

[Nazaj k članku](#)

mojevro.si

Davek na nepremičnine! Kako bo udaril?



[Moje finance](#)
[vsi članki avtorja](#)

[11.1.10](#) 08:44

Davek na nepremičnine bo poenotil število davkoplačevalcev, velikosti obdavčitve in uredil posamezna področja nepremičninskega trga

Februarja 2010 bomo lastniki od [Geodetske uprave RS](#) (Gurs) začeli prejemati ocene vrednosti naših nepremičnin, ki bodo podlaga za novi davek. Ta bo združil dosednji dve dajatvi davek od nepremičnega premoženja in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Kolikšna bo stopnja novega davka, še ni znano, ker možne rešitve še proučujejo, pravijo na [ministrstvu za finance](#). Pa vendar, zbrali smo nekaj podatkov o tem, kaj lahko pričakujemo, katere nepremičnine ne bodo obdavčene in kako je obdavčitev nepremičnin urejena v nekaterih drugih državah.



Najbrž bi le novi davek na avtomobile slovenske svete krave v javnosti zbudil več nelagodja, kot ga lahko davek na nepremičnine.

Najbrž bi le novi davek na avtomobile slovenske svete krave v javnosti zbudil več nelagodja, kot ga lahko davek na nepremičnine. Zato z njegovo uvedbo odlašajo vse politične opcije že več let, saj se vsakokratna oblast zaveda, da lahko pomeni

politični samomor, če bodo lastniki nepremičnin novi davek prehudo občutili na svoji koži.

V javnosti živi prepričanje, da bo vlada, ki bo uvedla ta davek, izgubila na volitvah, pravi [Jožef Murko](#), direktor nepremičninske agencije [Dodoma](#). Oblasti in strokovnjaki sicer obljublajo, da novi davek ne bo višji, kot so bile dajatve za lastnike nepremičnin do zdaj. A če bi bilo to res, zakaj se ga potem tako bojijo uvesti?

Osnova za davek

Novi davek bo odmerjen glede na posplošeno tržno vrednost nepremičnine, ki bo osnova davka. Posplošena tržna vrednost nepremičnine je ocena cene nepremičnine, ki bi jo bilo mogoče doseči v prostem prometu na dan vrednotenja. Množično vrednotenje nepremičnin, po katerem bodo lahko določili posplošeno tržno vrednost, izvaja GURS zadnjih nekaj let.

Treba je še povedati, da bo vsak lastnik nepremičnine, ko bo prejel oceno vrednosti, v 45 dneh lahko vložil pripombe tako k podatkom kot k ocenjeni vrednosti nepremičnine.

Pred uvedbo davka razmišljajo o tem, kako bi to osnovo znižali. Ena od možnosti je, da bi se davčna osnova znižala glede na število prijavljenih uporabnikov nepremičnine, vendar nam podrobnosti o tej možnosti in konkretnih številk na ministrstvu za finance niso želeli razkriti. Druga možnost je, da bi bila osnova le 80 odstotkov posplošene tržne vrednosti. Zakaj znižati osnovo? Razlog je v tem, da bi tako precej zmanjšali število ugovorov na ocenjeno vrednost nepremičnine.

Oblasti se pritožb namreč bojijo, saj te po besedah [Andreje Cirman](#), profesorice na [Ljubljanski ekonomski fakulteti](#), državi prinesejo več stroškov, kot pa pobere denarja z davki. Cirmanova tudi zagovarja model, pri katerem izračunov ne bi dodatno zapletali z olajšavami na kvadratni meter, številom uporabnikov in podobnim.

Nekatere nepremičnine bodo oproščene davka, vendar pa še ni dokončno opredeljeno, katere. Predvidoma ne bodo obdavčene tiste nepremičnine, ki imajo status kulturnega ali naravnega spomenika ali pa so v lasti tujih držav in mednarodnih organizacij. Neobdavčene bodo tudi nepremičnine, ki se uporabljajo za opravljanje verske dejavnosti, humanitarne in dobrodelne namene ali pa so v javni rabi. Izvzeti bodo predvidoma tudi vodna zemljišča in varovalni gozdovi, pravijo na ministrstvu za finance.

