

ZDAŇOVANIE NEHNUTEL'NOSTÍ A JEHO VYBRANÉ PRIESTOROVÉ ASPEKTY V SLOVENSKEJ REPUBLIKE

Ján Buček

Univerzita Komenského v Bratislave, Prírodovedecká fakulta, Katedra humánnej geografie a demogeografie, Mlynská dolina, 842 15 Bratislava

Abstract: Paper focuses on property taxation development based on "non ad valorem" approach in Slovakia. It summarizes basic principles of property taxation in general. Current more autonomous position of local self-governments to property taxation is presented following brief outline of property taxation development during transformation period after 1989. The main attention is paid towards reflection of intra-urban and inter-urban spatial differentiation in taxation. The argumentation is based on existing legal framework and praxis of taxation concerning land and buildings in build up area of the cities.

Key words: property tax, local self-government, taxation reform, spatial differentiation. *ciós*

1. ÚVOD

Otázkam zdaňovania sa venujú časti humánnej geografie najčastejšie označované širšie ako geografia verejnej politiky a užšie ako geografia verejných financií (napr. Bennett 1980). V súčasnosti sa tento smer výskumu viac zameriava na problémy miestnych financií a redistribúcie verejných výdavkov v území. Pozornosť zdaňovaniu je menej frekventovaná, hoci na dôležitosť jeho štúdiá v rámci geografie upozorňuje napr. Alvanides (2004). Skúmanie miestnych daní môže podporiť lepšie poznanie tak významných procesov ako migrácie, lokalizácia bývania, či miestny ekonomický rozvoj. Daň z nehnuteľností si obzvlášť zaslúži pozornosť. Je významnou zložkou daňových príjmov miestnych samospráv po celom svete. Spolu s inými zdrojmi slúži na financovanie poskytovania celého spektra miestnych služieb a v kombinácii s užívateľskými poplatkami za časť služieb tvorí základ ich finančnej samostatnosti.

V súvislosti s vynorením sa pomerne veľkej skupiny tzv. tranzitívnych krajín, prekonávajúcich dôsledky totalitných režimov, sa mobilizovala pozornosť špecifickým problémom transformácie ich daňových systémov, vrátane dane z nehnuteľností (napr. Dillinger 1991, Kelly 1994). V tomto kontexte sú otázky zdaňovania nehnuteľností predmetom odbornej (ale aj politickej) diskusie aj na Slovensku. Bývajú súčasťou hod-

notenia príjmových aspektov miestnych financií v širšie zameraných analýzach (napr. Kling at al. 2003), ako aj časťou štúdií zameraných na procesy riadenia miestnych financií (napr. Čapková a Davey 1996).

Predložený príspevok načrtáva niektoré väzby dane z nehnuteľností a územia v slovenských podmienkach. Pojednáva predovšetkým o otázkach ako súčasný model zdaňovania zohľadňuje priestorovú diferenciaciu v trhovej hodnote nehnuteľností, či využíva svoje možnosti ako nástroja regulovania a plánovania rozvoja. Najprv približuje základné princípy zdaňovania nehnuteľností. Po stručnom predstavení vývoja zdaňovania nehnuteľností počas transformačného obdobia na Slovensku charakterizuje súčasné prístupy, pričom sa sústreďuje na problematiku intra-urbánnej, ako aj inter-urbánnej priestorovej diferenciacie. Pri argumentácii sa opiera o právny rámec a prax zdaňovania nehnuteľností, s dôrazom na zdaňovanie stavieb a pozemkov v intraviláne miest. V konkrétnych charakteristikách sa opiera o informácie týkajúce sa miest nad 50 tis. obyvateľov, ako aj vybraných miest Bratislavského, Prešovského a Košického kraja.

