

Gospodarska  
zbornica  
Slovenije 

Zbornica za poslovanje  
z nepremičninami

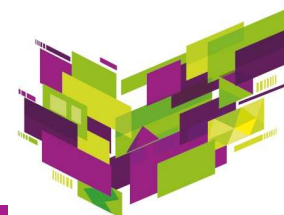
30. posvet

Poslovanje z nepremičninami  
Portorož, 7. in 8. november 2019



# NAJEM IN DAVŠČINE

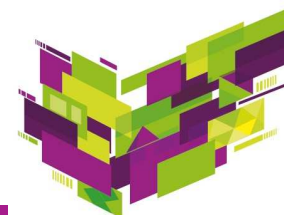
Edo Pirkmajer  
ZLAN, FIABCI



# OD NAJEMNIN PLAČUJEJO:

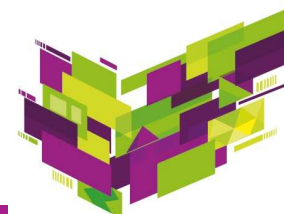
- Fizične osebe: 22,5 % (23,38 %)
- Podjetniki pavšalisti 4,0 %
- Gospodarske družbe 0,1 % ????

Razlika je v priznanih stroških



# STATISTIKA STANOVANJ (2018)

- Število stanovanj 852.000
- Zasedena 680.000
- Nezasedena 172.000 (20%)

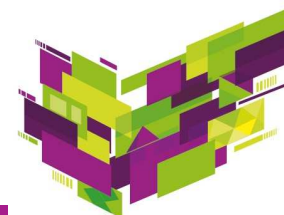


# STATISTIKA STANOVANJ

- SKUPNO ŠTEVILO 852.000
- Najemna stanovanja: 

	2018	2015
- Privatna	33.000	(34.000)
- Javna	19.000	(21.000)
- SKUPAJ	52.000	(56.000)

Najemnih stanovanj je le  $3,9\% + 2,2\% = 6,1\%$



# VREDNOST STANOVANJ

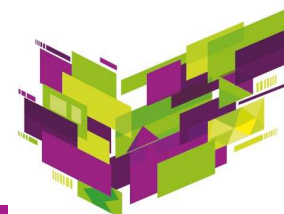
- GURS (pred časom) pravi: 70 MRD €
- Privatna najemna stanovanja

$$2,9 \% \times 70 \text{ Mrd} = 2 \text{ Mrd}$$

Ta prispevajo z dohodnino 50 mio letno

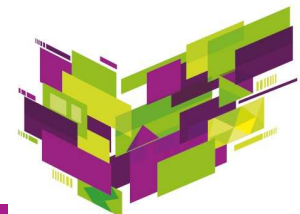
Če je davek 25% dobička, pomeni naj bi privatna najemna stanovanja ustvarila 200 mio € dobička letno.

Donos na kapital 10 % !!!????



# DONOS NA KAPITAL

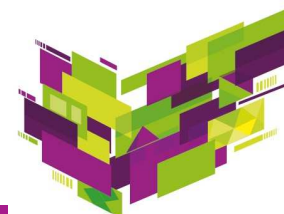
- Pri vlaganjih v nepremičnine 1 – 3 %
- Če vzamemo le 1 % donos kot oceno koristi, ki jo imajo lastniki je ta 700 milijonov EUR letno.
- Kakšna je ta korist?
- Ali je prav, da je v vseh primerih neobdavčena?
- Koliko je sivega in črnega najema?



# KAJ STORITI?

## PREDLOGI ZA RAZMISLEK:

- Znižati efektivno stopnjo, zajeti več
- Katastrski davek????
- Uvesti register stanovanj in evidentirati, kako se uporabljajo





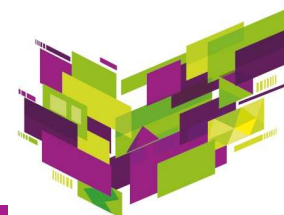
# KAKO OKREPITI NAJEMNI TRG?

- Poleg javne najemne službe skrbeti tudi za zasebno
- Aktivirati zasebni kapital:
  - Zavarovalnice
  - Banke
  - Nepremičninski skladi
  - uvesti in regulirati najemodajalstvo kot dejavnost



# NAJEMODAJALSTVO KOT DEJAVNOST

- Evidentirati najemna stanovanja (ki so namenjena oddajanju vsaj 5 (?) let
- Določiti pogoje kvalitete in vzdrževanja
- Najemodajalska organizacija ali zasebni najemodajalec mora oddajati vsaj ....3(??)... stanovanja
- Zasebni najemodajalec izenačen z sorodnimi dejavnostmi



# NAJEMODAJALCI - UPOKOJENCI

- Upokojenci so lastniki 43 %  
stanovanj
- Aktivni 48 %
- Stanovanje kot naložba za starost
- Ali je upokojenec lahko  
najemodajalec??