Davčna stopnja še v zraku

Davčne stopnje vnaprej ni mogoče napovedati, dokler niso opravljene simulacije, na podlagi katerih bodo lahko določili stopnjo, ki bo za lastnike sprejemljiva. Koliko davka pa v praksi pomenijo različne davčne stopnje? Primer: Hiša je ocenjena na 200 tisoč evrov. Pri 0,1-odstotni stopnji bi bil davek 200 evrov na leto, pri 0,5-odstotni stopnji bi bilo treba plačati tisoč evrov. Če bi bila za isto hišo davčna osnova 80 odstotkov, torej 160 tisoč evrov, bi bil davek pri 0,1-odstotni stopnji 160 evrov, pri 0,5-odstotni stopnji pa 800 evrov.

Kako se bo spreminjala vrednost

Če bi pri vrednotenju nepremičnin upoštevali le povprečne cene nepremičnine na posameznem območju, bi prihajalo do nepravilne odmere davka. V tem primeru bi lastniki luksuznih nepremičnin plačevali premalo, lastniki starih, zanemarjenih nepremičnin pa preveč davka. Kako bomo rešili to težavo? Na geodetski upravi smo oblikovali 21 različnih modelov vrednotenja za posamezno vrsto nepremičnin, kot so stanovanja, hiše, lokali in tako naprej, ki izražajo stanje ponudbe in povpraševanja na dan 1. julija 2009.

Znotraj posameznih modelov se nepremičnine razvrščajo glede na različne vrednostne cone in ravni v državi. Podatki o vrednostih, evidentiranih v registru nepremičnin, bodo v sredini prihodnjega leta javno dostopni na spletu. Teh je v Sloveniji trenutno približno 6,5 milijona, vrednosti v registru pa bodo izražale stanje na dan 1. januarja 2010, pravi [Dušan Mitrović](#), direktor urada za množično vrednotenje nepremičnin pri Gursu.

Ker pa se cene nepremičninam skozi čas spreminjajo, nas je zanimalo, kako se bodo vrednosti usklajevale. Vsakega februarja v prihodnjih letih bomo ločeno, po posameznih vrstah nepremičnine oziroma po modelih vrednotenja, spremljali, kaj se dogaja na trgu nepremičnin. Določili bomo trende rasti ali upada in tudi odstotek rasti ali upada vrednosti.

Če bo absolutna vrednost rasti ali upada višja kot 10 odstotkov, se bo tista vrsta vseh nepremičnin indeksirala. Če pa bo rast ali upad nižji od 10 odstotkov, se bosta kumulativno seštevala in upoštevala, ko dosežeta 10 odstotkov. Vseeno pa bomo na vsaka štiri leta znova preverili vseh 21 modelov, ali še ustrezajo trgu nepremičnin, postopek usklajevanja pojasnjuje Mitrović.

Dobre in slabe strani davka

Na splošno velja, da bolj je država bogata in urbanizirana, višji davek na nepremičnine ima, saj ga v večji meri izkorišča kot javnofinančni vir. Davek na nepremičnine praviloma pomeni prihodek lokalnih skupnosti, v Sloveniji so to občine. Dosedanji dajatvi sta pomenili približno 10 odstotkov vseh davčnih prihodkov občin. Navadno se s tem davkom financirajo javne storitve lokalnih skupnosti. S tega vidika ima ta davek lahko pozitivne učinke, saj posredno vpliva na izboljšanje življenja v občini, kar spet dvigne vrednost nepremičnine, če ga znajo seveda občine pravilno usmeriti.



Foto: Aleš Beno

Ker se cene nepremičninam skozi čas spreminjajo, se bodo vrednosti in s tem davčne osnove za obdavčitev nepremičnin, s tem usklajevale.

"Vsakega februarja v prihodnjih letih bomo ločeno, po posameznih vrstah nepremičnine oziroma po modelih vrednotenja, spremljali, kaj se dogaja na trgu nepremičnin. Če bo absolutna vrednost rasti ali upada višja kot 10 odstotkov, se bo tista vrsta vseh nepremičnin indeksirala," postopek usklajevanja cene nepremičnin tržnim cenam pojasnjujejo na Geodetski upravi.

