

# Vseslovenski posvet o davku na nepremičnine

---

## OBDAVČITEV NEPREMIČNIN PO PREDLOGU ZDN

*Uvodničar:*

***Darko Končan***

Verstovšek & Končan

pravno in davčno svetovanje, d.o.o.

Ljubljanska c. 13b, 1236 Trzin

# Od ideje in zamisli v letu 1999 do predloga ZDN

---

## Različne oblike premoženja:

Depoziti in prihranki, avtomobili in jahte, luksuzne dobrine (nakit, krzno, preproge), umetniške in starinske zbirke, znamke in kovanci, dragi kamni in zlato ter ... seveda nepremičnine

## Večne dileme pri obdavčevanju premoženja:

- Kupljeno z že obdavčenimi sredstvi posameznika (ali torej dvojna obdavčitev – analogno davek na obresti?) in še posebej v primeru že uveljavljenega ZUJF in ZIPRO
- Kakšen sploh je dejanski izplen in/ali posledično beg dela premoženja v davčne oaze (ali res?)
- Širši družbeni interes (!) – pospešitev aktivne rabe statičnega (tezavriranega) premoženja, manj za luksuz, delno cilj v prerazdelitvi sredstev za socialno šibkejše, sekundarni odvzem protipravno pridobljene premoženjske koristi PPK (tajkunizacije, davčne utaje, finančne in bančne malverzacije, različne kriminalne dejavnosti, itd.)

# Dejanski razlogi za uvedbo ZDN v 2013

---

- Večina prej naštetih razmišljanj je vodila k temu, da bi se po tedanji koalicijski pogodbi (v času LDS) ZDN uveljavil že leta 2003
- A takrat in potem v vseh ostalih koalicijskih vladah zgolj želja in ne dovolj poguma, da bi se ZDN uveljavil predvsem zaradi nujno potrebnih vsebinskih razlogov in pomanjkljivosti NUSZ, starega davka na premoženje (nepremičnine) in prispevka za gozdne ceste
- Danes pa je poleg javnih zahtev po naknadni obdavčitvi PPK najpomembnejši generator dejansko rekorden proračunski primanjkljaj in nujno potrebni fiskalni prihodki zaradi stabilizacije javnih financ in striktnih zahtev Bruslja po zmanjšanju proračunskega primanjkljaja

# Ali so v ZDN sploh zajeti izvirni principi ter cilji nove systemske obdavčitve nepremičnin?

---

Žal, le deloma:

- Obdavčena je nepremičnina in ne vsakokratni lastnik
- Veljala naj bi najširša davčna osnova skoraj brez izjem
- Davčna osnova naj bi bila posplošena tržna vrednost
- Upoštevalo bi se naj le 80% PTV (t.i. prilagoditev zaradi objektivnih okoliščin glede na vrednosti GURS)
- Davek je vir lokalne skupnosti (razen 10% za admin.str.)
- Novo breme naj bi v povprečju na makroekonomski ravni ne bilo bistveno višje od vseh dosedanjih
- Relativno nizka splošna davčna stopnja, le delno različna zaradi specifičnih namenov in širšega družb. Interesa
- Doseganje posebnih ciljev in vodenja drugih politik (okoljske, zelene, zemljiške, kmetijske, stanovanjske, prostorske, hipotekarne, investicijske, itd.)

# Kaj je zajeto ozir. predlagamo in zahtevamo?

---

Glede na predlog zaključkov posveta:

1.točka: Najširša davčna osnova brez izjem in olajšav

Čeprav obstajajo tudi argumenti zaradi zmanjšanja administrativnih stroškov in prerazporejanja dodatnih sredstev iz Proračuna RS po proračunskih uporabnikih, pa je kljub temu veliko več pozitivnih razlogov za najširšo davčno osnovo brez izjeme tako glede na lastništvo (državno – privatno – civilne družbe) ali namembnost (zdravstveno, vzgojno, izobraževalno, kulturno, športno, naravovarstveno, javno dobro, humanitarno, cerkveno, itd.)

# Kaj je zajeto ozir. predlagamo in zahtevamo?

---

## 3.točka: Razdelitev fiskalnih prihodkov med lokalnimi skupnostmi in državo

Obveljati mora sistemski pristop, da je pobrani davek na vrednost nepremičnin izvirni prihodek lokalnih skupnosti v razmerju 90:10 (državi zgolj 10%zaradi administrativnih stroškov pobiranja in delovanja službe za vrednotenje.

Zgolj zaradi akutne javno finančne situacije in za pokrivanje proračunskega primanjkljaja ter programa stabilizacije javnih financ dopuščamo pogojno možnost razdelitve prihodkov v razmerju 50:50, a največ za obdobje 3 let (vključno do leta 2016)

# Kaj je zajeto ozir. predlagamo in zahtevamo?

---

**7.točka: Razlikovanje v obdavčitvi poslovnih nepremičnin ali nepremičnin v lasti poslovnih subjektov glede na njihovo uporabo ali aktiviranje**

**Enako kot naj velja princip pri enakem obravnavanju vseh stanovanjskih nepremičn se tudi pri nepremičninah za poslovno rabo ne sme uveljaviti diferencirana stopnja obdavčitve glede na njihovo aktiviranost za poslovne namene, naložbene namene ali zgolj kot začasno neaktivirane (nepotrebne) poslovne nepremičnine zaradi različnih načinov pridobitve**

# Kaj želimo doseči z Vseslovenskim posvetom?

---

- V prvi vrsti, da se tako strokovna javnost kot tudi najširše civilno družbene organizacije dejkavno in skupaj v dialogu z MF in Vlado RS vključijo pri končnem oblikovanju samega sistema obdavčevanja
- Da kljub javni razpravi o ZDN in mnogim pobudam MF in Vlada prisluhneta in upoštevata najbolj relevantne pomisleke in drugačne predloge stroke in združenj
- Da se v zelo kratkem času do uvedbe ZDN skuša storiti kar največ za odpravo najbolj spornih ali nezadostno podprtih rešitev, kot bodo obrazložene v nadaljevanju
- In da zgolj tako lahko večina od deležnikov in udeležencev posveta tudi sprejme končni zaključek, da zaradi vseh znanih in akutnih potreb po zmanjšanju PP a le z omejitvami podpre uvedbo davka na nepremičnine



# Vaša vprašanja, predlogi, dileme... - v II.delu

---

