

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Novi trg 6, LJUBLJANA

e-mail: zlan@zlan.si

OBDAVČEVANJE NEPREMIČNIN

Namen sestavka

V tem sestavku povzemamo naše predloge in mnenja, ki smo jih oblikovali kot odziv na predloge vladnih ustanov, pristojnih za davčno politiko ter kot naš prispevek, ki smo ga oblikovali ob razpravah o stanovanjski politiki. V sestavku ni predlogov o višini posameznih davčnih stopenj, ker sodimo, da je treba o njih doseči konsenz, ki ne bi bistveno spreminjal skupne davčne obremenitve posameznika.

Splošno o davkih

Nepremičnine so podvržene dvema vrstama davkov. To sta davek na nepremičnine oziroma zdaj NUSZ ter davek na dobiček od nepremičnin, ali dohodnina, oziroma davek na dobiček pravnih oseb. Poleg teh dveh vrst obdavčitev, se v prometu z nepremičninami odmerja tudi DDV oziroma davek na promet nepremičnin ter davek na darila in dediščino. Teh v tem sestavku ne bomo obravnavali.

1. DAVEK NA NEPREMIČNINE

Davek na nepremičnine po našem mnenju ni davek na premoženje temveč plačilo za uporabo javne infrastrukture, ki se plačuje od vrednosti obdavčene nepremičnine. To stališče je konsistentno z načelom, da noben davek ne sme posegati v vrednost premoženja, ki se obdavčuje in da je tako lahko obdavčen le donos, ki ga premoženje prinaša.

Pri davku na nepremičnine, ki bi ga lahko imenovali tudi drugače, (npr. NUSZ), menimo, da bi moral biti odmerjen vsem nepremičninam brez izjem, razen tistim, za katere veljajo izjeme na drugih osnovah, npr. za diplomatska predstavništva, ali za sakralne objekte, (cerkve, ne pa za župnije in druge nepremičnine v lasti cerkve).

Menimo, da davek na nepremičnine ne sme biti progresiven in da je za spodbujanje zelene rabe izgrajenih nepremičnin potrebno ukrepati drugje.

Davek na nepremičnine naj bo prvenstveno prihodek lokalne skupnosti (občin), lahko pa, v določenem delu, tudi državnega proračuna.

Skupna vrednost davka na nepremičnine naj, ob prehodu na nov sistem obdavčevanja, ne presega sedaj zbranih sredstev. Le tako bo mogoče slediti načelu naj bo davčna obremenitev predvidljiva in konstantna, kar je bistveno za konkurenčni položaj slovenskega gospodarstva.

Sedaj veljavna stopnja je, razen v ekscesnih primerih, do 0,2% od vrednosti nepremičnine, ugotovljene po raznih metodah. V bodoče naj bi bil davek na nepremičnine sorazmeren posplošeni vrednosti nepremičnine, kot jo ugotavlja Geodetska uprava RS (GURS). Lahko se razlikuje glede na vrsto nepremičnine. Točno višino, bi lahko v določenih mejah predpisala občina. V nobenem primeru stopnja ne bi smela preseči določene mejne vrednosti.

Ker se ocene GURS ponekod zelo razlikujejo od sedaj uporabljenih vrednosti in so v splošnem višje, bo treba pri določanju davčne stopnje paziti, da ne bi prišlo do prekomerne obremenitve nepremičnin. Opredeliti se bo treba tudi za primere, ko bi ocena GURS, ki v splošnem sledi tržnim cenam, poskočila za več odstotkov. Mnenja smo, da bi bilo v tem primeru s korekcijo davčne stopnje ohranjati stabilnost davčne obremenitve.

Zavezanec za davek na nepremičnine je načeloma lastnik nepremičnine. Opozarjamo, da je sedaj zavezanec za NUSZ uporabnik nepremičnine, to je pri nepremičninah, ki se oddajajo v najem, najemnik. Pri prehodu obveznosti z uporabnika na lastnika bo potrebno omogočiti ustrezno prilagoditev najemnin, brez nezaželenih posledic, npr. upoštevati spremembo pri priznanih stroških za odmero dohodnine. Sicer menimo, da bi bilo treba kot zavezanca upoštevati tudi imetnika služnosti, če je vpisan v zemljiško knjigo.

2. OBDAVČITEV NAJEMNIN

Obdavčitev dohodka od najemnin je bistveno bolj zapleteno vprašanje, kot davek na nepremičnine. Občutljiva bo tudi postopnost uvajanja sprememb. Predlogi, ki jih navajamo v nadaljevanju, gotovo ne morejo biti uresničeni v celoti takoj, vendar bi jih bilo treba upoštevati pri določanju ciljev dolgoročne davčne reforme in krepitve stanovanjskega gospodarstva.

2.1. Register najemnih stanovanj.

Predlagali smo, da se uvede register najemnih stanovanj. Lastniki, ki želijo legalno oddajati stanovanje in ga trenutno ne potrebujejo za svoje osebne potrebe, naj bi taka stanovanja prijavili v nek register, ki bi ga vodil ustrezn organ, kot npr. AJ PES, resorno ministrstvo ali Geodetska uprava. Pogoji za vpis v register bi bil, da stanovanje izpolnjuje neke minimalne kakovostne kriterije po površini in pritiklinah, kot so kuhinja in kopalnica, osvetlitev itd. ter da ga lastnik nameni oddajanju za neko določeno dobo, npr. 5 let. Najemnina takšnega stanovanja bi bila obdavčena ugodneje, kot za neregistrirana.

