

Nepremičninski davek, osebno.

V Sloveniji se ni zgodil finančni Ciper, ampak se je zgodila nepremičninska Slovenija. Kdor nima nepremičnega premoženja, se je lahko mirno prepustil novoletnim zabavam, drugi pa smo imeli kar nekaj dela. Predvsem smo se miselno ubadali s svojimi nepremičninami. Spraševali smo se, kaj imamo, koliko nas bo to po novem stalo, saj bi se radi prepričali in zavarovali, da ne bomo plačali preveč. In prav imamo, pravično bomo plačali toliko, kot je potrebno, in niti centa več. Glede na dane pogoje bomo nepremičnino optimizirali.

Pogoji optimizacije

Pogoji obdavčitve so se ob koncu lanskega leta neprestano spreminjali in dopolnjevali. Na koncu so bili sprejeti, čeprav še danes nismo popolnoma prepričani, ali bodo takšni obveljali ali ne. Ker so jih naši oblastniki sprejeli v zadnjem trenutku, so nam dali le tri mesece časa, da se prilagodimo. Na žalost lahko takoj ugotovimo, da je to obdobje prekratko. Če želimo svojo nepremičnino optimizirati, moramo najprej preučiti vse pogoje, pregledati kaj imamo in to premoženje razporediti tako, da ne bomo plačali niti preveč niti premalo davka. Verjetno bi se nekateri po naši stari balkanski navadi želeli plačilu tudi izogniti. Vendar pa to sedaj ni naša tema. V tem članku gre za davek, ki naj bi bil odmerjen tako, da bo pravično razdeljen med vse nosilce nepremičninskih pravic v Republiki Sloveniji oziroma lastnike nepremičnin.

Zakaj je premalo časa za optimizacijo?

Premalo časa za optimizacijo je preprosto zato, ker so postopki v naši zbirokratizirani državi prezahtevni, predragi in predolgotrajni. Prezahtevni, ker celo kot geodetski strokovnjak ne razumem vseh zahtevnih postopkov Republiške geodetske uprave. Ti so predpisani s številnimi pravilniki, ki so skorajda mesečno podvrženi dopolnitvam in popravkom. Prezahtevni so tudi zato, ker kot nepremičninski strokovnjak težko prepričam Zemljiško knjižno sodišče, da je zmotljivo, oziroma, da pogosto naredi nelogične poteze. Nenazadnje so prezahtevni tudi zato, ker kot ocenjevalski strokovnjak težko dopovem uradnikom, da je posplošena tržna vrednost velikokrat nelogična in odstopa od dejanskih razmer na trgu. Predragi so zato, ker po nepotrebnem porabimo preveč dragocene energije, časa in dejanj zaradi prezahtevnih postopkov. Na koncu, ko zberemo vse zahtevane dokumente, pa smo primorani nerazumno dolgo čakati na želeni odgovor.

Primer dolgotrajnega postopka

Predstavljajte si, da npr. kupujete del velike parcele. Transakcijo želite speljati v razumnem roku, recimo v tridesetih dneh, tako, da boste varno zavarovali pridobljene nepremičninske pravice. To je pri nas misija nemogoče! Najprej morate najti geodeta, da vam odmeri zemljišče, oddati geodetski elaborat na geodetsko upravo in v Ljubljani čakati na odločbo geodetske uprave slabo leto. Šele na podlagi geodetske odločbe se lahko sestavi

kupoprodajna pogodba, ki potem roma na davčno upravo. Včasih je davčna uprava opravila odmero davka takoj, danes pa je odmera tako zakomplicirana, da si za to vzamejo kar nekaj dni. Ko je vse to izvedeno, končno pridemo do overovitve podpisa pri notarju in vložitev listine v zemljiško knjigo.

Ob opisanem postopku mine eno leto, kot bi trenil. Zaradi zgoraj opisanega primera rok nepremičninskega zakona treh mesecev oziroma do 1. aprila letos ni sprejemljiv, saj davkoplačevalec ne omogoča primerne prilagoditve na nove razmere. Nisem pristaš popolne amerikanizacije, mi je pa všeč rek »simple is the best« ali »preprosto je najboljš«. Po mojem prepričanju smo svetovni prvaki v kompliciranju in pisanju zapletenih pravilnikov. Sprašujem se, ali sploh zmoremo dovolj volje, poguma in strokovnosti, da bi napisali take zakone, ki bi jih lahko praktično uporabljali?

Kakšna je pravična in primerna obdavčitev?

Pravična obdavčitev je po mojem prepričanju takšna, ki je za vse enaka brez izjem, ko nobena kategorija ni niti privilegirana niti zapostavljena. Primerna višina davka pa je tista, ki nas v resnici prepriča, da se ga bolj splača plačati kot pa se mu izogibati. Primerno višino davka bi morali oblikovati stimulatивно oziroma spodbudno za nepremičnine v splošnem interesu in destimulatивно za nepremičnine, ki niso v splošnem interesu. Tako bi imeli vzgojno davčno zakonodajo, ki bi spodbujala gospodarno ravnanje in kaznovala negospodarno. Tak vzgojni davek bi nam dal občutek, da ne gre zgolj za polnjenje državnega proračuna. Če pa bi tako zbrane davke še pretežno namensko porabili za nepremičninske politike, bi se po mojem mnenju izognili tudi očitku o napačni ali morda celo netransparentni porabi javnega denarja.

Primer gospodarne davčne politike si lahko predstavljamo ob zgrajeni javni cesti s kompletno komunalno infrastrukturo. Gospodarno je, da so ob taki cesti zemljišča stavbna, ker za kmetijsko proizvodnjo take infrastrukture pač ne potrebujemo. Ker ni v javnem interesu, da so taka zemljišča nepozidana, ker ne izkoriščajo javne infrastrukture, zgrajene z javnim denarjem, je logična višja obdavčitev.

Možnost za dodatno znižanje nepremičninskega davka

Škoda, da zakon o davku na nepremičnine ni napisan tako, da bi nepremičninski davek lahko zmanjševali s stroški, nastalimi na tej nepremičnini. Tako bi bili davkoplačevalci dodatno nagrajeni za koristne investicije v nepremičnine. Ideja ni moja, sem jo pa v trenutku prevzel od naključnega sogovornika. Ali se še spomnite visoke dohodninske obdavčitve v preteklosti, ki smo jo lahko bistveno znižali s priloženimi računi. Morda je to ključ za več izdanih računov in posledično več plačanih davkov tudi na drugih področjih. Davčni upravi za izvajanje svojih postopkov ne bi bilo treba nagovarjati davkoplačevalcev, da ji posredujejo prejete račune preko nagradnih iger, ampak bi jih preprosto imela. Dvomim, da bi kateri koli mojster odšel iz vaše hiše brez izstavljenega računa.

Boštjan Boh
Združenje ocenjevalskih podjetij
GZS- Zbornica za poslovanje z nepremičninami