

Prenovljeni davki na izbrano premoženje (koncept „Tisočinka“)



FIABCI-SLOVENIA
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Pripravilo:

Slovensko nepremičninsko združenje - FIABCI Slovenija

Maribor, maj 2021

Slovensko nepremičninsko združenje - FIABCI Slovenija ima status nevladne organizacije, ki deluje v javnem interesu

Definicija premoženja (Zakon o davčnem postopku)

Stanovanjske in poslovne stavbe; stavbna zemljišča; kmetijska in gozdna zemljišča; vodna plovila, ki so v skladu s predpisi, ki urejajo vodna plovila, vpisana v ustrezen register; drugo nepremično premoženje; vozila in prikolice; vrednostni papirji in drugi deleži po predpisih, ki urejajo gospodarske družbe; dragocenosti, zbirateljski predmeti, starine in nakit v višini najmanj 5 minimalnih plač.



FIABCI-SLOVENIA
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

1. Izhodišča, stanje

- SLO BDP (nominalni)= 45 mrd EUR (vir: Wikipeda, april 2021);
- v EU imamo peti najnižji davek na premoženje v EU-27 v % od BDP. Povprečje EU je 1,8 % od BDP, najvišje je Francija z 4,0 % (vir: T. Banovec predavanje, OECD spletna stran). SLO je na repu EU-27 z 0,62 %; to pomeni, da pobereimo pribl. 280 mEUR letno (največ NUSZ 225 mEUR);
- finančno nepokrit Zakon o dolgotrajni oskrbi; finančno pokrivanje v napovedi dodatnega davka na plače in pokojnine (plačajo fizične osebe);
- proračunski primanjkljaj je bil v letu 2020 okoli 3,7 mrd EUR, v letu 2021 se pričakuje okoli 2,0 mrd EUR, I. kvartal že 1,2 mrd EUR;
- OECD, Evropska komisija in IMF Slovenijo že 15 let opozarjajo, da imamo prenizke davke na premoženje ter previsoke stroške davkov in prispevkov na delo;
- manjši del občin pobira davek na premoženje (NUSZ pobira 211 občin), občinske baze podatkov niso urejene in izkoriščene, FURS na tem področju ima osebje le za obdavčitev tekočih transakcij z nepremičninami (2 % davek); (zaradi neenake davčne obravnave, ki jo povzročajo neurejene baze podatkov, nismo enaki pred zakonom (14.2 člen ustave RS) - ker eni plačujejo davek, drugi pa ne, se s tem ustvarja percepcija nepoštenosti, ki pripomore k še močnejšim signalom v družbi (zakaj pa bi plačal sam, če drugi ne plačujejo)).
- davek plača samo tisti, ki premoženje ima (posreden prenos na najemnika).

2. Premoženje Slovencev in slovenskih podjetij

Ali smo Slovenci premožni? Katere vrste in koliko premoženja imamo?

- Nepremično premoženje: 154 mrd EUR ZMVN april 2020 (83 mrd stanovanja, 55 mrd EUR poslovne nepremičnine)
- Premoženje - prav. oseb (PO).: 76 mrd EUR (AJPES, vrednosti nepremičnin odštete)
- Bilančna vsota bank: 45 mrd EUR (BS)
- Depoziti fizičnih oseb (FO): 23 mrd EUR (BS, depoziti PO vključeni v bilancah)
- Vloge fizičnih oseb: 8 mrd EUR (BS)
- Vredn. papirji, deleži v podj.: 31 mrd EUR (BS, lastna ocena, ocene drugih strokovnjakov)
- Osebni avtomobili: 10,0 mrd EUR (lastna ocena)
- Finan. obvez. PO: - 39,5 mrd EUR (od tega 8,9 mrd EUR pri bankah; BS)
- Finan. obvez. FO: - 14,7 mrd EUR (celotne finančne obveznosti; BS)
- **SKUPNO premoženje:** 292,8 mrd EUR (neto premoženje-odštete vse finan. obvez. PO in FO)
- **SKUPNO premoženje:** 347,0 mrd EUR (bruto premoženje)

Opomba 1: Ker vrednosti nepremičnin slonijo na podatkih iz leta 2017 in ker so se cene le teh v zadnjih letih dvignile, je verjetnejša vrednost nepremičnin v Sloveniji 157 mrd EUR.

