

Politične kalkulacije (začasno) pokopale davek na nepremičnine

Gospodarski subjekti v naši državi se v zadnjem času poleg drugih vsakodnevnih izzivov soočajo še z izjemno arbitrarnim in neenotnim sistemom nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, na podlagi katerega nekatere lokalne skupnosti nesorazmerno obremenjujejo gospodarstvo. Vprašanju so precej pozornosti namenili tudi udeleženci lanskega posveta Poslovanje z nepremičninami, ki ga vsako leto v Portorožu organizira GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami. V zvezi s tem so udeleženci sprejeli tudi nekatere **pomembne zaključke**, s katerimi so seznanili tudi vlado in resorno ministrstvo. Predstavniki stroke so se tako zedinili, da je nujen čim hitrejši prehod na davek na nepremičnine, ki bo nadomestil vse tri sedanje sisteme obdavčitve nepremičnin (NUSZ, davek od premoženja in pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest).

Kljub nekaterim tehtnim pomislekom v zvezi s predstavljenimi načrti ministrstva za finance so udeleženci posveta podprli tudi predvideno spremembo sistema množičnega vrednotenja nepremičnin, saj je ta predpogoj za uvedbo pravičnega in sorazmernega davka na nepremičnine. Množično vrednotenje nepremičnin pa bi seveda služilo tudi številnim drugim namenom. Predvsem bi spremembe prispevale k bolj natančnim podatkom o nepremičninah, ki nam v tem trenutku povzročajo izjemne težave na številnih področjih, tudi pri odmeri sedanjega nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Občinske zbirke podatkov za njegovo odmero so zelo zastarele in v številnih občinah ne uporabljajo niti podatkov iz Registra nepremičnin Geodetske uprave RS. Že nepopolne analize za sedem mestnih občin so tako pokazale, da v odmero nadomestila ni zajetih 25–30 % površin stavb. Naravnost šokanten je uradni podatek iz obrazložitve osnutka novega zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, da v katastru stavb ni vpisanih 85 % obstoječih stavb. Občine bi tako lahko ob pravilnem in popolnem zajemu vseh stavb in stavbnih zemljišč znižale pogosto nerazumno in neutemeljeno visoke odmere zlasti za poslovne nepremičnine ob nezmanjšanem prilivu od nadomestila.

Tudi predstavniki Združenja ocenjevalskih podjetij, ki deluje v okviru Zbornice za poslovanje z nepremičninami, so v letu 2016 aktivno sodelovali pri pripravi podlag za spremembo množičnega vrednotenja nepremičnin, pri čemer je pristojno ministrstvo številne naše pripombe tudi upoštevalo. V takšnem položaju je ministrstvo za finance pripravilo predlog novega zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki bi, kljub nekaterim pomanjkljivostim, omogočil uvedbo davka na nepremičnine, hkrati pa izpolnil tudi številna druga pričakovanja stroke, predvsem na področju nepremičninskih evidenc.

Žal pa se je vlada nedavno odločila, da postopka sprejemanja zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin zaenkrat ne bo nadaljevala, s tem pa se za nedoločen čas zaustavljajo tudi (smeli) vladni načrti za uvedbo davka na nepremičnine. Čeravno je odločitev z vidika politične preračunljivosti mogoče povsem razumljiva, pa je ob upoštevanju neprivlačnosti slovenskega okolja za tuje investicije popolnoma neprimerna. Eden od pomembnih dejavnikov nezanimivosti naše države za tuje investitorje je namreč prav pravna varnost in negotovost glede podatkov o nepremičninah in davkih. K temu veliko pripomore seveda sedanjih 213 različnih sistemov določanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, saj se vsaka lokalna skupnost pri tem ravna po svoje, predvsem z upoštevanjem vsakoletnih proračunskih potreb. Z vidika privabljanja tujih investicij bi bil tako prehod na enovit in enostaven sistem davka na nepremičnine izjemno pomemben, če ne nujen.

Kljub temu je bila na podlagi političnih kalkulacij sprejeta odločitev, da nadaljevanje teh postopkov v tem trenutku ni oportuno. S tem pa se gospodarstvu povzroča velika škoda, saj se v primeru zaustavitve postopka sprejemanja zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin v še bolj daljno prihodnost odmika tudi uvedba davka na nepremičnine (predvidoma najprej z letom 2022). Posamezni gospodarski subjekti, ki so z nesorazmernimi obremenitvami posameznih lokalnih skupnosti preveč obremenjeni, pa so še vedno prepuščeni svojim prizadevanjem za učinkovito uporabo pravnih sredstev – pritožb in tožb proti odločbam o odmeri nadomestila (letno 11.000–15.000 pritožb). V kratkem je tako pričakovati tudi vložitev večjega števila pobud za oceno

zakonitosti in ustavnosti občinskih odlokov o NUSZ, še posebej za tiste, ki so jih občine spreminjale v obdobju od aprila 2014 do 12. februarja 2015. Te spremembe odlokov so bile v nasprotju z znano odločbo Ustavnega sodišča RS št. U-I-313/13 z dne 21. 3. 2017 ob razveljavitvi zakona o davku na nepremičnine.

Tako Zbornica za poslovanje z nepremičninami kot Gospodarska zbornica Slovenije smo zato vlado Republike Slovenije in pristojne ministre pozvali, naj spet razmislijo o nadaljnjih korakih. Od teh bo namreč v mnogočem odvisen tudi prihodnji gospodarski razvoj naše države, ta pa bi moral biti v vsakem primeru pomembnejši od golega političnega preživetja strank. Mogoče bo tudi pri nas nekoč nastopil čas za tako ključno spremembo v političnem razmišljanju.

Boštjan Udovič,
direktor, GZS – ZPN