2. VYBRANÉ PRINCÍPY ZDAŇOVANIA A DAŇ Z NEHNUTEĽNOSTÍ VO VZŤAHU K MIESTNEJ ÚROVNI

Daň z nehnuteľností sa radí medzi majetkové a miestne dane, pričom je z nich najčastejšie využívaná. Môže mať dve základné formy (Portnov et al. 2001) – založenú na trhovej hodnote nehnuteľností (1) alebo založenú na určitom objektívnom meradle, nesúvisiacom s trhovou hodnotou nehnuteľnosti (2). Prevažuje snaha aplikovať tzv. ad valorem zdanenie, založené na trhovej hodnote. Takéto zdaňovanie si však vyžaduje objektívne informácie, ktoré spoľahlivo poskytuje len efektívny trh nehnuteľností. Od neho sa odvíja prepracovaný systém ocenenia nehnuteľností, ktorý nie je možné jednoducho spochybniť. To sa týka oboch hlavných prístupov – kapitálového (vychádza sa z trhovej hodnoty), ako aj rentového (vychádza sa z rentového výnosu). Ak je ťažké takéto podmienky zabezpečiť, musí sa pristúpiť k aplikácii druhého prístupu k zdaňovaniu. Jeho hlavným nedostatkom je, že nezohľadňuje hodnotu lokality, kde je nehnuteľnosť umiestnená. Typický je aj v krajinách s nerozvinutým trhom nehnuteľností, prechádzajúcich sociálno-ekonomickou transformáciou v Strednej a Východnej Európe, ale aplikuje sa napr. aj v štáte Izrael (Kelly 1994, Hógye et al. 2000; Portnov et al. 2001, Bryson et al. 2004). V tomto prípade je základom zdaňovania nehnuteľností ich plocha. S dozrievaním ich trhových ekonomík, modernizáciou spoločnosti sa aj v nich postupne implementujú do modelu zdanenia na základe plošnej výmery nehnuteľností aj ďalšie prvky priblíženia k ich trhovej hodnote, najčastejšie kombináciou viacerých faktorov, vrátane lokalizácie.

Vychádzajúc zo známych poznatkov (napr. Dillinger 1991, Portnov et al. 2001) je potrebné upozorniť na niekoľko predností zdaňovania nehnuteľností. Súvisia predovšetkým s ich jasnou identifikáciou vďaka viditeľnosti (stavba, pozemok), ako aj ich pevnou lokalizáciou a nemobilnosťou. Dobre prežívajú obdobia ekonomickej stagnácie a pozitívne sa v nich prejavuje ekonomický rast (napr. nové budovy, ich zhodnotenie). To znamená napr. jednoduchšiu správu dane (menšie možnosti úniku zo zdanenia) a stabilitu výnosu. Nehnuteľnosť pomerne dobre odráža sociálno-ekonomické postavenie majiteľa, jeho schopnosť platiť dane a má teda aj prvky sociálnej spravodlivosti a rov-

nosti. Pre výnos obce z tejto dane je kľúčový rozsah a hodnota lokalizovaného nehnuteľného majetku slúžiaceho rôznemu účelu (bývanie, výroba, obchod a pod.), ako predmetu zdanenia. Na to vplýva viacero faktorov ako napr. historické súvislosti, poloha a atraktivita územia, stav a trend sociálneho a ekonomického rozvoja, končiac počtom obyvateľstva a jeho mobilitou.

Pri charakteristike dane z nehnuteľností (v podobe ako sa uplatňuje na Slovensku), vychádzajúc z bežne uvádzaných princípov zdaňovania (napr. Medved' et al., 2005) platí, že sa jedná o pomerne menej administratívne náročnú daň (napr. priznanie sa nemusí podávať každý rok, počet nehnuteľností je pomerne stabilný a dobre zachytený katastrom, správa nekladie enormné nároky na miestnu samosprávu a pod.). Vzhľadom na blízkosť k predmetu zdanenia je jej správa miestnou úrovňou vhodná. Systém zdaňovania nehnuteľností sám o sebe nie je dostatočne flexibilný a preto sú jeho pravidelné korekcie (napr. daňových sadzieb) opodstatnené napr. zohľadnenie vývoja inflácie. Daň je transparentná, je jasné za čo a komu sa platí, kto ju stanovuje. V rámci možností daného modelu sa vymeriava spravodlivým spôsobom (veľkosť nehnuteľného majetku). Čiastočne zohľadňuje zásadu schopnosti daňovej úhrady, keďže dáva možnosť zohľadnenia sociálnych súvislostí (napr. nižšie sadzby pre dôchodcov) a jej sadzby sú v mnohých prípadoch pomerne nízke. Uznáva rôznu výnosnosť odlišných aktivít viazaných na pozemky a stavby. Menej reflektuje zásadu úžitku – platím podľa toho aké miestne verejné statky a služby spotrebúvam. Rozsiahlejšia môže byť diskusia o ekonomickej efektívnosti dane. Za štandardnej situácie nezaťažuje subjekty platiace daň významne v ich nákladových položkách. Na druhej strane nemusí dostatočne vážne vstupovať do rozhodovania o lokalizácii a parametroch nehnuteľnosti, keďže daň sa neodvodzuje od reálnej ceny nehnuteľností.

3. ZDAŇOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ V SLOVENSKEJ REPUBLIKE

3.1. Daň z nehnuteľností v SR v rokoch 1990 – 2004

Podmienky zdaňovania nehnuteľností v r. 1990 – 2004 môžeme rozdeliť do dvoch období. V prvom (1990 – 1992) sa pokračovalo v „zdedenom“ zdaňovaní domov a pozemkov a zaviedlo sa zdaňovanie priestorov slúžiacich na podnikanie. Druhé, dlhšie obdobie (1993 – 2004), bolo typické zavedením štandardnejších podmienok, ich postupným upresňovaním pod vplyvom transformačných procesov, s pretrváváním silného regulačného rámca stanoveného štátom. Diferenciácia v zdaňovaní sa odvíjala predovšetkým od odlišných potrieb financovania verejných služieb. Základným faktorom bola veľkostná kategória obce, kombinovaná s jej administratívnym postavením, kúpeľnou funkciou. Tento prístup neslúžil ako vhodný prevodový nástroj priblíženia k trhovej hodnote nehnuteľností, ktorá v čase dynamicky rástla a priestorovo sa diferencovala.

Daň z nehnuteľností od r. 1993 priamo nahradila predtým existujúce podobné zdroje príjmov – poľnohospodársku daň z pozemkov, domovú daň a lokalizačný poplatok, ktoré existovali do roku 1992. Špecifickým bol lokalizačný poplatok (Zákon č. 544/1990 Zb.), ktorý slúžil ako určitý medzistupeň (v r. 1990-1992) pred uplatnením dane z nehnuteľnosti na podnikateľské priestory. Bol príkladom uplatnenia rentového princípu zdanenia, keďže dovoľoval sadzbu najviac 20 % z ročného nájomného

v danom mieste obvyklom. Týkal sa objektov a priestorov, ktoré slúžili priamo, alebo nepriamo na podnikateľskú, alebo inú zárobkovú činnosť. Daň z nehnuteľností najprv zahŕňala daň z pozemkov a daň zo stavieb. Od r. 1998 bola doplnená o daň z bytov, reflektujúc postup transformačných procesov v oblasti bývania (privatizáciu bytového fondu). Hoci jej správa bola zverená obciam, obce museli rešpektovať sadzby stanovené štátom (resp. zvýšiť zákonom stanovenú sadzbu dane najviac napr. o 100 % pri pozemkoch, či 150 % pri podnikateľských priestoroch). Mali však možnosť určovať úľavy na dani, napr. zo sociálnych dôvodov. Nominálna sadzba dane (pozemky v zastavaných častiach mesta, stavby a byty) sa ešte ďalej upravovala koeficientom podľa veľkosti kategórie obce. Pôvodne veľmi podrobné členenie obcí (do 300 obyv. – koeficient 0,3; do 600 obyv. – koeficient 0,6; do 1000 obyv. – koeficient 0,6), bolo neskoršie zjednodušené do jednej kategórie do 1000 obyvateľov s koeficientom 1,0. Bol to jeden z korekčných krokov reagujúcich na ťažkosti financovania samosprávy v malých obciach. Na opačnom konci veľkosti štruktúry obcí SR bola Bratislava s koeficientom 4,5, neskoršie doplnená kategóriou krajských miest s koeficientom 4,0. Ďalšími funkciami, ktoré sa zohľadňovali bola funkcia okresného a kúpeľného mesta (koeficient 3,5).