Opomba 2: Uporabili smo t.i. neto princip, kjer smo odšteli finančne obveznosti, ki jih imajo podjetja ali fizične osebe.

Opomba 3: Za lažje komuniciranje in izračunavanje bomo od te točke naprej uporabljali vrednost premoženja slovenskih pravnih in fizičnih oseb v višini 300 mrd EUR.

Opomba 4: Banka Slovenije (BS)-vir: https://bankaslovenije.blob.core.windows.net/publication-files/cetrletna_informacija_april_2021.pdf

3. Obdavčitev premoženja (lastnina)



FIABCI-SLOVENIA
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Premoženje kot takšno večinoma ni obdavčeno.

- Nepremično premoženje: **minimalno obdavčeno**; NUSZ = 230 mio EUR=0,15 % od vrednosti nepremičnin
- Sredstva podjetij: **neobdavčeno**
- Bilančna vsota bank: **neobdavčeno**
- Depoziti fizičnih oseb: **neobdavčeno** (OM na depozite so sedaj 0 % letno)
- Vrednostni papirji: **neobdavčeno**, če ne ustvarimo dobička
- Avtomobili: **neobdavčeno** (ob nakupu samo enkratno plačilo DMV)

Večina premoženja je obdavčena samo, če pride do prodaje in dobička iz prodaje (kapitalski dobički). Lastništvo (posest) nad premoženjem pa ni obdavčeno. Izjema je NUSZ, ki se plačuje ne glede na (ne)uporabo nepremičnine. Kaj obdavčiti in kaj ne, je stvar Republike Slovenije, pri čemer nas ne obvezujejo nikakršna pravila EU ali koga drugega.

3a. Distribucija lastništva nepremičnin

Distribucija lastništva nepremičnin po številu fizičnih oseb (FO), ki vključujejo stanovanjske, poslovne in kmetijske nepremičnine je naslednja:

Skupna vrednost nepremičnin v lasti posameznih fizičnih oseb (po intervalih vrednosti)	Ocena števila lastnikov - fizičnih oseb	Ocena kumulativ. nepremič. premoženj (v mrd EUR)
manj kot 10.000 € kumulativnega nepremič. premož.	96.000	0,4
več kot 10.000 manj kot 20.000 €	47.000	0,6
več kot 20.000 in manj kot 30.000 €	57.000	1,3
več kot 30.000 € in manj kot 50.000 €	147.000	5,1
več kot 50.000 € in manj kot 100.000 €	305.000	19,0
več kot 100.000 € in manj kot 300.000 €	318.000	49,0
več kot 300.000 € in manj kot 500.000 €	39.000	14,0
več kot 500.000 € in manj kot 750.000 €	10.000	6,0
več kot 750.000 € in manj kot 1.000.000 €	2.700	2,2
več kot 1.000.000 € in manj kot 2.000.000 €	2.200	2,8
več kot 2.000.000 € in manj kot 3.000.000 €	1.900	4,3
več kot 3.000.000 €	71	0,3
SKUPAJ	1.026.000	105,0

Opomba: Za distribucija drugih vrst premoženja (finančna sredstva ipd.) še nismo dobili natančnih podatkov.



4. Kakovost vhodnih podatkov

- Zelo visoka kakovost (AJPES, GURS, borzne hiše, UE, Eurotax).
- Vsi podatki so digitalizirani in sedaj na voljo, enostavna in hitra odmera, malo napak.
- Podatke lahko hitro dobimo (nekaj tednov), vse je v elektronski obliki.
- Natančne informacije alokacije premoženja (kdo ima koliko, dolgoletna časovna vrsta).
- Obdelava baz podatkov je zelo hitra in bi stala nekaj stotisoč EUR, sama odmera pa nekaj mio EUR. Ob tem velja velika pozornost na pravni varnosti. Če so podatki potrjeni in/ali uporabljeni s strani različnih akterjev, se zmanjša potreba po ponovni preveritvi vhodnih podatkov.



