

Nepremičninski davek je padel, kaj sedaj?

Nepremičninska jesen nas je polno zaposlila, pomlad pa razjezila. Toliko govorjenja o nepremičninah v novejši zgodovini še ni bilo. Kritizirali smo vse in tudi svoje napake pripisali drugim. Pozimi smo na geodetskih uradih stali v vrsti in spreminjali podatke. Pri notarjih smo prenašali lastnino ali ustanavljali služnost. Potem se je nepremičninska panika polegla. Vrste na geodetskih upravah so se umirile, nepremičnine trenutno niso v prvem planu. To je primeren čas za analizo in pripravo racionalnih korakov.

Obisk na geodetskem uradu

Spreminjanje podatkov na geodetskih uradih je največkrat gašenje požara in laično spreminjanje podatkov za doseg želenega cilja. Večinoma je ta pot primerna in uspešna, ni pa nujno vedno optimalna. Ob bolezn obiščemo zdravnika in pričakujemo njegov nasvet. Pri davčni odločbi obiščemo davčnega svetovalca, da nam predstavi rešitve davčnega problema in rešitev ne iščemo na davčnem uradu. Zakaj pa nepremičninske zadeve rešujemo na geodetskem uradu? Ker sami že najbolje vemo, kakšna je naša nepremičnina, kako je velika in kako jo bomo primerno uredili. Sam svoj mojster, univerzalec oziroma multipraktik, kakorkoli se bomo že poimenovali. Ob tem se zastavi zanimivo vprašanje, ali znamo izračunati površino svoje parcele? Večinoma ne, ker gre za nepravilno obliko. In ker ne znamo, slepo verjamemo tisti dvo-, tro- ali večmestni številki, ki nam jo natisnejo na geodetskem uradu ali si jo sami pridobimo na spletu. Pa tem številkam ne gre tako slepo zaupati, ker so prevečkrat napačne in lahko odstopajo tudi za deset odstotkov in več.

V dvajsetletni geodetski praksi me je samo ena stranka najela, da ji pred nakupom parcele izmerim površino in jamčim za izračunani rezultat. Cena storitve je približno enaka vrednosti od enega do treh kvadratnih metrov kupovanega zemljišča, mi pa zaradi slepega zaupanja uradnim podatkom lahko kupimo petdeset ali več fantomskih kvadratnih metrov. Fantomski kvadratni metri so zemljišče, ki v uradnih evidencah obstaja, v naravi pa ga ni. Storitev plačamo, njena cena je zanemarljiva v primerjavi s prihrankom, kakovostjo nakupa in varnostjo. Kot pri nakupu vsakega običajnega predmeta mora tudi nepremičnina imeti svojo kakovost. Kakovost parcele se meri v urejenosti njenih mej in posledično točnosti izračunane površine, dostopu, lokaciji in različnih podrobnostih.

Vse vemo, vse znamo, smo arhitekti, zdravniki, zidarji in kdo ve, kaj še vse. Zgodovinsko ne maramo profesionalcev, če že, se raje obrnemo na znanca ali kolega, ki morda nekaj ve o nepremičninah in nam iz izkušenj da nasvet. Redki preberejo ustrezno zakonodajo in svetujejo

na podlagi predpisov. Na prostem, konkurenčnem trgu je že tako, da bomo morali sami poiskati ustrezno rešitev ali poiskati ustreznega strokovnjaka za pomoč. Kakovost rezultata je lahko odvisna od vložka, ni pa nujno, da nam visok vložek prinese dober rezultat, ker niso vsi strokovnjaki, tudi če se za slednje imajo. Urejena nepremičnina je kot servisiran avto. Dober gospodar jo bo uredil in z njo gospodarno ravnal. Nepremičninski posredniki ugotavljamo, da se je v zadnjih letih razgledanost nepremičninskih kupcev izredno povečala in kupujejo predvsem urejene nepremičnine. Večina neurejenih nepremičnin pa spada med špekulativne nakupe s pripadajočimi diskonti.