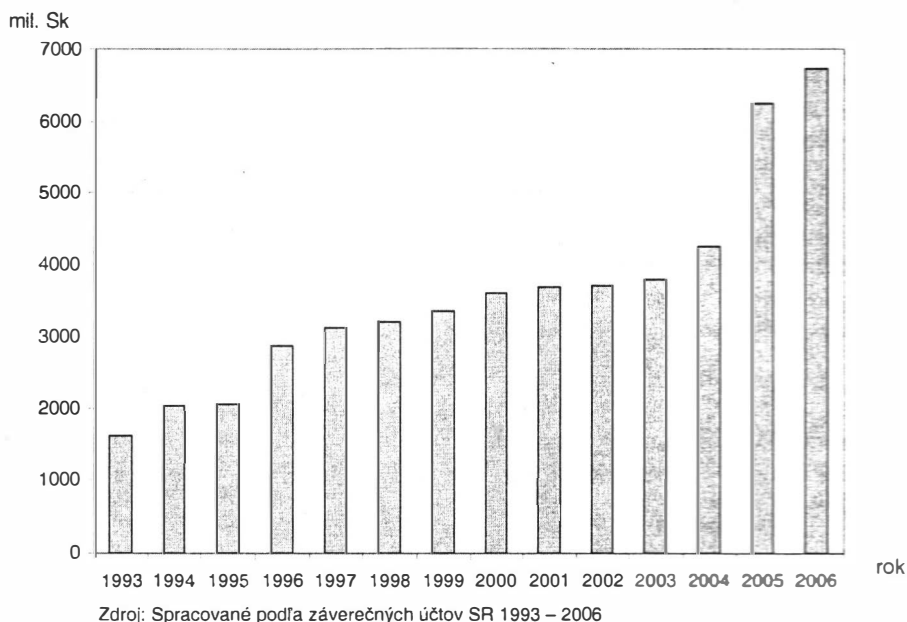
3.2. Vybrané aspekty zdaňovania nehnuteľností od r. 2005

Od r. 2005 môžeme hovoriť o značnej deregulácii zdaňovania nehnuteľností ako súčasťou procesov fiškálnej decentralizácie. Prechádza pod výrazne autonómnejšiu správu samospráv, s jednoznačne pozitívnym posunom v prospech lepšieho vnímania špecifických podmienok miest a ich uplatnenia v zdaňovaní. Napriek tomu nachádzame prvky zjednodušovania a schematizmu v priestorovej diferenciácii v rámci mesta, i medzi mestami. Rastúci záujem o túto daň, ktorý spôsobil okrem rastu jej výnosu (obr. 1.), aj rast jej podielu na celkovom financovaní obcí, však môže iniciovať posun k jej dômyselnejšiemu a presnejšiemu stanovovaniu.

Zákon stále rozoznáva tri hlavné kategórie dane z nehnuteľností – daň z pozemkov, daň zo stavieb a daň z bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Základom dane zo stavieb je výmera zastavanej plochy (najrozsiahlejšia nadzemná časť stavby). Môže byť diferencovaná pre rôzne stavby podľa ich funkcie (rekreačné, priemyselné, skladovacie a pod.). U dane z bytov je základom dane výmera podlahovej plochy bytu, alebo nebytového priestoru. Správu dane vykonávajú obce, čo významne odlišuje Slovensko napr. od Českej republiky, kde je výber tejto dane koncentrovaný v rukách štátu. Bryson et al. (2004) porovnávali správu tejto dane v oboch štátoch a poukázali na vhodnejší prístup Slovenska. Je to najmä vďaka možnosti maximalizácie výberu dane priamo zainteresovanými obcami (vyberajú daň priamo pre seba). Obce môžu vďaka znalostiam miestnych podmienok, blízkosti k zdaňovanému územiu, možnosti presného poznania funkčného využitia nehnuteľnosti, presnejšie stanoviť vhodné zdanenie, lepšie zachytiť eventuality úniky, zmeny, či a nedostatky v registroch nehnuteľností.

