybavením pro delší bydlení.²⁵⁾

Daň je založena na nájemní hodnotě předmětného bydlení stejně jako další francouzská daň: daň z obydlí (*taxe d'habitation*). V prvním roce platby daně činí sazba 12,5 % této hodnoty a v dalších letech 25 %. Podobně jako v právní úpravě města Vancouver existují z této daně různé výjimky: daň se například nevztahuje na ubytování prázdné z důvodů, které nezávisí na vůli vlastníka, bydlení užívané více než 90 dnů za sebou během roku a vybavený „druhý domov“ podléhající jiné dani z bydlení (*taxe d'habitation*).²⁶⁾ Kontrola, vymáhání daně, záruky a sankce jsou stanoveny jako u daně z nemovitosti (*taxe foncière sur les propriétés bâties*).²⁷⁾

Kromě této daně existuje ještě daň z obydlí pro prázdné nemovitosti upravená v čl. 1407 bis obecného daňového zákoníku (*taxe d'habitation sur les logements vacants*, dále jen „THLV“). Tato daň se týká oblastí, kde není zavedena

²¹⁾ Daň byla zavedena zákonem z 29. 7. 1998 o boji proti sociálnímu vyloučení (*Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions*). Viz *Taxe sur les logements vacants*. In: Wikipedia: the free encyclopedia [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001, 11. 2. 2009 [cit. 2019-06-14]. Dostupné z: https://fr.wikipedia.org/wiki/Taxe_sur_les_logements_vacants.

²²⁾ *Code général des impôts, version consolidée au 1 mars 2019* (obecný daňový zákoník, verze platná k 1. 3. 2019). Dostupný na: https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=4292E2F26CA9A50C07BA1EFED435378D.tplgfr32s_1?cidTexte=LEGITEXT000006069577&dateTexte=20190326.

²³⁾ Čl. 232 obecného daňového zákoníku.

²⁴⁾ Jedná se o tento dekret: Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts (*Dekret č. 2013-392 ze dne 10. května 2013 o použití roční daně z volných bytů zřízené článkem 232 obecného zákoníku o daních*) Dostupný na: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000027399823>.

²⁵⁾ Čl. 232 obecného daňového zákoníku. Dále též: *Taxes sur les logements vacants* (TLV et THLV) [online]. service-public.fr [cit. 25.3.2019]. Dostupné na: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17293> a *Tout savoir sur les taxes sur les logements vacants* [online]. economie.gouv.fr [cit. 25.3.2019]. Dostupné na: <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxes-logements-vacants-tlv-thlv>.

²⁶⁾ Tamtéž.

²⁷⁾ Čl. 232 odst. 7 obecného daňového zákoníku.

TLV a může ji zavést obec.²⁸⁾ Platí se až po dvou po sobě následujících letech, po které je nemovitost prázdná. Pro určení toho, jestli je nemovitost prázdná, se použijí ustanovení o TVL. Platí z ní stejné výjimky jako z TLV.²⁹⁾

Lze tedy uzavřít, že TLV je určitá „zostřená daň“ oproti THLV, která má omezit prázdné byty ve velkých městech s vysokými cenami bydlení. Na rozdíl od výše popsané úpravy ve Vancouveru je však její pojetí užší, jelikož nepostihuje úplně všechny prázdné nemovitosti a celkově jsou podmínky pro její aplikaci mírnější.

Spojené království

V Anglii, Walesu a Skotsku³⁰⁾ existuje místní daň z nemovitosti (*council tax*), která dopadá na dospělé osoby, jež vlastní nebo obývají dům určený k bydlení.³¹⁾ Daň byla zavedena v roce 1993 zákonem o financích místních samospráv.³²⁾ Daň vybírají orgány územní samosprávy, přičemž její výši určuje každá obec sama způsobem uvedeným v zákoně. Pro účely daně se nemovitosti dělí do kategorií (*bands*) podle jejich hodnoty. Toto oceňování obstarává Agentura pro oceňování nezávisle na obcích.³³⁾ Místní daň též slouží jako nástroj ke zdanění prázdných bytů. Na jedné straně může být prázdné obydlí podléhající dani za určitých podmínek důvodem ke slevě na dani. Avšak od roku 2013 obce nemusí tyto slevy aplikovat.³⁴⁾ Zároveň mají obce pravomoc místní daň zvýšit u nemovitostí, jež jsou po delší dobu nevyužívané. Toto zvýšení se označuje jako „navýšení za prázdné obydlí“ (*empty homes premium*). „Navýšení za prázdné obydlí“ se vztahuje na nemovitosti, které jsou nevyužívané a základně nezařízené (*unoccupied*

²⁸⁾ Jde o součást daně z obydlí (*taxe d'habitation*), což je místní daň vybíraná obcemi podle typu a lokality bydlení/příjmů vlastníka. Podrobněji: *Taxe d'habitation* [online]. service-public.fr [cit. 25. 3. 2019]. Dostupné na: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F4>.