Z uvajanjem davka se je izboljšala tudi informiranost državljanov in pravnih subjektov o dogajanju na nepremičninskem trgu. V zadnjih dveh letih od Gursa in Sursa dobivamo precej informacij, česar prej preprosto ni bilo. Za normalno poslovno okolje v državi je odgovorna predvsem država.

In če želimo poslovanje z nepremičninami kot pomemben del gospodarstva urediti pregledno in učinkovito, je uvedba nabora svežih podatkov eden od temeljnih korakov države v tej smeri, meni Murko iz Dodome. Moti pa ga, da smo temeljno zakonodajo, povezano z nepremičninami, dobili tako pozno.

Nepremičnine so področje, ki zadeva skoraj vsakogar, in so davčno najbolj obremenjena vrsta kapitala oziroma dohodka. Z davki lahko država ureja različna področja. Na primer, če želi povečati izrabo nepozidanih stavbnih zemljišč, lahko z višjo stopnjo davka za to kategorijo nepremičnin preprečuje dolgoročne špekulacije, saj se investitorjem ne bo splačalo imeti velike količine zemljišč v zalogi.

Še pomembnejša se mi zdi obdavčitev kmetijskih zemljišč; stališče, da je to posebna kategorija, je po mojem mnenju napačno. Z obdavčitvijo kmetijskih zemljišč in gozdov bi lahko dosegli, da bi kmetovanje postala gospodarska dejavnost v pravem pomenu besede, in ne le sredstvo za prejemanje subvencij, v kar se je žal sprevrgla naša kmetijska politika, sklene svoje razmišljanje Murko.

**Če bo vaša hiša
ocenjena na 200
tisoč evrov bi bil pri
0,1-odstotni davčni
stopnji davek
200
evrov na leto.**

Kakšen je davek na nepremičnine v tujini

ZDA

Razlike v davkih na nepremičnine v ZDA so velike, saj ima vsaka zvezna država pravico, da lahko določi davčno stopnjo po svoje, razlike pa so tudi med posameznimi okrožji zvezne države. Davčna osnova je tržna vrednost nepremičnine, ki jo določi okrožni cenilec v času prodaje. Ko je prodaja opravljena, dobi cenilec kopijo pogodbe in presodi, ali je potrebna nova cenitev. Ocenjuje morebitno povišanje vrednosti stavbe in zemljišča in tudi vrednost lokacije. Določi tisto vrednost, ki je veljala na dan prenosa lastništva nad nepremičnino.

Stopnje davka segajo vse od 0,1 pa do 2,9 odstotka vrednosti nepremičnine, a v turbulentnih časih, kot so zdaj, prihaja do težav. Ker trenutno cene upadajo, so okrožni cenilci marsikje v zaostanku. Stranka, ki je aprila kupila hišo za 205 tisoč dolarjev, plačuje davek po stari ceni iz leta 2005, ko je bila hiša ocenjena na več kot 500 tisoč dolarjev. Stranka je morala izpolniti cel kup prošenj in dokazil, da so se hiše na tistem območju zelo pocenile. Ko bodo njeno hišo končno ocenili na novo, bo dobila preveč plačane davke vrnjene, nam je pojasnil Igor Korošec, nepremičninski agent v Los Angelesu.

Švedska

Na Švedskem davek določi država. Pri tem davčni dohodki od zasebnih bivališč in večstanovanjskih zgradb pripadajo lokalnim skupnostim, od trgovskih in industrijskih nepremičnin ter hidroelektrarn pa državi. Davčna osnova je približno 75 odstotkov tržne vrednosti; vsakih šest let naredijo splošno cenitev nepremičnin, tri leta po splošni pa naredijo poenostavljeno obliko ceni. Stopnja za hiše je največ 0,75 odstotka, za večstanovanjske zgradbe pa 0,4 odstotka ocenjene vrednosti. Druge nepremičnine so obdavčene po 0,5- do 2,2-odstotni stopnji. Davek na nepremičnine je recimo leta 2007 pomenil 1,75-odstotni delež med vsemi pobranimi davki.