FIABCI-SLOVENIA
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

5. Kaj in koga bi obdavčili in kaj s tem naredimo?

Kaj in koga bi obdavčili?

Obdavčili bi lastnino premoženja (nepremičnine) ali posest premoženja (za premoženje podjetja plača podjetje samo in ne (so)lastnik podjetja).

Obdavčili bi samo tistega, ki premoženje ima oz. ima posest nad njim.

Kaj s tem naredimo?

- Zmanjšali bi stalni pritisk na dodatno obdavčitev plač (npr. zakon o dolgotrajni oskrbi).
- Dodatna obdavčitev dela ima negativen psihološki učinek na motivacijo za delo („Delam, a mi potem država vzame polovico“!).
- Ustvarimo osnovo za razbremenjevanje plač z davkom na premoženje (uvedba druge ali tretje tisočinke, kar bi izboljšalo konkurenčnost Slovenije na področju obdavčitve plač).
- Naredili bi odločen korak k povprečju obdavčitve premoženja v EU, s čimer dosežemo 1,2 % BDP (povpr. EU-27 je 1,8 % BDP).
- Sprožili bi širšo razpravo o premoženju FO in PO (podjetij) ter odgovornosti do premoženja in davkov iz premoženja, s čimer se poveže odgovornost za upravljanje s premoženjem.
- Ozavestili bi državljane, da imamo Slovenci veliko premoženja (lastnine) in sploh nismo revni, (tržn. kapitaliz. Krka d.d.=2,4 mrd EUR - premoženja imamo za 125 podjetij velikosti Krka d.d.).



FIABCI-SLOVENIA
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

6. Koliko bi obdavčili?

- Toliko, da ne bi take obdavčitve čutili kot večje in/ali nesorazmerno veliko breme, ki je celo krivično.
- Zato bi to premoženje obdavčili izredno malo - ni prepirov o vrednosti, ker je pri tisočinki vrednosti vseeno, ali je stanovanje vredno 105.000 ali 120.000 EUR.
- 1 promil (0,1 %) premoženje fizičnih oseb (FO) - (stanovanja, hiše, zemljišča, depoziti, VP, osebni avtomobili).
- 1 promil (0,1 %) premoženja podjetij (PO) - (sredstva podjetij in bank).

KAJ PRINAŠA TAKŠNA OBDAVČITEV?

- Velika razpršitev med zavezance daje občutek enakovrednega zajemanja vseh zavezancev.
- Majhna nominalnost davka pri zavezancu ne prinaša razburjenja in odpora, še posebej, če se kot alternativa kaže dodatna obremenitev plač v višini 2,94 %. Enak odstotek vrednost davka da občutek enakovrednosti pri plačilu davka, če hkrati ni veliko izjem.

7. Letni davčni priliv?

- 0,1 % davka od vsega premoženja je 300 mio EUR davčnega priliva letno.
- 1 mrd EUR premoženja predstavlja 1 mio EUR davčnega priliva.
- 1 mio EUR premoženje predstavlja 1.000 EUR davka na premoženje.
- Obdavčili bi minimalno, daleč pod pragom »davčne in duševne bolečine«.
- Strošek pobiranja davka: ocenjujemo na 5 mio EUR letno.
- Neizkoriščen potencial pri podpovprečnem davku na premoženje glede na povprečje EU-27.

8. Tisočinka letno - primeri (0,1% obdavčitev)

- Delnice v vred. 30.000 EUR: 30 EUR (1/4 borzne provizije pri eni transak.)
- Stanovanje vred. 100.000 EUR: 100 EUR (rang popravila vodovodne pipe)
- Hiša vrednosti 250.000 EUR: 250 EUR (25 m² prepleskane stene v hiši)
- Depozit FO v vredn. 1 mio EUR: 1.000 EUR
- Bauhaus k.d.: 75.000 EUR (1,5 kratnik licitiranih smuči P. Prevca)
- Akrapovič d.d. : 106.000 EUR (4,4 mEUR denarja na TRR)
- Lidl: 306.000 EUR (6,9 mEUR denarja na TRR)
- Revoz: 530.000 EUR (Clio bi bil za 3,5 EUR dražji)
- Krka d.d.: 1.041.000 EUR (218 mEUR denarja na TRR!)