²⁹⁾ *Taxes sur les logements vacants (TLV et THLV)* [online]. service-public.fr [cit. 25. 3. 2019]. Dostupné na: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17293>.

³⁰⁾ Pozn. Tento článek se dále zabývá Anglií, ve Skotsku a Walesu může být konkrétní právní úprava jiná.

³¹⁾ Potencionální poplatníci daně jsou uspořádáni v určité hierarchii, podle které jsou odpovědní k platbě daně, od vlastníka nemovitosti, jež v ní bydlí, po trvalého nájemce, uživatele nemovitosti na základě jiného právního titulu až po vlastníka prázdné nemovitosti. (SANDFORD, M.: *Council Tax: FAQs* (LibraryBriefing Paper Number 06583) [online]. House of Commons, 10 January 2018, s. 7 [cit. 2019-06-18]. Dostupné z: <https://researchbriefings.parliament.uk/ResearchBriefing/Summary/SN06583#fullreport>.)

³²⁾ *Local Government Finance Act 1992* (zákon o financích místních samospráv). V aktuální verzi dostupné na: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1992/14/contents>. Daň dále upravuje: *The Council Tax (Administration and Enforcement) Regulations 1992* (nařízení o místní dani (správa a vymáhání)). V aktuální verzi dostupné na: <https://www.legislation.gov.uk/uksi/1992/613/introduction/made>.

³³⁾ SANDFORD, M.: *Council Tax: FAQs* (LibraryBriefing Paper Number 06583) [online]. House of Commons, 10 January 2018, s. 15 [cit. 2019-06-18]. Dostupné z: <https://researchbriefings.parliament.uk/ResearchBriefing/Summary/SN06583#fullreport>.

³⁴⁾ SANDFORD, M.: *Council tax: empty properties* (LibraryBriefing Paper Number 02857) [online]. House of Commons Library, 26 November 2018, s. 4-5 [cit. 2019-06-18]. Dostupné z: <https://researchbriefings.parliament.uk/ResearchBriefing/Summary/SN06583#fullreport>.

and substantially unfurnished). Pojem není přesně definován a je na obcích, aby při respektování základní rozhodovací praxe určily, která nemovitost je prázdná.³⁵⁾ V Anglii „empty homes premium“ platí od dvou let, kdy je nemovitost prázdná s tím, že minimální „resetovací“ doba, po kterou musí být nemovitost obývána, aby přestala být považována za prázdnou, je 6 týdnů.³⁶⁾

V roce 2018 byl přijat zákon, který s účinností od roku 2019 toto navýšení ještě zvyšuje na 100 % daně pro nemovitosti nevyužívané 2 až 5 let, na 200 % daně pro nemovitosti nevyužívané 5 až 10 let a pro nemovitosti nevyužívané ještě déle na 300 %.³⁷⁾

Obecně lze říci, že zejména v Londýně představují prázdné investiční byty (tzv. „zombie flats“) velký problém.³⁸⁾ Je však sporné, jestli navýšení místní daně pomůže tento problém vyřešit.³⁹⁾

Další státy

Další státy, které prázdné nevyužívané nemovitosti určitým způsobem daní, jsou kromě jiného i Belgie a Portugalsko. V Portugalsku je zdanění prázdných nemovitostí součástí místní daně z nemovitosti (*imposto municipal sobre imóveis*). Na nemovitosti nacházející se v urbanizované zóně, které jsou prázdné po více než rok, se aplikuje vícenásobná sazba daně z nemovitosti.⁴⁰⁾ V Irsku existoval v rámci daně z nemovitosti „poplatek za vedlejší soukromé sídlo“ (*charge on non principal private residences*). Tento poplatek byl však od roku 2014 zrušen.⁴¹⁾

V Belgii je situace složitější z důvodu složité federativní struktury Belgického království a poměrně široké autonomie co se ukládání daní a poplatků týče

³⁵⁾ SANDFORD, M.: *Council tax: empty properties...*, s. 5. Pozn. proti rozhodnutí je možné se odvolat ke komisi o oceňování.

