

Predsednica Vlade RS ga. Alenka Bratušek
Minister za finance dr. Uroš Čufer
Predsednik SD dr. Igor Lukšič
Predsednica PS ga. Alenka Bratušek
Predsednik DL dr. Gregor Virant
Predsednik DeSUS g. Karel Erjavec

Spoštovana predsednica Vlade RS, Minister za finance in predsedniki koalicijskih strank,

strokovna združenja in nepremičninski strokovnjaki, združeni ob »Vseslovenskem strokovnem posvetu o novem davku na nepremičnine«, ki smo ga organizirali 16.09.2013 v Hotelu Mons v Ljubljani tudi ob udeležbi predstavnikov Ministrstva za finance, smo Vladi RS in MF poslali v zadnjem mesecu dni dvakrat vrsto naših predlogov in pripomb k posameznim delovnim osnutkom zakona. Pri tem smo v načelu podprli namero in odločenost Vlade, da se po 15 letih priprav končno sprejme nov, sodoben sistem obdavčitve nepremičnin, ki naj zamenja dosednji sistem, katerega značilnosti so bile ustrezno predstavljene v utemeljitvi za sprejem novega zakona.

Po pregledu zadnje javno objavljene delovne verzije zakona (04.10.2013) ugotavljamo:

prvič: MF je sicer sprejelo nekatere naše predloge in pripombe, še posebej tiste glede ustrezne ureditve možnosti uporabe pravnih sredstev davčnih zavezancev (13. člen), kakor tudi možnosti za uveljavljanje zahtev davčnih zavezancev glede pravilne določitve vrednosti nepremičnin in s tem davčne osnove glede na lastnosti ter dejansko in pravno stanje posameznih nepremičnin (zemljišča, ki so dejansko, ne pa pravno urejeno javno dobro, itd.);

drugič: MF ni sprejelo naslednjih naših predlogov:

- predlog za določitev 80% posplošene tržne vrednosti nepremičnin kot davčne osnove, kar bi bilo po naši oceni iz številnih razlogov ustrežnejša rešitev, kot pa 100% PTV (številne napake v obstoječih javnih evidencah nepremičnin, deloma neustrezne metodologije za vrednotenje, itd.),
- z zakonom določena možnost, da davčni zavezanci v postopku pritožbe lahko dokazujejo drugačno tržno vrednost nepremičnine, kot je ugotovljena po podatkih GURS, iz zgoraj navedenih razlogov,

tretjič: po naši oceni bi bile z upoštevanjem zgoraj navedenih predlogov davčne obremenitve v velikem številu primerov bližje sedanjim realnim tržnim vrednostim nepremičnin in bi tudi zmanjšale sicer pričakovano veliko število pritožb davčnih zavezancev,

četrtič: predlagane davčne stopnje pomenijo v poprečju 1-1,5 kratno poprečno povečano obremenitev lastnikov stanovanjskih nepremičnin, v številnih občinah pa tudi veliko povečanje obremenitev davčnih zavezancev iz gospodarstva, predvsem zaradi dosedanjih nizkih stopenj davščin; to bo v številnih primerih zlasti pri lastnikih stanovanjskih nepremičnin z niskimi prihodki neizbežno povzročilo velik socialni šok, zlasti pri vseh zaposlenih in upokojencih s prihodki pod ravnjo zajamčene plače,

petič: za nekatera predlagana znižanja davčnih stopenj, kot je n.pr. v energetiki, ni pravih utemeljitev glede na položaj drugih gospodarskih dejavnosti,

šestič: po naši oceni so nekatera posebna znižanja (kmetijska in gozdna zemljišča) strokovno problematična v primerjavi z obremenitvami lastnikov drugih nepremičnin, še posebej glede na obdavčitev dohodka iz dejavnosti (katastrski dohodek) v primerjavi obdavčitvijo dohodkov v drugih gospodarskih dejavnostih, pri čemer sploh ni upoštevano, da gre pri lastništvu kmetijskih in gozdnih zemljišč za veliko število lastnikov, ki dejansko ne gospodarijo s temi zemljišči,

sedmič: menimo, da je predlagano več kot trikratno povečanje obdavčitve nerezidenčnih nepremičnin ukrep, ki ne bo dal nobenih resnejših finančnih rezultatov, pri čemer smo dolžni opozoriti, da občine že doslej 15 let niso izkoristile možnosti takšne obdavčitve pri pobiranju davka na nezasedene poslovne in stanovanjske nepremičnine po zakonu, ki ureja davek na premoženje.

