

Naseljena in prazna stanovanja enako obdavčena

Vir / Avtor: **Marjeta Kralj, Mojca Pišek** 5. september 2013 (*nazadnje spremenjeno: 9:40 4. september 2013*)

Tudi najnovejši predlog obdavčitve nepremičnin buri duhove. Najbolj zaradi izvzetja cerkva in kapelic iz obdavčitve, zaradi prepolovitve sprva predvidene davčne stopnje za elektrarne, zaradi znižanja davka na prazna stanovanja in zato, ker finančniki vztrajajo pri obdavčitvi šol, vrtcev, bolnišnic, knjižnic...



Ministrstvo za finance je najbolj razburilo z odločitvijo, da predvideno davčno stopnjo za elektrarne z 0,8 zniža na 0,4 odstotka. S tem se je odreklo petim milijonom evrov proračunskih prilivov na leto. (Foto: Tomaž Skale/dokumentacija Dnevnika)



Ministrstvo za finance se je odločilo, da cerkva in kapelic, v katerih poteka bogoslužje, ne bo obremenilo z davkom na nepremičnine. S tem se je odreklo 1,1 milijona evrov na leto. (Foto: Tomaž Skale/dokumentacija Dnevnika)

Stroka se tudi ob novih predlogih ne more izogniti občutku, da je predstavniki države ne poslušajo in delajo po svoje, pravi predsednik nepremičninskega združenja FIABCI **Jože Podgoršek**. »Na žalost se v javnosti ustvarja vtis, da te nihče ne sliši niti ne upošteva, če ne greš na ulice,« odgovarja na vprašanje, ali je vlada z novim predlogom predvsem popustila določenim lobijem. Vladi očita, da namesto več strokovnega in direktnega dialoga s stroko ustvarja nepotrebne zidove pred njo, in se sprašuje, komu koristijo hitri manevri in na hitro sprejeti zakoni ter uveljavljanje političnih interesov, če to ni dobro za ljudi, za njihovo ustvarjalno okolje in za njihovo kvalitetno bivanje.

Vlada preveč hiti

Davek na nepremičnine po Podgorškovem mnenju prihaja prehitro, saj bi bilo treba za njegovo nemoteno pobiranje predhodno urediti še veliko stvari. »Zaradi želje po hitrem polnjenju javne blagajne z nepremičninskim davkom se bo odprlo še precej novih problemov pri zemljiščih in evidencah, ki so jih predlagatelji zakona spregledali.«

Prav zaradi problematičnosti nepremičninskih evidenc ekonomist in nepremičninski strokovnjak dr. **Ivo Lavrač** razume odločitev finančnega ministrstva, da praznih stanovanj (tistih, v katerih lastniki ali solastniki ne bivajo, niti se ne oddajajo v najem) in neizkoriščenih zemljišč za gradnjo stavb ne obdavči s trikrat višjim davkom kot stanovanja in zemljišča, ki se uporabljajo. Za vse stanovanjske nepremičnine je po novem predlagana enotna davčna stopnja v višini 0,15 odstotka, za (neizkoriščena) zemljišča za gradnjo stavb pa 0,5 odstotka. Čeprav država s tem ne bo uresničila svojega v prvotnem predlogu izrecno izražene namena, da z višjim davkom spodbudi oddajanje praznih stanovanj v najem oziroma njihovo prodajo na trgu, se dr. Lavrač

strinja z novim vladnim pojasnilom, da so podatki v nepremičninskih evidencah za kaj takega preveč pomanjkljivi.

Kot smo namreč v Dnevniku že poročali, so nekatere občine geodetski upravi sporočile napačne podatke o zemljiščih za gradnjo stavb v občini, mnoge druge pa ji teh podatkov sploh niso posredovale. V registru nepremičnin tako vlada kaos, zaradi katerega bi številni lastniki zazidljivih zemljišč ob uveljavitvi prvotnega predloga plačali nekajkrat manjši davek, kot bi morali, drugi pa nekajkrat previsokega. Pri stanovanjih pa dr. Lavrač poudarja, da bi imela vlada ob uveljavitvi višje obdavčitve veliko težav z dokazovanjem, da so posamezna stanovanja res prazna oziroma da so zasedena samo fiktivno.