³⁶⁾ Tamtéž, s. 8

³⁷⁾ Tamtéž, s. 9

³⁸⁾ Např. London mayor targets 'ghost mansions' and 'zombie flats'[online]. washingtonpost.com, 18. 9. 2017 [cit. 25. 3. 2019]. Dostupné na: https://www.washingtonpost.com/world/europe/london-struggles-with-ghost-mansions-and-zombie-flats-the-empty-units-in-city-bereft-of-affordable-housing/2017/09/18/253d67fa-97c4-11e7-af6a-6555caaeb8dc_story.html?utm_term=.b3c797f04c2f.

³⁹⁾ Empty homes council tax rise unlikely to deter rich owners, say critics [online]. theguardian.com, 22. 11. 2017 [cit. 26. 3. 2019]. Dostupné na: <https://www.theguardian.com/uk-news/2017/nov/22/empty-homes-council-tax-rise-unlikely-to-deter-rich-owners-say-critics>. Dále též: UK Budget: Council taxes to double on empty properties [online]. ft.com, 22. 11. 2017. [cit. 26. 3. 2019]. Dostupné na: <https://www.ft.com/content/8e021d3a-cf91-11e7-b781-794ce08b24dc>.

⁴⁰⁾ Taxes in Europe Database v3 - European Commission: Tax on real estate - Immovable property municipal tax: Portugal [online]. ec.europa.eu [cit. 26. 3. 2019]. Dostupné na: http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxDetails.html?id=693/1514764800. Sistema fiscal [online]. www.portugalglobal.pt, 24.06/2019 | [cit. 24. 6. 2019]. Dostupné z: <https://www.portugalglobal.pt/PT/InvestirPortugal/Sistema%20Fiscal/Paginas/ImpostoMunicipalImoveisIMI.asp>.

⁴¹⁾ Non-Principal Private Residence Charge (NPPR) [online]. citizensinformation.ie [cit. 26. 3. 2019]. Dostupné na: https://www.citizensinformation.ie/en/housing/owning_a_home/home_owners/new_local_authority_charges_on_residential_property.html.

jdoucí až na roveň územně samosprávných celků (komun).⁴²⁾ Daň z prázdných a opuštěných bytů (*taxe sur les immeubles inoccupés*) se tak liší co do svého rozsahu i výše v jednotlivých regionech a komunách.⁴³⁾ Zajímavostí je, že tato daň z prázdných nemovitostí ve městě Charleroi byla soudy označena jako diskriminační, jelikož nezahrnovala i veřejnoprávní vlastníky (stát, komuny aj.).⁴⁴⁾

Berlín

Kromě modelu zdanění uplatňují některé státy i jiná právní opatření sloužící k tomu, aby byty ve velkých městech nezůstávaly prázdné. V Berlíně byl například přijat zákon o zákazu zneužití bydlení (*Zweckentfremdungsverbot-Gesetz*, „ZwVbG“),⁴⁵⁾ který se primárně zaměřuje především na postih ubytovacích služeb jako Airbnb. Zákon vychází z premisy, že pro zajištění bytových potřeb obyvatel Berlína mohou být prostory určené k bydlení v rámci Berlína využívány k jiným účelům než je bydlení, jen s příslušným povolením (§ 1 odst. 1 ZwVbG). Zákon v § 2 odst. 1 bod 4 ZwVbG stanovuje, že za zneužití obydlí pro nerezidenční účely je považováno i to, pokud je obydlí ponecháno prázdné po více než tři měsíce. Z této úpravy současně existují výjimky, např. pokud se i přes zjevnou snahu nedaří prostor pronajmout. Za zneužití obydlí pro nerezidenční účely podle § 2 odst. 1 ZwVbG může být udělena pokuta až 500 000 EUR (§ 7 ZwVbG) nebo může být přistoupeno k dalším opatřením, aby se byt vrátil do bytového fondu, včetně toho, že se dá k dispozici správci, který ho pronajme (§ 4 a 4b ZwVbG).

Amsterdam

Podobný přístup k prázdným bytům lze nalézt i v Nizozemsku. Zákon regulující prázdná obydlí (*Leegstandwet*)⁴⁶⁾ dává obcím právo přijmout své vlastní regulace prázdných bytů (čl. 2 zákona). Podle Regulace prázdných bytů města Amsterdam z roku 2016⁴⁷⁾ pokud vlastník bytu nechá byt prázdný

⁴²⁾ Viz čl. 170 Belgické ústavy.