V rámci posilnenia autonómie obcí v oblasti dane z nehnuteľností sa výrazne posilnili ich práva v stanovovaní základu a sadzby dane. Môžu v duchu zákona zohľadniť rôzne funkčné využitie, sociálne, ekonomické súvislosti, miestne priority, vrátane priestorových diferencií. Nárast autonómie znamenal nielen nárast sadzieb, ale aj významnú diferenciáciu zdanenia nehnuteľností pri porovnaní medzi mestami. V r. 2004 bola ročná sadzba dane (za m² v kategórii stavby na ostatné podnikanie, skladovanie a administratívu) 45 Sk v Bratislave, 40 Sk v ostatných krajských mestách a 35 Sk v okresných mestách. V r. 2005 dosiahla sadzba v tej istej kategórii nehnuteľností 250 Sk v brati-

slavskej mestskej časti Staré Mesto, 120 Sk v Košiciach, 100 Sk v Žiline, 93 Sk v Malackách, ale len 40 Sk vo Svidníku, či 35 Sk v Trebišove. Táto diferenciacia sadzieb je určite bližšia reálnym rozdielom v cenách nehnuteľností ako predchádzajúca. To, či ich naozaj pravdivo odráža, by si však vyžadovalo detailnejší výskum. Výška zdanenia okrem tohto aspektu odráža predovšetkým potrebu zdrojov na fungovanie mesta, jeho reálnu finančnú situáciu, ako aj racionálnu úvahu zohľadňujúcu schopnosť úhrady dane. V tejto základnej perspektíve miestne zastupiteľstvá rozhodujú o sadzbách dane.



Obrázok 1 Výnos dane z nehnuteľností v Slovenskej republike

Vďaka prípadom extrémneho nárastu zdanenia (či už zámerného, alebo náhodného), stala sa táto daň predmetom zvýšeného záujmu zo strany podnikateľov. Podnikateľská Aliancia Slovenska (2007) začala dokonca každoročne vyhodnocovať vývoj sadzieb dane z nehnuteľností. Exemplárnym prípadom bol desaťnásobný nárast dane vyrúbenej spoločnosti Heineken Slovensko a.s. zo strany mesta Martin (na 10,25 mil. Sk, Trend 2005), čo bolo vnímané aj ako trest mesta za ukončenie produkcie v miestnom pivovare. Výsledkom tlaku podnikateľských kruhov sa stala korekcia zákona (Zákon 582/2004 v znení zákona 517/2005 Zb.). Po nej rozdiely v sadzbách dane v rámci obce nemôžu presiahnuť dvadsaťnásobok v prípade pozemkov a štyridsaťnásobok v prípade dane zo stavieb, čím sa eliminovali extrémne smerované najmä na podnikateľské objekty. Zástupcovia miest upozorňovali, že obce si vyššími daňami kompenzovali očakávaný pokles transferov zo strany štátu a prípadov extrémneho nárastu bolo len niekoľko (ZMOS, 2005).

Pri diferenciacii svojho územia pre potreby dane z nehnuteľností sú mestá pomerne opatrné. Jedná sa o priamu daň, ktorá je predmetom citlivého vnímania na miestnej úrovni. Možnosť podrobnejšej diferenciacie priestoru mesta a presnejšieho priblíženia k cenám nehnuteľností dostatočne nevyužili. Aj v prípade väčších miest sa územie člení

