

## **Smo končno pred uvedbo davka na nepremičnine?**

Boštjan Udovič, direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami

V zadnjih tednih so spet oživele razprave o dolgo napovedovani uvedbi davka na nepremičnine. Po prvem neuspešnem poskusu v letu 2013 so se pristojni tega pomembnega koraka lotili veliko bolj previdno in precej več časa namenili podrobni strokovni razpravi. Tako smo konec leta 2017 že dobili nov zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki je eden pomembnih korakov k uvedbi davka na nepremičnine. Temu namenu pa vsaj delno sledijo tudi nekateri drugi predpisi (npr. zakon o evidentiranju nepremičnin). Kljub temu pa že do te točke ni šlo brez zapletov in ovir. Politična volja prejšnje vlade je bila tako že ob sprejemanju zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin večkrat na preizkušnji. Verjetno predvsem zato, ker je bilo jasno, da brez vrednotenja tudi novega davka ne more biti.

Predstavniki gospodarstva smo v tem postopku ves čas konstruktivno sodelovali. Predvsem zato, ker je za gospodarstvo izjemnega pomena, da je davčno okolje stabilno in predvidljivo. V sedanjem položaju s številnimi razdrobljenimi in neusklajenimi dajatvami, povezanimi z nepremičninami, z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča na čelu, pa o kakšni stabilnosti in predvidljivosti ne more biti govora. Nasprotno, nepremičninska davčna politika je eden od pomembnih elementov, ki vplivajo na nezaupanje gospodarstva v slovenski davčni sistem.

Predstavniki gospodarstva seveda v svoji podpori uvedbi davka na nepremičnine ne pričakujejo, da bi se davčna bremena povečala, ampak da bi se bolj pošteno porazdelila. V zdajšnjem sistemu namreč številni lastniki nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča sploh ne plačujejo, drugi (predvsem iz gospodarstva) pa ga plačujejo bistveno preveč. To je precej prepuščeno odločitvam lokalnih skupnosti in je pogosto neposredno odvisno od vsakdanjih potreb na lokalni ravni. Položaj se je počasi začel izboljševati z večjim angažmajem pristojnega ministrstva. Tako so nekatere občine na podlagi stališč ministrstva že spremenile podlage za obračun nadomestila, proti nekaterim drugim pa je vlada sprožila ustrezne postopke pred Ustavnim sodiščem RS. Kljub tem pozitivnim trendom pa enotne in sistematične rešitve brez uvedbe enotnega davka na nepremičnine, ki bi nadomestil vse sedanje dajatve, verjetno ne gre pričakovati. Prizadevanje gospodarstva za uvedbo davka na nepremičnine gre tako razumeti predvsem za bolj stabilen in pravičen davčni sistem.

Kljub (skoraj) vsesplošnemu zavedanju, da je uvedba davka na nepremičnine nujna, pa ob vsakem novem odprtju javne razprave trčimo ob običajno nasprotovanje njegovi uvedbi. Pri tem nekateri nasprotujejo že uvedbi davka, drugi pa predvsem njegovemu modelu. Vsem pa je skupno odkrito nasprotovanje vsakič predstavljenim idejam. Žal lahko tudi v tem primeru ugotovimo, da to vpliva predvsem na oddaljevanje končne rešitve in podaljševanje sedanje davčne agonije. S tem pa se škoduje predvsem gospodarstvu.

Prav iz navedenih razlogov smo tudi v GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami v zadnjih letih odkrito podpirali prizadevanja za uvedbo davka na nepremičnine. Že leta 2016 smo na posvetu Poslovanje z nepremičninami z udeleženci v zvezi s tem med drugim sprejeli nekatera pomembna izhodišča:

- *Nujen je 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).*
- *Ob vzpostavitvi davka na nepremičnine je treba zagotoviti določitev čim širše davčne osnove s čim manjšim številom izjem in obdavčiti vse vrste nepremičnin.*
- *Davek na nepremičnine naj bo v celoti prihodek občin in naj se ne deli med državo in občine.*
- *Finančna izhodišča za uvedbo davka na nepremičnino naj bodo zdajšnji okviri davčnih prihodkov od nepremičnin.*

Ugotavljamo, da je pristojno ministrstvo vsaj do zdaj navedena izhodišča bolj ali manj dosledno upoštevalo, zato pričakujemo, da se bo postopek uvedbe davka na nepremičnine nadaljeval po načrtani poti. Glede na dogajanje, ki smo mu bili priča v preteklih tednih, pa očitno to ni samoumevno in bo treba temu področju še naprej namenjati posebno pozornost. Vprašanje bo namreč očitno tudi v prihodnje še vedno predmet interesnih bojev, v takšnih razmerah pa je rezultat izjemno težko napovedovati.

Ne glede na to si bomo tudi v naši zbornici še naprej prizadevali za čimprejšnjo uvedbo davka. K temu bomo skušali svoj del prispevati tudi v okviru strokovne razprave, ki bo med drugim potekala tudi na letošnjem posvetu Poslovanje z nepremičninami. Po potrebi bomo z udeleženci posveta s tem v zvezi sprejeli dodatna stališča oziroma izhodišča, ki bi lahko pri nadaljnjem delu pomagala tudi predstavnikom izvršilne oblasti.