FIABCI-SLOVENIA
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

9. Skrivanje premoženja

- Nepremično premoženje: **nemogoče** (obdavčitev FO in PO)
- Sredstva podjetij: **nemogoče** (obdavčitev podjetij)
- Bilančna vsota bank: **nemogoče** (obdavčitev bank, pribl. 20 bank)
- Depoziti fizičnih oseb: **nemogoče** (sredstva na TRR ali depozitu so izenačena)
- Vredn. papirji: **mogoče** (prenos v tujino), prenos na tuje borzne hiše je mogoč, a za 0,1 % davka tega ne bi naredili, ker so stroški prenosa višji kot davek.
- Avtomobili: **nemogoče**
- Limitiranje vpliva transfernih cen (TC) na dobiček (tuja podjetja, multinacionalke - „matere“ - oddajo nepremičnine po zelo visokih cenah). TC se uporablja za znižanje dobička pri hčerinskih družbah v Sloveniji, obvladujoče družbe pa imajo sedeže v davčnih oazah.

10. Kdo bi zagotovil podatke in zaračunal davek

Vrednosti skrbnik podatkov, obračuna FURS, banke ali borzne hiše.

- Nepremično premoženje: ZMVN (GURS izboljšani podatki, FURS obračun)
- Sredstva podjetij: AJPES (obračun AJPES)
- Bilančna vsota bank: banke (obračun banka)
- Depoziti fizičnih oseb: banke (obračun slovenske banke, računi v tujini - obračun FURS)
- Vredn. papirji, deleži v podj: borzne hiše (obračun FURS); AJPES,
- Avtomobili: UE, vhodni podatki EUROTAX, ki se osvežuje.

11. Dodatni davčni potenciali drugih prenovljenih davkov (vse razen „Tisočinke“)

- **Uvedba davka na nepremičnine s stopnjami 0,15 % in 0,7 %): dodatno dobimo 270 mio EUR letno (DN= 500 mio EUR, sedanji NUSZ=225 mio EUR); 0,32 % davka pri 154 mrd EUR vredn. NPR= 500 mio EUR davka.**
- **Zakon o davkih občanov (1988):** Sedaj je vrednotenje nepremičnin preko točk, čeprav imamo na razpolago moderno in natančno vrednotenje nepremičnin. Samo sprememba osnove bi dala 30 mio EUR novega davčne priliva.
- **Obdavčitev prvega dednega reda s 3 %.** Ocena je, da se deduje letno od 3 mrd EUR premoženja, kar pomeni **dodatno 100 mEUR davkov letno**; 85 % dedovanja je prvi dedni red, ki je praktično v celoti izvzet iz obdavčitve (SLO je daleč pod povprečjem obdavčitev 1. dednega reda v EU-27). Dedovanje brez davčnih bremen je tradicionalno videno skoraj kot absolutna pravica, čeprav temu ni tako. Smiselno je izvzetje 1. dednega reda pri kmetijah, ki edino ne bi bilo obdavčeno. Prevzemniki kmetij so v slabem položaju, ker morajo tudi izplačevati druge dediče, posledično pa prodajajo zemljišča, ki jih prej poskusijo prekategorizirati v zazidljiva zemljišča. To je izgubljanje kmetijskih zemljišč in to ravno v družinah, ki nadaljujejo s kmetovanjem. Takšna izjema bi celo pripomogla k manjšim apetitom drugih dedičev, ki niso prevzemniki.
- **3 % davek na promet nepremičnin (dodano okoli 20 mio EUR letno, sedaj 40 mio EUR letno pri 2 % DPN).**



