

Neustrezni podatki za številne nepremičnine

Stanje podatkov v Registru nepremičnin:

1. Ugotavljamo, da v Registru nepremičnin (REN) niso pravilno ugotovljene lastnosti številnih nepremičnin, ki so podlaga za ugotovitev davčnega zavezanca, davčne osnove in davčne stopnje, kakor tudi posplošene tržne vrednosti. To bo povzročilo v številnih primerih nepravilno odmero davka in celo odmero davka zavezancem, ki jim ob pravilno ugotovljenih oz. določenih podatkih v REN sploh ne bi bil odmerjen davek na nepremičnine. Predvsem opozarjamo na veliko število primerov glede nezazidanih stavbnih zemljišč, na katerih ni možno pridobiti gradbenega dovoljenja, ker ne izpolnjujejo pogojev iz sedanjega 218. člena ZGO oz. novega Pravilnika o določitvi zemljišč za gradnjo stavb, kakor tudi zemljišč z omejitvami lastninske pravice (ZV, ZON, itd.). Pri tem opozarjamo še posebej tudi, da velika večina občin zaenkrat ni opravila razvrstitve zemljišč glede na namen rabe v skladu z njihovimi prostorskimi plani in stopnjo usposobljenosti za gradnjo stavb oz. gradbenih inženirskih objektov. Osnutek zakona tudi ne predvideva pravnega postopka glede odločitev občin o razvrstitvi namenov rabe zemljišč.

2. Javno dobro (8. člen)

Odprto vprašanje v zvezi z opustitvijo obdavčitve nepremičnin, ki so javno dobro, je ali bo oprostitev veljala za dejansko javno dobro v naravi tudi, če v zemljiški knjigi še ni vknjiženo kot javno dobro, ker še niso urejena lastninska razmerja med občino in državo in sedanjimi zemljiškooknjiznimi lastniki. To bi bilo možno urediti z ustreznimi podatki, ki bi jih občine in država sporočili v REN. Enako velja za varovalne gozdove, za katere bi moral zagotoviti vnos podatkov v REN pristojni državni organ (Zavod za gozdove?!)

3. Javne objave podatkov in možnost pritožbe

Z zakonom je potrebno določiti obveznost občin in drugih dajalcev podatkov v REN, da obvezno objavijo na spletnih straneh vse podatke, ki jih sporočajo v REN. Z zakonom je potrebno (18. in 19. člen) obvezno urediti tudi možnost pritožbe na odločitve občin in drugih dajalcev podatkov glede podatkov o lastnostih nepremičnin, ki jih sporočajo v REN, saj takšna pravica oz. možnost v osnutku ni predvidena, GURS sam pa ne more spreminjati teh podatkov.

Prav tako je potrebno omogočiti pritožbe lastnikov na razvrstitve zemljišč po namenih rabe.

ODMERA DAVKA IN DAVČNI POSTOPEK

V postopku odmere davka na promet nepremičnine mora zakon omogočiti davčnim zavezancem, da dokazujejo ustreznost odmere davka glede davčne osnove, zlasti glede lastnosti in vrednosti nepremičnin z individualnimi cenitvami in drugimi dokazili, ker so v podatkih Registra nepremičnin (REN) še vedno številne napake, ki ne ustrezajo dejanskemu stanju (n.pr. zemljišč, obremenjena z javno infrastrukturo, neurejena lastninska razmerja glede zemljišč, ki so v naravi dejansko »javno dobro«).

Zato tudi ni sprejemljiva predlagana rešitev, ki predlaga prekvalifikacijo pritožbe davčnega zavezanca na odmero davka v pobudo GURS-u za spremembo podatkov o nepremičnini, pri čemer pa tudi Zakon o množičnem vrednotenju ne določa možnosti pritožbe lastnika nepremičnine.

Predlagamo rešitev, ki po našem mnenju zagotavlja vsem davčnim zavezancem ustrezno pravno varstvo njihovih pravic.

- 4. Vzdrževanje nepremičninskih evidenc in podatkov**, ki so podlaga za vodenje zemljiških politik in obdavčevanja, je treba v največji meri opraviti po uradni dolžnosti in na stroške države, posebej tam, kjer so zaostanki največji in najbolj kritični.