len na niekoľko zón s odlišnou sadzbou dane. Postupujú skôr schematicky, najmä podľa už stanovených hraníc (katastrálnych území, mestských častí), či zohľadnením funkčne špecifických a stavebne s mestom nespojených, odľahlých zastavaných území. Možnosť definovať časť obce pre účely dane v zmysle zákona napr. ako zoznam ulíc sa využíva ojedinele. Mesto Košice člení svoje územie na dve kategórie katastrálnych území, pričom v necentrálnych územiach je sadzba na časť objektov o tretinu, až polovicu nižšia. Stavebne oddelené, či funkčne špecificky využívané územia zohľadňujú napr. mestá Poprad a Senec. Mesto Bratislava rozoznáva tri kategórie územia pre potreby zdaňovania. Najvyššie sadzby pre mestskú časť Staré Mesto, nižšie sadzby pre skupinu 9 centrálnych a väčších mestských častí, a najnižšie sadzby pre ostatné menšie a okrajové mestské časti. V jednom prípade došlo k vyčleneniu menšieho územia v rámci jednejestskej časti a jeho presunu do najnižšej kategórie zdanenia. V prípade Bratislavy najvyššie sadzby uplatňované napr. na administratívne stavby, sa výrazne odlišujú v mestskej časti Staré Mesto (250 SK) od susedných mestských častí (161 Sk za m²). Nevhodne stanovenou hranicou mesto generuje neracionálny rozdiel v zdanení napr. medzi susediacimi administratívnymi budovami bezprostredne pri hranici mestskej časti Staré Mesto.

4. ZÁVER

Odraz transformačných procesov a postupného štandardizovania podmienok je v prístupoch k zdaňovaniu nehnuteľností zrejmý. Dokumentuje to zavedenie lokalizačného poplatku, zavedenie dane z nehnuteľností ako takej (pozemky a domy), následne zavedenie zdanenia bytov, až po pokus o odstránenie výnimiek a teda zavedenie rovnosti vlastníctva voči zdaňovaniu. Možnosť voľby výšky sadzieb miestnou samosprávou od r. 2005 vytvorila podmienky citlivejšieho, lokálneho vnímania tejto dane. Znamená to aj možnosť formovania pravdivejších väzieb voči nákladom mesta, jeho sociálno-ekonomickej situácii, vrátane cien nehnuteľností. Napriek možnostiam však v zdaňovaní pozorujeme zjednodušenú diferenciáciu územia miest, nezohľadňovanie zhodnocovania územia napr. modernizáciou existujúcich objektov, ich lepšou dostupnosťou a pod. Nevyužitá zostáva aj šanca prepracovanou podrobnejšou diferenciáciou územia a zdanenia nehnuteľností regulovať územný a ekonomický rozvoj mesta. Rozdiely v zdaňovaní medzi mestami sú otáznе a naznačujú väčší dôraz na lokálne hľadiská ako porovnávanie výšky zdanenia medzi mestami navzájom.

Základnou črtou modelu zdanenia nehnuteľností na Slovensku stále zostáva, že sa neopiera o trhovú hodnotu nehnuteľností. Dôvodom nie je pritom len nedostatok informácií o aktuálnej trhovej hodnote nehnuteľností. Aplikácia takéhoto prístupu súvisí aj s vysokými nárokmi na kvalitu a nákladnosť daňovej správy na úrovni vidieckych obcí a miest (technologické, personálne). Ďalší postup v štandardizovaní podmienok tejto dane by sa mal niesť v znamení aplikácie poznatkov viacerých disciplín o diferenciácii urbánneho priestoru (najmä geografie, ekonómie, urbanizmu), vrátane zvýšenia náročnosti analytickej práce úradov samosprávy. Takýto prístup by mal byť kompenzovaný vyšším výnosom a vyššou spravodlivosťou v zdaňovaní nehnuteľností. Formovanie modernejších modelov zdaňovania je opodstatnené najmä vo väčších mestách. Mohli by slúžiť ako vhodný medzistupeň a podpora prechodu k využívaniu zdanenia vychádzajúceho

z trhových cien nehnuteľností. Môže to byť napr. prostredníctvom detailnejších analýz funkčnej a priestorovej štruktúry, transformácie územia a ich prepojenia na daňové sadzby. Tie by umožnili hodnovernejšie diferencovanie územia, vrátane odstránenia očividných diskrepancií.