⁴³⁾ *Taxe sur les immeubles inoccupés* [online]. actualitesdroitbelge.be [cit. 11.4.2019]. Dostupné na: <https://www.actualitesdroitbelge.be/droit-immobilier/abreges-juridiques/taxe-sur-les-immeubles-inoccupes/taxe-sur-les-immeubles-inoccupes>.

⁴⁴⁾ *La taxe sur les immeubles inoccupés à Charleroi? Discriminatoire et illégale* [online] rtbf.be. 26. 9. 2014 [cit. 11.4.2019]. Dostupné na: https://www.rtbf.be/info/regions/detail_la-taxe-sur-les-immeubles-inoccupes-a-charleroi-est-illegale?id=8364181.

⁴⁵⁾ Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) vom 29. November 2013 (zákon o zákazu zneužití bydlení k jinému účelu než je bydlení, z 29. Listopadu 2013). Aktuální verze dostupná na: <http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WoZwEntfrG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true&aiz=true#jlr-WoZwEntfrGBEV2P7>.

⁴⁶⁾ *Leegstandwet* (zákon regulujícího prázdná obydlí). Aktuální verze dostupná na: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0003403/2018-06-13>

⁴⁷⁾ *Verordening van de raad van Amsterdam houdende bepalingen ter voorkoming van langdurige leegstand van gebouwen 2016* (Leegstandverordening Amsterdam 2016), (Nařízení Rady města Amsterdam o regulaci předcházející dlouhodobě prázdným bytům z roku 2016). Dostupný na: https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Amsterdam/431095/431095_1.html.

více než 6 měsíců, musí tuto skutečnost nahlásit úřadům. Pokud tak neučiní, hrozí mu pokuta 2.500 až 5.000 EUR. Poté, co oznámí, že má prázdný byt, bude kontaktován městským úředníkem, se kterým dojde k vytvoření akčního plánu, aby byl byt vrácen zpět na trh. Jako poslední řešení, má město možnost po 12 měsících od oznámení, že je byt prázdný, ustanovit nájemníka, který bude v bytě bydlet.⁴⁸⁾

Daň z prázdných bytů ve světle judikatury Ústavního soudu

Základem pro jakoukoli právní úpravu daní je čl. 11 odst. 5 Listiny základních práv a svobod (dále jen „**Listina**“)⁴⁹⁾, který stanoví, že daně a poplatky lze ukládat jen na základě zákona. K čl. 11 odst. 5 Listiny existuje judikatura Ústavního soudu, jež se zabývá jak podzákonnou úpravou daní a poplatků (co vše může v rámci daní upravit podzákonná právní úprava, její konkrétnost),⁵⁰⁾ tak úpravou zákonnou (např. stanovení minimální výše pokuty jako zásah do vlastnického práva).^{51), 52)}

V případě „daně z prázdných bytů“ by však mohlo dojít k jejímu přezkumu z hlediska ústavnosti celé daně; tedy jestli daň jako celek nepředstavuje zásah do vlastnického práva zakotveného v čl. 11 Listiny, jakož i v čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod (vyhlášené ve Sbírce zákonů pod číslem 109/1992 Sb., dále jen „**Úmluva**“).

Pokud by Ústavní soud k takovému přezkumu přistoupil, lze předpokládat, že by vycházel především ze závěrů, které předestřel ve svém nálezu ze dne 21. 4. 2009, sp. zn. Pl. ÚS 29/08 (dále jen „**Nález**“). V tomto Nálezu se Ústavní soud na návrh Nejvyššího správního soudu („**NSS**“) zabýval posouzením ústavnosti daně z převodu nemovitostí.⁵³⁾

Předně je třeba říci, že Ústavní soud v tomto Nálezu potvrdil své předchozí závěry, že koncepce daňové politiky je především věcí zákonodárce, respektive jedná se o tzv. „*political question*“, tedy jednu z otázek, která ovlivňuje soupeření politických stran, a kde zákonodárce může jednat do jisté míry i neracionálně nebo neúčelně, avšak pokud nepřekročí limity ústavnosti, Ústavní soud „nebude zasahovat“ (bod 5, 46, 58 a 59 Nálezu). Ústavní soud tak zavrhuje požadavek NSS aplikovat na posouzení daně z převodu nemovitosti test legitimacy

⁴⁸⁾ Obligations and regulations for homeowners. [online]. amsterdam.nl [cit. 27. 3. 2019]. Dostupné na: <https://www.amsterdam.nl/en/housing/obligation-homeowner/> a <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?caseid=%7B1D185419-DCF1-4E0F-9973-BA23F16CFF96%7D>.