12. Ob uvedbi prenovljenih in novih davkov na premoženje bi dodatno dobili naslednje davčne prilive

- Davek na nepremičnine (DN) s stopnjami 0,15 % in 0,7 % dobimo dodatno 270 mio EUR letno (DN=500 mio EUR letno; alternativa je 0,32 % enotna davčna stopnja; ZMVN je zelo visoko strokovno usklajen).
- 0,1 % davek na premoženje FO dobimo dodatno 110 mio EUR letno (83 mio EUR nepremičnine, 22 mio EUR depoziti, 5 mio EUR VP, 11 mio EUR avtomobili).
- 0,1 % davek na premoženje PO dobimo dodatno 135 mio EUR letno (15 mio EUR davka od nepremičnin, 75 mio EUR od sredstev podjetij letno, 45 mio EUR davka od bilančne vsote bank).
- 1. dedni red: 100 mio EUR letno (85 % vseh dedovanj je 1. dedni red).
- Povišan davek na promet nepremičnin na 3 %: dodatno 20 mio EUR letno.

12.a Uvedba dveh Tisočink ter ukinitvev NUSZ in Davka na premoženje (0,2 % namesto 0,1 %)- ideja



V kolikor bi uvedli davčno s stopnjo 0,2 % bi lahko ukiniteli sistem NUSZ in nedelujoč Davek na premoženje ter hkrati zadržali 300 mio EUR za dolgotrajno oskrbo. Pri tem bi:

- Dobile občine 300 mio EUR (sedaj 230 mio EUR).
- Dobili bi 300 mio EUR za dolgotrajno oskrbo.
- Ukinili bi NUSZ, ki ga nihče ne mara, ker je nepravilčen in arhaičen, vendar moramo živeti z njim čeprav letno povzroči okoli 10.000 pritožb na FURS ter občine sili v 212 različnih sistemov NUSZ, saj tudi večjega nadzora nad NUSZ ni. NUSZ je razveljavljen, a se uporablja, nujni posegi vanj niso dovoljeni, čeprav so nujni. Na NUSZ je bilo preko 130 sodb Ustavnega sodišča RS, veliki večini pritožnikom (približno 80 %) je bilo ugodeno (občine so bile kršiteljice).
- Ukinili bi davek na premoženje občanov (ZDO-1988), kjer FURS zajame samo 8,5 mio EUR davščin letno, ker je sistem odmere izredno zapleten (točkovanje, gradbene vrednosti) ter zato neugoden kot osnova za vrednotenje, ki jo izvajajo davčni uslužbenci. Zaradi zapletenosti se izvede samo okoli 20 % obdavčitev ter se izvaja samo v nekaterih občinah in še to samo za fizične osebe (pravne osebe so davčno izločene). Zaradi tega letno izgubljammo najmanj 30 mio EUR davščin pri FO. Ta davek ima tudi zelo visoko progresivnost. S spremembo vhodnih podatkov o vrednosti nepremičnin iz GURS bi se hitrost obravnav povečala za nekajkrat.



FIABCI-SLOVENIA
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

13. Poenostavitve in progresivnost „Tisočinke“

Znotraj koncept tisočinke bi lahko uvedli poenostavitev, da do vrednosti kumulativnega premoženja do neke vrednosti davka ne bi uvedli. Predstavljene variante predpostavljajo premoženje posameznika (*per capita*).

Progresivnost davka na kumulativno premoženje - 1. varianta:

- Do 30.000 EUR: izpustimo obdavčitev (nepremič.: kumulativno 2,3 mrd EUR nepremičnin, 200.000 lastnikov)
- Do 100.000 EUR: 0,1 %
- Od 100.001 EUR do vključno 300.000 EUR: 0,15 %
- Nad 300.001 EUR: 0,2 %

Progresivnost davka na kumulativno premoženje - 2. varianta:

- Do 20.000 EUR: izpustimo obdavčitev (nepremič.: kumulativno 1,0 mrd EUR nepremičnin, 143.000 lastnikov)
- Do 100.000 EUR: 0,1 %
- Od 100.001 EUR do vključno 300.000 EUR: 0,2 %
- Nad 300.001 EUR: 0,3 %