Glede na takšne ugotovitve predlagamo, da Vlada RS ponovno resno razmisli o naslednjih naših predlogih, ki bi omogočili lažji prehod v nov sistem obdavčitve nepremičnin za veliko število davčnih zavezancev:

prvič: da se vrednost nepremičnine kot davčna osnova lahko ugotavlja tudi s cenitvijo in drugimi dokazili, in da se zaradi zmanjšanja morebitnih pritožb davčna osnova določi v višini 80% posplošene tržne vrednosti,

drugič: da se kot dodatni vir državnega proračuna prouči tudi možnost dviga davka na promet nepremičnin iz 2% na 3% (Avstrija ima 3% davek, Republika Hrvaška 5%),

tretjič: z zakonom naj se določi obdavčitev diferencialne rente od razlike vrednosti pri spremembi namembnosti iz kmetijskih v stavbna zemljišča s korektnim priznanjem stroškov med nabavno in prodajno vrednostjo ter razumno stopnjo obdavčitve (primerljiva ureditev z Republiko Avstrijo), kar bi tudi resno znižalo pritiske na spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in vse s tem povezane špekulacije,

četrtič: na odhodkovni strani proračuna naj se zniža za 5% zagotovljeni nivo financiranja občin iz sedanjih 90% na 85%, kar bi prav tako nadomestilo polovico izpada prihodkov zaradi zgoraj predlaganega znižanja davčne osnove,

petič: v zakonu naj se izrecno uredi kot eden od možnih socialnih ukrepov t.i. davčno posojilo za tiste davčne zavezance – fizične osebe, ki ne bodo sposobni plačati davka na nepremičnine s tem, da se v zakonu določi kot prag za odobritev takšnega načina plačila davka primeren cenzus poprečnih dohodkov na člane gospodinjstva; davčno posojilo se poplača ob prodaji nepremičnine ali smrti zavezanca od dedovanju (podobno kot ob poplačilu stroškov občin za oskrbo v domovih starejših občanov),

šestič: prav tako bi morali pri nepremičninah v lasti pravnih oseb, ki so jih le-te pridobile na različne načine in pod različnimi dostokrat tudi neposlovnimi pogoji ali okoliščinami (poplačila za neplačane terjatve in posledično poslovno nepotrebne nepremičnine s slabimi možnostmi hitre odprodaje, idr.), zagotoviti, da se prepreči nesorazmernost obdavčevanja glede na dosedanjo obremenitev.

Spoštovani prejemniki tega pisma,

prosimo vas, da naše predloge sprejmete kot izraz naše pripravljenosti, da na eni strani podpiramo sprejem nove obdavčitve nepremičnin, vendar z bistveno manjšim poprečnim povečanjem davčnih obremenitev tako lastnikov stanovanjskih nepremičnin kakor tudi gospodarskih nepremičnin. Menimo, da bi upoštevanje naših predlogov lahko bistveno olajšalo uvedbo nove obdavčitve nepremičnin tako na strani lastnikov stanovanjskih nepremičnin, kakor tudi v gospodarstvu, ali drugače povedano, bremena uravnoteženja javnih financ pravičnejše bi se porazdelila.

Ljubljana: 14.10.2013

Predloge oblikoval

Strokovni odbor Vseslovenskega posveta o novem sistemu obdavčevanja nepremičnin:

Franci Gerbec
Prof. Dr. Ivo Lavrač
Darko Končan
Jože Podgoršek
Mag. Anton Kožar
Dr. Edo Pirkmajer
Mag. Tomaž Banovec
Mag. Leon Kobetič
Dr. Danijela Brečko

Za Organizacijski in strokovni odbor:
Darko Končan in Franci Gerbec