

Posvet Poslovanje z nepremičninami

# Čas je za celovito reformo Stanovanjskega zakona

**Novela Stanovanjskega zakona, ki so jo udeleženci okrogle mize na letošnjem posvetu Poslovanje z nepremičninami ocenili zelo pozitivno, je rešila najnujnejše probleme na področju stanovanjske politike.**

*Darja Kocbek, foto: Arhiv ZNP*

**Stabilen vir financiranja stanovanjske gradnje bi bilo treba zagotoviti v okviru obstoječih davčnih prihodkov ali pa z uvedbo davka na nepremičnine.**

Začeti je treba s pripravo celovite reforme Stanovanjskega zakona, pri čemer je treba nujno zagotoviti medresorsko sodelovanje, tako zaradi ureditve stabilnega financiranja in ustrežne zemljiške politike kot tudi odprave vseh drugih težav na stanovanjskem področju. Ob tem je potrebno v razpravo v največji možni meri vključiti tudi stroko in se zgledevali po dobrih praksah iz tujine, so se strinjali udeleženci okrogle mize o stanovanjski politiki na letošnjem posvetu Poslovanje z nepremičninami.

Stabilen vir financiranja stanovanjske gradnje bi bilo treba po njihovem mnenju zagotoviti v okviru obstoječih davčnih prihodkov ali pa z uvedbo davka na nepremičnine. Na področju upravljanja nepremičnin pa stroka pričakuje predvsem vzpostavitev pogojev za opravljanje dejavnosti, vključno z regulacijo poklica po vzoru nepremičninskih posrednikov.

## Upanje polagajo v javno najemno službo

Najnujnejše probleme na področju stanovanjske politike je rešila novela Stanovanjskega zakona, ki so jo udeleženci okrogle mize ocenili zelo pozitivno. Tako je omogočila tudi, da je zdaj na voljo več časa za pripravo novega zakona. Udeleženci posveta so pohvalili predvsem uskladitev višine neprofitne najemnine in višanje omejitev zadolževanja javnih stanovanjskih skladov, vsi skupaj pa precej upanja polagajo tudi v javni najem stanovanj oziroma javno najemno službo, ki jo bo Stanovanjski sklad Republike Slovenije

začel izvajati 1. januarja prihodnje leto. Na področju upravljanja so pozdravili predvsem poenostavljanje sprejemanja odločitev etažnih lastnikov z nižanjem zahtevanih soglasij ter z uvedbo elektronskega odločanja. Nekaj pomislekov pa je bilo glede uvedbe ločenih fiduciarnih računov za sredstva rezervnih skladov za vsako večstanovanjsko stavbo, saj bo to nedvomno prineslo večje stroške za etažne lastnike.

Ob 30. obletnici delovanja republiškega stanovanjskega sklada je njegov direktor Črtomir Remec predstavil glavne dosežke in načrte za prihodnost. Stanovanjski sklad je v teh 30 letih odobril 118 milijonov evrov sredstev v okviru sofinanciranja pridobivanja neprofitnih stanovanj ter zagotovil dobrih 7.000 stanovanj v upravljanju sklada in hčerinskih družb. Trenutno pa imajo v gradnji in v pripravah na gradnjo še dobrih 2.000 stanovanj. Posebej je omenil pilotni projekt Skupnost za mlade na Gerbičevi ulici v Ljubljani, v okviru katerega je sklad mladim najemnikom iz celotne Slovenije zagotovil 171 postelj v 109 enotah. Predstavil je tudi aktualna projekta Novo Brdo v Ljubljani in Pod Pekrsko gorco v Mariboru, glede prihodnjih načrtov pa je pojasnil, da namerava sklad do leta 2025 zgraditi še nadaljnjih 906 javnih najemnih stanovanj v 7 regijah. Pripravljajo pa tudi dolgoročne naložbe za pridobitev 1.171 javnih najemnih stanovanj s pričetkom gradnje od leta 2025 naprej.