Progresivnost davka na kumulativno premoženje - 3. varianta:

- Do 20.000 EUR: izpustimo obdavčitev (nepremič.: kumulativno 1,0 mrd EUR nepremičnin, 143.000 lastnikov)
- Od 50.001 do 100.000 EUR: 0,1 %
- Nad 100.001 EUR: 0,15 %

14. Progresivnost davka



FIABCI-SLOVENIA
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

S progresivno in oprostitvami pod določeno vrednostjo premoženja bi:

- uvedli dodatno komponento socialnosti, podobno kot pri dohodnini;
- opustili administrativne postopke, ki so dražji od davčnega priliva;
- nevtralizirali izpad obdavčitve kumulativne vrednosti do 30.000 EUR;
- zmanjšali možnost za uvedbo druge in tretje tisočinke, ki bi bile lahko osnova za razbremenitev stroškov dela (primer: za vrednost druge tisočinke (300 mio EUR) bi lahko razbremenili plače za 300 mio EUR. S tem bi se približali povprečju EU-27 pri davkih na premoženje, hkrati pa bi se tem naredili nujen korak k razbremenitvi dela.

14.a Davčno ravnotežje za ZDO 2,94 % vs. Tisočinka

Predpostavljamo, da bo potrebno uvesti novo davščino za Zakon o dolgotrajni oskrbi (ZDO). Ocenjujemo točko enakosti obremenitve med 2,94 % prispevka na neto plačo in Tisočinko:

- Povprečna neto plača: 1.200 EUR (letno 14.400 EUR)
- 2,94 % od neto plače: 35,28 EUR (letno 423 EUR)
- **423 EUR je tisočinka od 423.000 EUR premoženja.**

Sklep: Oseba, ki ima povprečno neto plačo 1.200 EUR in hkrati 423.000 EUR premoženja, je na meji po kateri je vseeno ali plača 2,94 % davka na neto plačo ali Tisočinko.

14.b Davčno ravnotežje za ZDO 2,94 % vs. Tisočinka

Za vse, ki imajo manj premoženja kot 423.000 EUR in imajo hkrati mesečno neto plačo 1.200 EUR ali je 2,94 % davka na neto plače davčno manj ugodna.

Koga 2,94 % na neto bolj davčno bremeni kot Tisočinka:

- 400.000 polnoletnih državljanov, ki nimajo nobenega nepremičnega premoženja in hkrati nimajo drugega premoženja več kot 423.000 EUR.
- 980.000 državljanov, ki imajo nepremičnega premoženja manj kot 350.000 EUR (ker imajo verjetno še 73.000 EUR drugega premoženja, kar skupaj tvori 423.000 EUR premoženja)

Sklep:

Za približno 1.380.000 od skupno 1.427.000 polnoletnih državljanov je uvedba 2,94 % davka na neto plače davčno manj ugodna, kot Tisočinka.

Za približno 47.000 polnoletnih državljanov je uvedba Tisočinke manj ugodna kot 2,94 % davka na neto plače.

15. Zaključek

- Direktna vezava „Tisočinke“ s financiranjem Zakona o dolgotrajni oskrbi.
- Morebitna vpeljava druge Tisočinke ter zmanjšanje obremenitev dela (delodajalci (150), delojemalci (150)) za 300 mio EUR.
- Dodatne davčne prilive lahko uporabimo za zdravstvo, razbremenitev obdavčitve dela, zmanjševanje proračunskega deficita, ipd.
- Uvedba novih davkov je lahko postopna, da se temu lahko prilagodijo državljani in pod sistemi (postopni dodatni davčni prilivi, organizacija, zakonodaja, ...).

Obdavčimo premoženje na ravni povprečja EU-27.

Prva Tisočinka je korak k zagotovitvi virov za ZDO, druga tisočinka pa je lahko 300 milijonski korak v razbremenitev obdavčitve dela!

mag. Marko Novak, udis.
predsednik UO
Slovensko nepremičninsko združenje - FIABCI Slovenija

info@fiabci.si