2.2. Register najemodajalcev.

Registrirana najemna stanovanja bi oddajali registrirani najemodajalci. Ti bi za oddajanje morali pridobiti licenco oziroma prijaviti svojo dejavnost. Pogoj za to bi bil, da imajo v lasti ali v zakupu vsaj eno registrirano najemno stanovanje ter, da se zavežejo opravljati svojo dejavnost v skladu z normami, ki jih sprejme njihovo strokovno združenje in potrdi pristojno ministrstvo. Registrirani najemodajalci bi po svojem statusu lahko bili samostojni podjetniki ali gospodarske družbe. Proučiti bi morali možnosti, da bi bili najemodajalci – podjetniki tudi upokojenci. Ti so namreč med lastniki stanovanj zastopani z nesorazmerno visokim deležem. Možnost, da bi najemodajalci prek zakupa stanovanj postale tudi gospodarske družbe, bi omogočila oddajanje stanovanj tudi upravnikom večstanovanjskih stavb. Lastniki registriranih najemnih stanovanj, ki sami niso registrirani najemodajalci, bi lahko oddali stanovanje v zakup registriranemu najemodajalcu.

Obdavčevanje samostojnih podjetnikov – najemodajalcev ter zakupodajalcev – fizičnih oseb bi morali urediti drugače, kot je sedaj. Ideje o tem so podane v nadaljevanju.

2.3. Davčna osnova in stroški.

V sedanjem sistemu velja, da je davčna osnova za odmero dohodnine od najemnin pri fizičnih osebah pobrana najemnina, zmanjšana za dokazane ali normirane stroške. Dokazani stroški so sedaj lahko le tisti, ki so nastali v obdobju, za katerega se prijavlja dohodek. To pomeni, da ni možno uveljavljati stroškov večjih popravil in prenov, ki jih lastniki izvajajo v času, ko nepremičnina (stanovanje) ni bila v uporabi najemnika, ker takrat najemnik ni plačeval najemnine. Prav tako ni mogoče uveljaviti stroškov, ki presegajo letno najemnino oziroma le v davčnem letu, v katerem so nastali. Normirani stroški se odmerjajo v odstotku od prejete najemnine (10%), ne glede na višino najemnine. Sistem vodi do absurda, da je »neprofitna« najemnina pri najemodajalcih, če so fizične osebe, obdavčena po isti stopnji, kot velja za tržno.

Predlagali smo ali razmejitev večjih stroškov na 10 let, kot to velja v Avstriji, ali pa zvišanje normiranih stroškov na 40%, kot je to pri nas veljalo nekdanj.

Kot alternativo k proporcionalnosti stroškov k pobrani najemnini predlagamo, da bi se normirani stroški odmerjali proporcionalno posplošeni vrednosti nepremičnine, to je v določenem odstotku njene vrednosti..

2.4. Davčna stimulacija dolgoročnega najema

Mnenja smo, da bi bilo možno dolgoročno oddajanje nepremičnin stimulirati tudi z davčnimi ugodnostmi. Kot možnost predlagamo, da bi davčno stopnjo znižali za nekaj odstotnih točk (npr. 5 ali 10), če je najemna pogodba sklenjena za več let, ali za nedoločen čas in se izvaja več let. Davčno stopnjo bi lahko znižali tudi v primeru, da ima najemnik v najetem stanovanju stalno prebivališče.

2.5. Davčna osnova pri javni najemi službi ali zakupu.

Javna najemna služba, ki je že več let uzakonjena v Stanovanjskem zakonu se ne izvaja zaradi omejitve pri višini zakupnine (najemnine), ki jo sme nosilec te službe plačati lastniku. Po informacijah, ki jih imamo, se utegne situacija izboljšati s sprostitev omejitve zakupnine. Mnenja smo, da kaže pri tem pomagati tudi z davčnimi olajšavami. Kot možnost predlagamo, da se zakupnina do neke višine, izražene v odstotku posplošene vrednosti zadevnega stanovanja lastniku izplačuje neobdavčeno, nad to višino pa po zmanjšani stopnji.

2.6. Obdavčitev »praznih« stanovanj.

Obstaja več predlogov, po katerih bi posebej obdavčili stanovanja, v katerih ni stalno ali začasno prijavljenih oseb. Pogojno jih imenujemo »prazna«. V to kategorijo štejejo sekundarna stanovanja (vikendi), stanovanja, ki se uporabljajo kot zdravstvene ordinacije, ali pisarne (n.pr. odvetniške). Nekaj se jih oddaja za kratkoročno bivanje študentov ali turističnim in drugim obiskovalcem Slovenije. Nekatera stanovanja so povsem prazna, ker je njihovo oddajanje za lastnike preveč tvegano. Mnenja smo, da je treba problem »praznih stanovanj« proučiti ter stimulirati njihovo rabo za dolgoročno bivanje in to z davčnimi in drugimi ukrepi. Administrativne prepovedi določenih načinov uporabe stanovanj načelno odklanjamo, ker gre za poseganje v lasninsko pravico in za omejevanje gospodarske pobude brez utemeljenih razlogov. Naše mnenje je, da posebna obravnava kratkoročnega oddajanja ni smiselna, pod pogojem, da gre za legalno dejavnost. Zavedamo se, da ta lahko moti sosede ali solastnike stavb, vendar menimo, da mora to biti urejeno v ustreznih sporazumih med lastniki, ne pa, da to ureja država administrativno in neselektivno za vse primere.

September 2025