Vladi je izgovor pes prinesel na repu

V Slovenski ljudski stranki pa ne verjamejo navedbam, češ da je treba obdavčitev praznih stanovanj znižati zaradi nenatančnih podatkov o teh stanovanjih: »Tak bizaren izgovor je lahko vladi samo pes na repu prinesel. Gre preprosto za to, da so očitno spet na delu (bogati) lobiji. To je odpustek bogatejšim državljanom, ki običajno prazna stanovanja oddajajo na črno.«

Čeprav so nekateri nepremičninski strokovnjaki opozorili, da stanovanja, v katerih lastniki prebivajo, ne bi smela biti tako visoko obdavčena (0,15 odstotka posplošene vrednosti nepremičnine, ki jo izračuna geodetska uprava), dr. Lavrač izbrano davčno stopnjo ocenjuje za primerno. Sociologinja in profesorica na fakulteti za družbene vede dr. **Srna Mandič** se ne strinja. Za Dnevnik je že pojasnjevala, da je »za stanovanjske nepremičnine, v katerih ljudje prebivajo in so torej tudi v luči skupnosti koristno uporabljene, predlagana davčna stopnja absolutno previsoka«. Po njenem mnenju bi morala ostati na ravni sedanjega stavbnega nadomestila oziroma bi se smela dvigniti le minimalno. Namesto tega se je izkazalo, da je vladna ocena o dvakrat višji obremenitvi, ki bi jo povprečnemu lastniku stanovanjskih nepremičnin prinesel novi davek, zelo konservativna in najverjetneje prenizka. Podgoršek pa pravi, da se bo težko sprizniti s katero koli višino davka. Toda podobno kot dr. Mandičeva je prepričan, da bi pri določanju davčnih stopenj morali razmišljati tudi o pomenu in namenu same nepremičnine.

Dodatna obveznost bo odvrnila kupce

Po 0,5-odstotni davčni stopnji bo obdavčena tudi javna kulturna infrastruktura, kulturna dediščina in znotraj te 8000 razglašeni kulturni spomeniki bodisi državnega bodisi lokalnega pomena. Izločitev kulturnih spomenikov iz sistema obdavčitve pa bi bila smiselna tudi zato, ker ministrstvo za kulturo v zadnjih letih intenzivno išče kupce oziroma upravitelje posameznih enot kulturne dediščine, s čimer bi se med drugim razbremenila stroška vzdrževanja pogosto močno dotrajanih stavb. Prodaja denimo večji del od 18 gradov, ki so v njegovi lasti. Dodaten davek morebitnih novih lastnikov gotovo ne bo pritegnil, saj je lastništvo kulturnega spomenika že tako povezano s številnimi dolžnostmi in omejitvami. Vzdrževalni stroški so navadno višji od drugih tipov nepremičnin, hkrati pa na stroške vpliva tudi predpisani varstveni režim spomenika, ki lastnika po eni strani obvezuje k ohranjanju spomenika, po drugi strani pa mu omejuje možnost njene uporabe.

Že leta 2011 so na ministrstvu za kulturo v analizi stanja na področju kulture ugotavljali, da na področju kulturne dediščine fiskalna politika države ne deluje stimulatивно za njeno varovanje in obnavljanje. Ministrstvo, tedaj pod vodstvom **Majde Širca**, si je zamislilo, da se s sprejetjem zakona o davku na nepremičnine lastnike kulturne dediščine oprosti davka na nepremičnine in uvede davčna olajšava za lastnike kulturne dediščine. V aktualnem predlogu Nacionalnega programa za kulturo 2014–2017, ki ga je pripravila ekipa ministra Uroša Grilca, tovrstni ukrep ni omenjen. Kljub temu z ministrstva odgovarjajo, da so pripombe k predlogu zakona podali že v času medresorskega usklajevanja, in sicer tako glede obdavčitve kulturne dediščine, kulturnih spomenikov ter javne kulturne infrastrukture. »Za omenjeno smo predlagali zmanjšano davčno stopnjo oziroma oprostitev obdavčitve za kulturne spomenike in javno kulturno infrastrukturo. Usklajevanja o konkretnih rešitvah še potekajo,« zagotavljajo.

Zakon o obdavčitvi nepremičnin do konca meseca na vlado

Ministrstvo za finance se bo o novem predlogu davka na obdavčitev nepremičnin danes pogajalo s predstavniki kmetov, jutri z občinami, prihodnji teden naj bi ga usklajevali medresorsko, do konca meseca naj bi ga sprejela vlada in ga po skrajšanem postopku poslala v državni zbor. Davkoplačevalci naj bi prvo odmero davka na nepremičnine dobili konec maja 2014. Kmetje, nezadovoljni tudi z nekoliko znižanimi davčnimi stopnjami za kmetijska zemljišča in gozdove, pa žugajo, da bodo v kratkem s traktorji zasedli ceste.