Irska

Zanimivo je, da so na Irskem neobdavčena bivališča, kmetijska zemljišča in stavbe ter zemljišča, namenjena vrtnarski, gozdarski ali športni dejavnosti. Na Irskem davek na nepremičnine plačujejo uporabniki trgovskih in industrijskih nepremičnin. Prejemniki davkov so lokalne skupnosti, nepremičnine pa so obdavčene toliko, da pokrijejo manjkajoča sredstva, ki jih skupnosti potrebujejo za svoje storitve in niso pokrita z dohodki iz državnih poroštev in pomoči ter z drugimi davščinami. Davčne stopnje so določene s ceničvijo nepremičnin, ki jo izvede od države pooblaščen cenilec.

Finska

Tudi na Finskem poleg gozdov, vodnih površin in nekaterih drugih vrst javnih nepremičnin kmetijska zemljišča niso obdavčena. Prejemniki davkov so občine, ki tudi vsako leto določijo davčne stopnje znotraj zakonskih omejitev. Poznajo dve stopnji splošno (od 0,5 do enega odstotka) in pa stopnjo za zgradbe, ki služijo predvsem kot stalno bivališče (od 0,22 do 0,5 odstotka). V letu 2008 je bila povprečna splošna stopnja 0,74 odstotka, za stalna bivališča pa 0,29 odstotka. Posebno določilo velja za sekundarna bivališča, recimo počitniške hiše, za katere lahko občina določi, da ne smejo biti obdavčeni po več kot 0,6 odstotne točke višji stopnji kot stalno bivališče.

Španija

V Španiji plačujejo davek glede na katastrsko vrednost nepremičnine, ki jo določijo občine. Katastrsko vrednost sestavljata vrednost zemljišča in vrednost zgradbe na njej. Davčna stopnja se giblje od 0,4 do 0,6

odstotka, odvisno od velikosti občine.

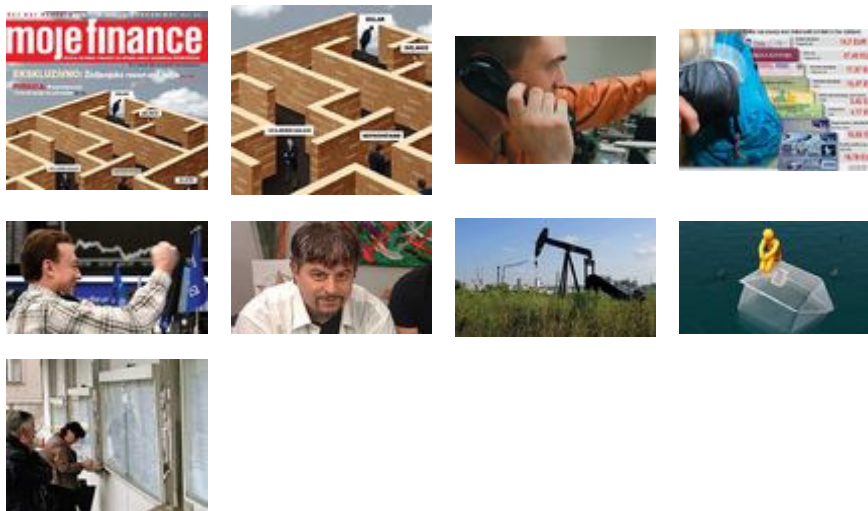
Avtorica: Stela Mihajlovič

Članek je bil objavljen v decembrski številki Mojih financ.

Izšla je decembrska številka [revije Moje finance!](#)

Kaj med drugim še prinaša najnovejša izdaja revije, si lahko [ogledate v galeriji.](#)

Galerija: Kaj prinašajo nove Moje Finance [Vstop v galerijo](#)



Revija je sicer naprodaj tudi v prosti prodaji, lahko pa se nanjo tudi [naročite](#) oziroma [kupite žetone](#) za vpogled v posamezen ali več člankov.