Literatúra

- ALVANIDES, S. (2004): A decade of council tax inequalities? Geographical perspectives and research agenda. *Area*, 36, 41-49.
- BENNETT, R.J. (1980): *The Geography of Public Finance*. London (Methuen).
- BRYSON, P.L., CORNIA, G.C., WHEELER, G.F. (2004): Fiscal decentralisation in the Czech and Slovak Republics: a comparative study of moral hazard. *Environment and Planning C: Government and Policy*, 22, 103-113.
- ČAPKOVÁ, S., DAVEY, K. (1996): *Finančný manažment a rozpočtovanie*. Banská Bystrica (IROMAR a British Know-How Fund).
- DILLINGER, W. (1991). *Urban property tax reform – guidelines and recommendations*. Washington (World Bank/UNDP).
- HÖGYE, M., VAN HASSEL, H., OLSSON, G., SABBE, F., OTT, K. (2000): Comparative approaches to Central and Eastern European tax reform. In: Högye, M. ed. *Local and regional tax administration in transition countries*. Budapest (OSI/LGI), 49-79.
- KELLY, R. (1994): Implementing property-tax reform in transitional countries: the experience of Albania and Poland. *Environment and Planning C: Government and Policy*, 12, 319-331.
- KLING, J., NIŽŇANSKÝ, V., PILÁT, J. (2003): Samostatnosť nadovšetko – miestna samospráva a poskytované služby na Slovensku. In: Swianiewicz, P.ed. *Konsolidácia alebo fragmentácia? Veľkosť miestnych samospráv v Strednej a Východnej Európe*. Bratislava (M.E.S.A.10), 19-59.
- MEDVEĎ, J., NEMEC, J., ORVISKÁ, M., ZIMKOVÁ E. (2005): *Verejné financie*. Bratislava (Sprint).
- Ministerstvo financií SR. Záverečné účty Slovenskej Republiky 1993 – 2006.
- Podnikateľská Aliancia Slovenska, (2007): *Rebríčky daní z nehnuteľností 2005-2007*. Dostupné na internete: www.alianciapas.sk, 4.7.2007.
- PORTNOV, B.A., MCCLUSKEY, W.J., DEDDIS, W.G. (2001): Property taxation in Israel: a non ad valorem approach. *Land Use Policy*, 18, 351-364.
- TREND (2005): Mesto Martin vyrubilo Heinekenu daň 10 mil. Sk., Dostupné na internete www.ekonomika.etrend.sk, 10.9.2007.
- Všeobecne záväzné nariadenia o miestnych daniach a rozpočty platné pre krajské mestá a mestá Malacky, Poprad, Senec, Svidník, Trebišov v r. 2004-2007.
- Zákon č. 544/1990 Zb. o miestnych poplatkoch.
- Zákon č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľností (a jeho následne znenia).
- Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych poplatkoch a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady (a jeho následne znenia).
- Združenie miest a obcí Slovenska, 2005. Z tlačovej besedy ZMOS: Návrh novely zákona o miestnych daniach naruša princípy fiškálnej decentralizácie. *Obecné noviny* (40), 27. Septembra, pp. 3-4.

Property taxation and its selected spatial aspects in the Slovak Republic

Summary

Property taxation development in Slovakia reflects influence of the transformation period, as well as shift toward more standard taxation conditions. It is well documented

by series of steps. First it was introduction of location fee (tax on premises used for business purposes) immediately after 1989. Later it had been followed by property tax application since 1993 (land, buildings), afterwards completed by taxation of apartments (1998). Major reform in this field has been implemented since 2005. Although local self-governments have obtained much larger autonomy in setting property tax, main feature of this tax still is its "non ad valorem" nature. Taxation is not based on the property market information. Larger freedom has included opportunity for larger spatial differentiation closer to real estate values. However, chances for more elaborated division of own territory have remained not used. Cities apply for this purpose division according to cadastral borders, they reduce taxation in a case of remote and separated build territories, pay more attention to functional differentiation of property. The differences among individual cities also are minor, reflecting local council perspective concerning local finance needs, local social and economic situation, less dealing with property value in interurban perspective.