**V Slovenskem nepremičninskem združenju – FIABCI Slovenija predlagajo obdavčitev vseh vrst premoženja po enotni stopnji 0,1 %.**



### Obdavčitev po konceptu »tisočinka«

Marko Novak, predsednik Slovenskega nepremičninskega združenja – FIABCI Slovenija, je udeležencem posveta podrobneje predstavil predlog novega premoženjskega davka, ki so ga pripravili v združenju. Ker se nanaša na obdavčitev premoženja po stopnji 0,1 odstotka, so ga poimenovali »tisočinka«. Poudaril je, da ima Slovenija v EU peti najnižji davek na premoženje. Z različnimi davčnimi bremenmi je obremenjeno po stopnji 0,62 odstotka, v EU pa povprečno z 1,8 odstotka. Od različnih vrst premoženja so pri nas obdavčene le nepremičnine, pa še te minimalno.

Večina državljanov ima v lasti nepremičnine v vrednosti do 0,5 milijona evrov, lastnikov nepremičnin, ki so vredne več, je manj kot 18.000. V združenju po Novakovih besedah zato predlagajo obdavčitev vseh vrst premoženja po enotni stopnji 0,1 odstotka, s čimer bi lahko na letni ravni pridobili približno 300 milijonov evrov davčnih prihodkov. Ker bi bila stopnja obdavčitve zelo nizka, je zavezanci ne bi čutili kot nesorazmerno veliko ali celo krivično breme, so prepričani v združenju FIABCI.

Marko Novak je še izpostavil, da je kakovost podatkov o premoženju zelo visoka, ti podatki so tudi digitalizirani. To pomeni, da bi bila obdelava zelo hitra in enostavna, strošek »pobiranja« davka pa bi predvidoma znašal nekaj milijonov evrov letno.

Razpravljavci so se strinjali, da je koncept »tisočinka« zato, ker je enostaven in sorazmeren, dobra osnova za nadomestitev nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ). Bojan Ivanc, glavni ekonomist Analitike GZS, je menil, da je koncept bolj primeren za obdavčitev fizičnih kot pravnih oseb, preostali razpravljavci pa so se nagibali k enakovredni obravnavi obojih.

Večina razpravljavcev je menila, da bi bilo treba obdavčiti celotno premoženje, kajti nepremičnine predstavljajo samo polovico premoženja v Sloveniji. Če obdavčimo samo nepremičnine, davčno spregledamo drugo polovico premoženja, ki prav tako obstaja. Generalni direktor finančne uprave Ivan Simič je zagovarjal stališče, da bi moral biti ta davek enako visok za vse. Če bi s progresijo premoženje nad določeno vrednostjo davčno bolj obremenili, bi »neizbežno prišlo do formalne delitve premoženja in njegovih prenosov na več oseb (sorodniki)«.

Tina Humar z ministrstva za finance je dejala, da davki na premoženje sicer predstavljajo skromen, a relativno stabilen davčni vir, med državami pa glede deleža takšnih davkov obstajajo velike razlike. Leta 1990 je imelo pravi davek na premoženje kar 12 evropskih držav, danes ga imajo le še tri (Španija, Francija in Švica). Med davki na premoženje prevladujejo davki na nepremičnine.

### Pri digitalizaciji je ključna vloga občin

Na podlagi razprav v sklopu Digitalna preobrazba prostora je mogoče zaključiti, da Slovenija na področju nepremičnin in prostora odločno stopa po poti digitalne preobrazbe. Vzpostavitev infrastrukture za prostorske informacije na državni ravni, uvajanje elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja in graditve ter vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč (ESZ), ki bo postala temeljna podatkovna osnova za izvajanje zemljiške politike na državni in lokalni ravni, je na ministrstvu za okolje in prostor v zaključni fazi. Za končni uspeh digitalne preobrazbe so ključne občine, ki imajo izvirno pristojnost za urejanje prostora. V procesu digitalizacije bodo s svojimi podatki in procesi na lokalni oziroma regionalni ravni morale nadgraditi obstoječo državno infrastrukturo za prostorske informacije.

Zbornica za poslovanje z nepremičninami bo s prenovo v svoje spletne strani skušala vključiti tudi storitve za vpogled in pridobivanje podatkov o nepremičninah in prostoru, ki jih ministrstvo za okolje in prostor ter geodetska uprava prek nacionalne infrastrukture prostorskih podatkov že ponujata. Na zbornici želijo svojim članom omogočiti čim bolj enostavno uporabo podatkov, ki so prosto dostopni. [gg](#)

**Kakovost podatkov o premoženju je zelo visoka, ti podatki so tudi digitalizirani. To pomeni, da bi bila obdelava zelo hitra in enostavna, strošek »pobiranja« davka bi bil nekaj milijonov evrov letno.**