⁴⁹⁾ Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

⁵⁰⁾ Např. Nález Ústavního soudu ze dne 20. 3. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 20/06.

⁵¹⁾ Např. Nález Ústavního soudu ze dne 13. 8. 2002, sp. zn. Pl. ÚS 3/02.

⁵²⁾ Metodika tohoto dělní vychází z níže rozebíraného nálezu Ústavního soudu ze dne 21. 4. 2009, sp. zn. Pl. ÚS 29/08, bod 44.

⁵³⁾ Pozn. jednalo se o návrh na určení protiústavnosti v té době již neplatné právní úpravy, která byla novelizována zákonem č. 420/2003 Sb.

a racionality, který Ústavní soud jinak užívá a posoudit, kromě jiného i zda je daň opřena o určitý legitimní důvod (bod 5 Nálezu).

Ústavní soud v Nálezu uvádí, že samotná Listina dává v čl. 11 odst. 5 zákonodárci zmocnění k omezení vlastnického práva daní (bod 46 Nálezu). K posouzení, zda je určitá konkrétní daň nebo poplatek ústavně konformní, pak Ústavní soud vytyčuje dvě kritéria a to: **i) test extrémní disproportionality** a **ii) porušení principu rovnosti** (bod 49 Nálezu).⁵⁴⁾

Test extrémní disproportionality spočívá v tom, že daň nesmí zasáhnout do vlastnického práva natolik, aby došlo ke „zmaření samé podstaty majetku“, tedy že by daň byla natolik nepřiměřeně vysoká („rdousící“), že by ve své podstatě omezila samotné právo osoby povinné k zaplacení daně vlastnit (část IX B Nálezu). *Ad absurdum*, pokud by potencionální daň z prázdných bytů byla nastavena tak, že by se vztahovala i na vlastníky chat a dalších podobných nemovitostí po celé ČR a výše daně by společně s daní z nemovitosti činila vlastnictví domu na venkově neúměrně zatěžujícím, lze si představit, že by jednalo o daň „rdousící“.

Druhé kritérium se týká rovnosti (část IX C Nálezu). Ústavní soud ve své judikatuře rozlišuje rovnost akcesorickou a neakcesorickou. Akcesorická rovnost zakazuje diskriminovat při výkonu základních práv a úzce souvisí se zákazem diskriminace vyjádřeném v čl. 3 odst. 1 Listiny na základě určitých citlivých kategorií (rasa, etnikum, pohlaví, náboženské vyznání, sexuální orientace aj.).⁵⁵⁾ Rovnost neakcesorická (rovnost před zákonem) vychází z čl. 1 Listiny a vylučuje libovůli zákonodárce při rozlišování určitých skupin. To znamená, že zákonodárce může určitou skupinu osob zvýhodnit, ale musí proto mít legitimní důvod.⁵⁶⁾

V Nálezu se Ústavní soud vyjadřuje ke zdanění nemovitostí, které obecně považuje i z hlediska funkce daní (alokační, redistribuční, stabilizační) za legitimní předmět zdanění (bod 51 a 56). Je otázkou, jak by se Ústavní soud postavil k legitimnosti zdanění prázdných nemovitostí, respektive, zda by uznal, že rozlišování v právech a povinnostech vlastníků prázdných nemovitostí a vlastníků, kteří své nemovitosti pronajímají nebo sami obývají, lze považovat za přípustné a odůvodněné.⁵⁷⁾ Na tomto místě je jistě možné

⁵⁴⁾ Pozn. Nejedná se o nějaká nová kritéria, ale kritéria vycházející z předchozí bohaté judikatury Ústavního soudu.

⁵⁵⁾ Podrobněji například Nález Ústavního soudu ze dne 15. 1. 2014, sp. zn. Pl. I. ÚS 2006/12, bod 12 až 17.

⁵⁶⁾ K tomu například Nález Ústavního soudu ze dne 15. října 2013 sp. zn. Pl. ÚS 3/13, bod 38: „Z postulátu rovnosti sice nevyplyvá požadavek obecné rovnosti každého s každým, plyne z něj však požadavek, aby právo bezdůvodně nezvýhodňovalo ani neznevýhodňovalo jedny před druhými. Ústavní pořádek tedy připouští i zákonem založenou nerovnost, pokud jsou pro to ústavně akceptovatelné důvody.“

⁵⁷⁾ V případě daně z prázdných bytů má smysl se zabývat pouze rovností neakcesorickou. Rovnost akcesorickou by Ústavní soud řešil v případě, kdyby daň byla diskriminační v přístupu k právům chráněným Listinou. *Ad absurdum* si lze představit situaci, kdy je určitá náboženská/etnická skupina více zdaněna (k porušení akcesorické rovnosti v rámci zdanění pracujících důchodců též Nález Ústavního soudu ze dne 28. 6. 2016, sp. zn. pl. ÚS 18/15).

si představit mnoho argumentů, které by podporovaly tvrzení, že rozlišování je v daném případě důvodné a nepředstavuje svévoli zákonodárce⁵⁸⁾ (funkce daní, veřejný zájem na dostupnosti bydlení, právo na bydlení).

