

# Kako ustaviti divjanje na področju NUSZ?

**Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin naj bi po ocenah strokovnjakov pomagal odpraviti divji zahod. V Sloveniji je 211 občin, ki različno zaračunavajo NUSZ: od 0,2 evra do 118 evrov na kvadratni meter.**

*Andraž Sodja*

V septembru letos je vlada poslala predlog Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin v Državni zbor RS in trenutno teče rok za posredovanje pripomb državnemu zboru s strani občin. Nato sledi še splošna razprava in obravnava na delovnih telesih.

Kot pojasnjujejo na ministrstvu za finance, je vlada vsebino predloga zakona kar dve leti usklajevala z mnogimi deležniki, od nepremičninskih strokovnjakov do vseh treh združenj občin. Glede na stopnjo usklajenosti in dejstvo, da gre za tehničen zakon, bistvenih posegov v njegovo vsebino ne pričakujejo.

Sistem množičnega vrednotenja je avtomatiziran in računalniško podprt način ocenjevanja tržne vrednosti večjega števila nepremičnin naenkrat in zagotavlja zgolj podatek o oceni tržne vrednosti nepremičnine. Slednji je bil po informacijah ministrstva za finance s strani Mednarodnega denarnega sklada ocenjen kot eden boljših v svetu.

## **Ažurne ocene tržne vrednosti**

Dosedanje množično vrednotenje, ki se izvaja že od leta 2006, predlog novega zakona bistveno izpopolnjuje s še večjo transparentnostjo postopka oblikovanja modelov vrednotenja, z zakonsko določenostjo vseh meril ter z možnostjo ugovora lastnika zoper ugotovljeno posplošeno vrednost nepremičnine.

Namen je z uporabo modelov vrednotenja, ki simulirajo določanje cene nepremičnine na trgu, in podatkov o nepremičninah iz uradnih evidenc naenkrat določiti ocene tržne vrednosti več oziroma vsem nepremičninam v Sloveniji.

Zakon odpravlja tudi neskladnosti, ki jih je ugotovilo ustavno sodišče, in zagotavlja tako pravno predvidljivost kot tudi pravno varnost lastnikom, omogoča pa tudi dinamičnost sistema. S tem izpolnjuje glavni cilj zakona, zagotavljati ažurno oceno tržne vrednosti nepremičnin, s čimer ti podatki na dolgi rok zmanjšujejo stroške tako državi kot tudi poslovnim in zasebnim uporabnikom.

Omogoča pa tudi ugovor zoper posplošeno vrednost nepremičnine.

## **Podlaga za davke**

Z odpravo vseh pomanjkljivosti, ki jih je izpostavilo ustavno sodišče, se podatke iz vrednotenja tako lahko uporabi tudi za davčne namene. Na ministrstvu največ težav pričakujejo v pavšalnih razpravah o sistemu, ki praviloma izvirajo iz nepoznavanja ali iz nasprotovanja zaradi posebnih interesov.

Kot pravi Franci Gerbec, častni član Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija, je osnutek dobro pripravljen in izpolnjuje zahteve znane odločbe Ustavnega sodišča RS. »Osnutek novega zakona določa zelo pomembne osnove za množično vrednotenje nepremičnin glede modelov vrednotenja, omogoča tudi nujno uveljavljanje posebnih okoliščin, pomembnih za določanje posplošene vrednosti nepremičnin, ki jih modeli za množično vrednotenje ne morejo upoštevati, zlasti pa je pomembno zagotavljanje pravic davčnih zavezancev, da se ugotovi pravična davčna osnova za določitev odmere davka.«

## **Konec z ocenami, komu se lahko več vzame**

Na področju obremenitev z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča je po Gerbčevih ocenah realno pričakovati nadaljnje povečanje obremenitev za poslovne nepremičnine, saj se je ta v zadnjih treh letih na ravni države povečala za okoli 60 milijonov evrov, pretežno na račun poslovnih objektov: »Bodoči davek na nepremičnine bo mnogo bolj pravičen kot sedanji sistem NUSZ, ki je izrazito arbitraren in temelji vsaj glede objektov za poslovne namene predvsem na oceni županov in občinskih uprav. Ta sistem NUSZ nima nobene zveze niti s koristmi, ki jih imajo posamezne nepremičnine z uporabo komunalne infrastrukture, niti s tržnimi vrednostmi, cenami ali najemninami posameznih vrst nepremičnin, temveč s subjektivnimi ocenami, komu se lahko več vzame. Podoben je odločanju turških begov v Bosni pred 300 ali več leti.«

»Letno je vloženih 10.000-15.000 novih pritožb na odločbe o odmeri NUSZ.«

*Franci Gerbec*

»Sedanji sistem NUSZ je izrazito arbitraren in temelji, vsaj glede objektov za poslovne namene, predvsem na oceni županov in občinskih uprav.«