Na druhé straně za určitých okolností je jisté představitelné, že Ústavní soud by potencionální daň mohl označit za porušující zásadu rovnosti a představující libovůli zákonodárce. Dle mého názoru, lze zde vycházet z nálezu Ústavního soudu ze dne 28. 6. 2016, sp. zn. pl. ÚS 18/15, který se týkal zdanění pracujících důchodců. Ústavní soud právě v tomto nálezu při posuzování neakcesorické rovnosti zdanění, dospěl k závěru, že: „Rozdíl daňové zátěže ve výši až kolem 50 tisíc Kč mezi daňovými poplatníky, jejichž příjmová situace se může lišit zcela minimálně (v řádu korun), je zcela extrémní a ničím nepodložený.“ Takovéto rozlišování subjektů bez racionálního důvodu, vedoucí k tomu, že určitá skupina pracujících důchodců byla zdaněna ve značné výši a důchodci s podobnými příjmy, kteří jen o několik korun nedosáhli svým ročním příjmem na hranici zdanění, nebyli zdaněni vůbec, považoval Ústavní soud za porušení rovného zacházení. Potencionální úprava daně z prázdných nemovitostí by se tedy měla vypořádat i s tím, jestli hranice mezi vlastníky, kteří budou dani podléhat a vlastníky kteří ne, není příliš ostrá a neukládá „skokově“ a bez důvodu velké zatížení.⁵⁹⁾ Kromě výše popsané situace, by dle mého názoru mohla porušovat neakcesorickou rovnost i daň, která by byla nepřiměřeně široce vymezená tak, že by například danila vlastníky nemovitostí již po velmi krátké době, nebo za nesmyslných a nejasně stanovených podmínek.

⁵⁸⁾ K tomu např. nálezy Ústavního soudu: Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. I. ÚS 2006/12 ze dne 15. 1. 2014, týkající se údajné diskriminace vlastníků některých nemovitostí, kteří nejsou osvobozeni od povinnosti platit poplatek za odvod srážkové vody:

„19. Obecně je na uvážení zákonodárce, jak právně reguluje určitou oblast pro různé kategorie subjektů – adresátů regulace. Nakonec podstatou většiny právních předpisů je rozlišování mezi jejich adresáty. Nicméně ani v tomto ohledu nemůže zákonodárce disponovat absolutní diskrecí. To zejména pokud takové odlišné zacházení se děje v rámci Listinou chráněného základního práva, jako zde práva vlastnit majetek. Podle Ústavního soudu je totiž povinnost stěžovatelů platit poplatek za odvod srážkové vody zásahem do jejich majetkového práva. Nebyli to totiž stěžovatelé, kteří si tuto službu objednali. Tato povinnost je jim stanovena přímo zákonem.

20. Na druhou stranu Ústavní soud neshledává, že by odlišným zacházením byla jakýmkoliv způsobem dotčena důstojnost stěžovatelů. Namítaná nerovnost má dopad pouze v jejich majetkové sféře, neboť musí platit poplatek za služby spojené s odvodem srážkových vod. Tato skutečnost je indikátorem, že přezkum Ústavního soudu by měl být méně přísný.

21. Situaci lze přirovnat k intenzitě přezkumu regulace v daňové oblasti, která je také charakteristická rozlišováním různých skupin osob pro potřeby odvodů daní, což je zásahem do majetkových práv. V této oblasti se podle ustálené judikatury Ústavního soudu přezkum namítané neakcesorické diskriminace omezuje na vyloučení svévole při odlišování subjektů a práv [viz např. nálezy sp. zn. Pl. ÚS 7/03 ze dne 18. 8. 2004 (N 113/34 SbNU 165; 512/2004 Sb.), či nálezy sp. zn. Pl. ÚS 29/08 ze dne 21. 4. 2009 (N 89/53 SbNU 125; 181/2009 Sb.), bod 43].“