*Franci Gerbec*



Foto:Depositphotos

Gerbec dodaja, da bo dosednji sistem NUSZ veljal vsaj še tri do štiri leta: »Zaenkrat je predvideno, da bi bile prve odmere davka na nepremičnine izvedene s 1. 1. 2021 pod pogojem, da bodo pravočasno izvršene vse naloge glede urejanja podatkov o nepremičninah, v letu 2018 drugo množično vrednotenje nepremičnin in potem 2020 še tretje množično vrednotenje. Zlasti urejanje podatkov o nepremičninah je zelo zahtevna in najpomembnejša naloga tako samih lastnikov nepremičnin, kakor tudi občin in države. Za kako zahtevno nalogo gre, kaže uradni podatek, da kar 85 % obstoječih stavb ni vpisanih v kataster stavb, temveč so evidentirane na podlagi anketnih vprašalnikov samo v Registru nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava RS. Ta 70-letni zaostanek enostavno ni možno zelo hitro odpraviti in bo uvedba davka na nepremičnine nujno temeljila za zdaj pretežno samo na podatkih o stavbah iz Registra nepremičnin. Še bolj je zahtevna naloga določitev pripadajočih zemljišč vsem obstoječim stavbam, za kar bo urejena pravna podlaga v novem Zakonu o urejanju prostora, ki je v zaključni fazi sprejemanja v Državnem zboru RS.«

### Ker ni podatkov, delajo po svoje

Ravno odsotnost podatkov o nepremičninah je eden največjih problemov dosedanje odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, saj na tem področju po mnenju številnih strokovnjakov vlada pravi divji zahod.

Občine pogosto zelo svojevoljno, brez jasnih meril in postopkov, izdajo odločbe o odmeri NUSZ, določajo tako pozidana stavbna zemljišča, kakor tudi nezazidana. »Brez urejenih podatkov o nepremičninah, ki bodo pravno stabilni na podlagi pravice lastnikov, da sodelujejo v postopkih njihovega določanja pred vrednotenjem nepremičnin, ne more biti uveden za široko javnost sprejemljiv nov davek na nepremičnine. Zato je zelo potrebna pobuda GZS, da se tudi sedanjí sistem NUSZ, ki je urejen z odloki 213 občin, posodobi že v letu 2018, saj je sedanjí sistem kaotičen. To kaže podatek, da je letno vloženi 11.000 do 15.000 novih pritožb na odločbe o odmeri NUSZ,« zaključuje Gerbec.

### Plačujejo 180 % več NUSZ, kot bi davka

Da ne gre za majhen problem, dokazuje tudi poznavalec Marko Novak, ki je težave z nadomestilom za stavbna zemljišča podrobneje raziskal v Mariboru, kjer je nadomestilo eno najvišjih v državi.

»Gospodarstvo bi z uvedbo davka na nepremičnine zelo veliko pridobilo, saj večina občin v povprečju trikrat bolj obremenjuje gospodarstvo z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča, kot bi jih obremenjeval davek.« Kot pojasnjuje Novak, so pri sistematičnem pregledu ugotovili, da mariborski gospodarski subjekti plačajo 180 % več NUSZ, kot bi plačali davka na nepremičnine: »Danes veljavno nadomestilo bo v veljavi vsaj še štiri leta in nujno je, da se analize, ki jih imamo narejene, razkrijejo z vsemi anomalijami. V Sloveniji je 211 občin, ki različno zaračunavajo NUSZ - od 118 evrov do 0,2 evra na kvadratni meter. Te razlike so posledica posameznih občinskih odlokov, ki temeljijo na proračunskih ambicijah posameznih županov.«

### Pošteni plačujejo še za druge

Kot je dodal Novak, ob vseh anomalijah najbolj izstopa dejstvo, da je po ocenah pri obračunavanju nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča nezajetih od 30 do 35 % stavb, saj je sistem prijave prostovoljen. To pomeni, da »pošteni« zavezanci plačujejo še za tiste, ki niso zajeti. To potrjuje tudi primerjava med registrom NUSZ in registrom nepremičnin GURS.

Še slabše je stanje pri stavbnih zemljiščih, kjer je zajetih kar okoli 90 % zemljišč. Davčna obremenitev z NUSZ je za gospodarstvo trikratnik davka na nepremičnine, pri nadomestilu pa se pojavljajo tudi številne druge anomalije, kot na primer vrednost starih nepremičnin, lokacija nepremičnin, komunalna opremljenost nepremičnin.

Kumulativno so občine NUSZ od leta 2010 do 2017 zvišale s 169 milijonov na 210 milijonov evrov. Samo z odpravo anomalij, kjer bi bilo dovolj samo poenotenje nepremičninskih evidenc, bi lahko bistveno razbremenili gospodarstvo, praktično brez izpada prihodka iz naslova NUSZ oziroma bodočega davka na nepremičnine. gg

»Večina občin v povprečju trikrat bolj obremenjuje gospodarstvo z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča, kot bi jih obremenjeval davek.«

Marko Novak

NUSZ bo v veljavi še vsaj štiri leta.