⁵⁹⁾ K tomu více Nález ze dne 28. 6. 2016, sp. zn. pl. ÚS 18/15 („pracující důchodci“), bod 126. „Rovnoměrnost daňového zatížení neznamená shodnost daňové zátěže pro všechny, ale pouze naplnění postulátu, že s odlišnými je třeba zacházet odlišně, se stejnými stejně, přičemž míře odlišnosti subjektů či situací musí odpovídat právě míra odlišnosti právní regulace. Rovnoměrné daňové zatížení pak znamená, že je třeba daňové poplatníky se stejnou (obdobnou) finanční výkonností rovněž stejně (obdobně) zdanit, resp. že zdanění vyšších příjmů musí být ve srovnání s daňovým zatížením nižších příjmů přiměřené (srov. též rozhodnutí Spolkového ústavního soudu ze dne 29. 9. 2015, 2 BvR 2683/11, či ze dne 30. 9. 2015, 2 BvR 1066/10 a 2 BvR 1961/10).“

Posuneme-li se v této myšlenkové úvaze dále, je samozřejmě pravdou, že při posuzování, zda daň nepředstavuje svévoli, by Ústavní soud z povahy věci musel přihlížet i ke smyslu a účelu celé daně, ale jak vymezil v Nálezu,⁶⁰⁾ měl by se vyhnout ekonomickým analýzám o účelnosti a efektivnosti daně a hodnocení politických otázek (zásada zdrženlivosti).⁶¹⁾

Co se týče jiných opatření tedy například povinnosti hlásit, že byt je prázdný a možnosti „dosadit“ nájemníka, zde by zřejmě došlo k přezkumu, zda takové opatření není v rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny. Podle čl. 11 odst. 4 Listiny je nucené omezení vlastnického práva možné na základě zákona, ve veřejném zájmu, za náhradu a způsobem proporcionálním k zamýšlenému cíli.⁶²⁾ V případě „opatření proti prázdným bytům“ lze též zvážit možnost zásahu do práva na soukromí (čl. 8 Úmluvy). Tento článek se však nebude zabývat ústavností takovýchto opatření, už jen z toho důvodu, že v rámci české politické scény se jeví jako nepravděpodobné, že by obdobná opatření bylo možné reálně prosadit.

Na závěr ještě zbývá uvést, že Evropský soud pro lidská práva obecně nechává státům poměrně široký prostor ohledně zásahů do vlastnického práva a při svém přezkumu se omezuje na požadavek racionálnosti zásahu a absenci zjevné nepřiměřenosti.⁶³⁾

Závěr

Daň z prázdných bytů či prostorů určených k bydlení je opatřením, které bylo v poslední době zavedeno nebo posíleno v mnoha státech a městech. Opatření má být jedním z nástrojů řešení krize bydlení, která sužuje lukrativní světové metropole a úzce souvisí jak s urbanizací, tak s využíváním nemovitostí jako bezpečné investice po světové hospodářské krizi, zejména zahraničními investory.

Daň je stanovována na základě různých principů; může cílit na byty, které nejsou hlavním místem pobytu vlastníka (Vancouver, dříve Irsko) ani nejsou po určitou dobu pronajímány, nebo na nemovitosti, které jsou vyloženě prázdné v tom smyslu, že postrádají základní vybavení pro běžné užívání domácnosti (Velká Británie, Francie). Velmi často je daň z prázdných nemovitostí součástí určité místní majetkové daně (Velká Británie, Francie, Portugalsko, Vancouver).

⁶⁰⁾ Zejména body 58 až 60 Nálezu.

⁶¹⁾ Dalším aktuálním nálezem Ústavního soudu, který se zabývá otázkou poplatků a zdanění, vlastnického práva a rovnosti subjektů určité poplatkové povinnosti je Nález Ústavního soudu ze dne 12. 2017, sp. zn. Pl. ÚS 11/17 („solární daň“).

⁶²⁾ Podrobněji například: Nález Ústavního soudu ze dne 9. 1. 2008, sp. zn. II. ÚS 268/06.

⁶³⁾ K tomu např. Nález Ústavního soudu ze dne 28. 6. 2016, sp. zn. pl. ÚS 18/15 („pracující důchodci“), bod 94. K nutnosti najít kompromis v různých pojetí vlastnického práva v rámci Úmluvy: Evropská úmluva o lidských právech: komentář. Praha: C. H. Beck, 2012. Velké komentáře, s. 1245.

V Berlíně a Amsterdamu se lze setkat ještě s poněkud přísnějším přístupem k prázdným nemovitostem. Vlastníci prázdné nemovitosti mohou dostat vysokou pokutu a město je oprávněno se ujmout některých práv vlastníka a zajistit, aby byl byt pronajímán. Takovýto přístup je však třeba vnímat i v kontextu historické zkušenosti každého státu (např. v Nizozemsku: nedostatek půdy a prostoru k bydlení, široce přijímané squatterské hnutí po druhé světové válce). Oproti tomu česká zkušenost se zásahy do vlastnického práva je diametrálně odlišná, a tudíž i s respektem k naší minulosti,⁶⁴⁾ je dle mého názoru pravděpodobné, že český Ústavní soud by více dbal na ochranu vlastnického práva při jeho střetu s jiným veřejným zájmem. Na druhé straně však nelze opomenout, že pokud by Ústavní soud v této věci nezměnil svou konstantní judikaturu, zdanění nemovitostí je legitimním prostředkem zákonodárce při uplatňování jeho politických vizí a pokud nedojde k určitému excesu, jež by překročil ústavní zmocnění zákonodárce ukládat daně dle čl. 11 odst. 5 Listiny tím, že by zasáhl do vlastnického práva (rdousící efekt) nebo svévolně porušil princip rovnosti před zákonem, Ústavní soud by k samotné základní myšlence, že vlastníku prázdné nemovitosti bude uložena určitá daň, neměl mít výhrady z hlediska její ústavnosti.

Shrnutí:

Daň z prázdných nemovitostí (bytů) je jedním z nástrojů, kterým se některá města (státy) snaží předcházet nepronajímání nemovitostí v centru vysoce urbanizovaných měst. Ve městě Vancouver daň cílí na nemovitosti, které nejsou v období 6 měsíců hlavním místem pobytu žádné osoby, ani nejsou pronajímány. Ve Francii a Spojeném království je daň z prázdných bytů součástí místní majetkové daně a primárně cílí na základně nezařízené nemovitosti. V Berlíně a Amsterdamu existuje povinnost prázdný byt oznámit úřadům s tím, že město ve spolupráci s majitelem, začne řešit nápravu tohoto stavu.

Pro zkoumání ústavnosti případné daně z prázdných bytů by byl zřejmě klíčový Nález ze dne 21. 4. 2009, sp. zn. Pl. ÚS 29/08, ve kterém se český Ústavní soud zabýval daní z převodu nemovitosti. Ústavní soud obecně považuje daň primárně za otázku politickou, která je v diskreci zákonodárce. Ústavní soud by se právní úpravou daně zabýval, pouze pokud by byla extrémně disproportionalní, tzn. by byla natolik nepřiměřená, že by zasahovala do samotného práva vlastnit majetek nebo pokud by porušovala princip rovnosti. Princip rovnosti by daň porušovala, zejména pokud by byla výrazem libovůle zákonodárce v rozlišování určitých osob.

⁶⁴⁾ V této věci se ztotožňuji s názorem, který vyjádřila JUDr. Šimáčková ve své disertační práci a to, že v našich podmínkách, je třeba vycházet i z českých zkušeností s přístupem k vlastnickému právu za minulého režimu, respektive tyto negativní zkušenosti respektovat (ŠIMÁČKOVÁ, K.: *Daně a právní stát* [online]. 2006 [cit. 11. 6. 2019]. Disertační práce. Masarykova univerzita, s. 69).

Legislation on the empty homes tax and its possible enacting in the Czech Republic – summary:

The empty homes tax (tax on empty properties) is one of the measures employed by some cities (states) in order to prevent the occurrence of empty, unrented flats in the centres of highly urbanized cities. In the city of Vancouver, the empty home tax targets residential properties that are neither a principal residence of a person nor rented for the period of 6 months. In France and the UK, the empty homes tax is a part local property tax and it primarily aims at substantially unfurnished apartments.

In Berlin and Amsterdam, there is an obligation to report an empty apartment to the municipal authorities. The local authorities in cooperation with the owner will work on returning the apartment back to the rental market.

In the Judgment of 21 April 2009, Pl. ÚS 29/08 The Czech Constitutional Court dealt with the question of the constitutionality of the property transfer tax. This judgement should be crucial for the constitutional review of a possible tax on empty properties. In general, the Constitutional Court considers taxes primarily to be a political issue laying in the discretion of the legislator. The Constitutional Court would be concerned with tax legislation only if it was extremely disproportionate, i.e. it would be so disproportionate that it would interfere with the right to own a property itself or violate the principle of equality. The principle of equality would be violated especially if the tax legislation represented unreasonable arbitrariness of the legislator in distinguishing persons.