Obisk pri notarju

Jeseni smo na podlagi govoric o osnutku zakona o davku na nepremičnine preverjali lastništvo in rezidenčnost. Zaradi davka na nepremičnine smo prenašali lastništvo in vpisovali služnosti. Strošek takega dejanja je nekaj sto evrov, kar je približno toliko, kot znaša letni prihranek pri povprečnem davku na nepremičnine. Če smo prenesli lastništvo nepremičnine na otroke, ki jo dejansko uporabljajo, smo bili gospodarni. Tisti del premoženja, ki ga ne uporabljamo, smo prenesli na potomce. Naj oni plačujejo davek za nepremičnino, ki jo uporabljajo, in v kateri imajo verjetno tudi lastni vložek. Morebitni fiktivni prenosi lastništva in služnosti pa nas mogoče že skrbijo, še bolj pa nas bodo morda skrbeli v prihodnosti. Za nekaj sto evrov letnega prihranka smo lahko nekomu podarili izjemne pravice, ki se jim morda nikoli ne bo odpovedal.

Zatišje pred nevihto

S padcem nepremičninskega davka je nastalo zatišje, prečkali smo ciljno črto. Zdaj je primeren čas za premislek in strateški načrt, kako urediti nepremičnino, da nas novi zakon na nepremičnine ne bo zopet presenetil. V prijetnem poletnem večeru sedimo v udoben kotiček in napravimo skrben pregled lastne nepremičnine. Prvo vprašanje naj bo, ali imamo meje proti sosedom znane oz. urejene. Če niso urejene ali če tega ne vemo, najemimo geodetskega strokovnjaka, ki nam bo vlival dovolj zaupanja in bo dovolj strokoven, da bo odgovoril na vsa vprašanja. Saj veste, na prostem konkurenčnem trgu najcenejši ni nujno najboljši.

Naslednje vprašanje naj bo, ali je nepremičnina vpisana v uradne evidence. Obod hiše oziroma zemljišče pod stavbo mora biti določeno v državnem koordinatnem sistemu, notranjost stavbe mora biti izmerjena v skladu s slovenskim standardom SIST ISO. Zaupanja vreden geodet nam bo prostore izmeril ter pravilno razmejil med uporabnimi in neuporabnimi površinami. Razmerje med tema dvema površinama bo verjetno tudi v novem zakonu bistveno vplivalo na višino obdavčitve. V preteklosti sem svetoval razdrobljeno evidentiranje. To pomeni, da smo v enodružinski hiši z dvema stanovanjema evidentirali dve stanovanji in po možnosti še štiri parkirišča s svojimi parcelnimi številkami. To je z vidika lastniško pravnega razmerja idealno, z davčnega vidika pa katastrofalno. Davčna politika bi morala spodbujati višjo obliko urejenosti,

ne pa je kaznovati. Na podlagi najnovejših izkušenj zato svetujemo združevanje s čim manj parcelnimi številkami in stavbnimi deli. Manjši stavbni deli imajo na trgu namreč večjo tržno vrednost in bodo posledično davki zanje višji.

Geodetskemu pregledu mora ob spremembi slediti odločba geodetske uprave, ki jo moramo nadgraditi z aktom o etažni lastnini pri enoosebnih nepremičninah in sporazumom pri večosebnih, če uporabim gospodarski izraz. Akt ali sporazum je izredno pomemben, saj predpisuje razmerja med lastniki posameznih etažnih delov. Na primer, če se v aktu ali sporazumu zapiše, da v stavbi domače živali niso dovoljene, jih v tej stavbi preprosto ne bo dovoljeno imeti. Brez akta ali sporazuma delitev ali združevanje posameznih stavbnih delov v bodočnosti ne bosta možna. Ustrezen akt ali sporazum naj pripravi zaupanja vreden pravni strokovnjak. Vedeti je treba, da tudi pravniki niso vsi dobri in ne delajo po enakih cenah.

Najpomembnejši korak našega skrbnega pregleda je lastništvo, ki se preverja izključno v zemljiški knjigi in nikjer drugje. Kdor trdi, da je lastnik, in ni vpisan v zemljiško knjigo, se pač moti. Vendar ni pomembna samo lastnina nepremičnine, pomemben je tudi urejen dostop do te nepremičnine z javne površine, vpisane služnosti, izbrisana stara bremena in druge podrobnosti. Zemljiškoknjižni izpisek dobimo pri notarju, odvetniku, geodetu, nepremičninskem posredniku ali si ga sami priskrbimo na spletu.

Eden od pogojev za pridobitev gradbenega dovoljenja je dokazilo o razpolaganju z zemljiščem, ki ga dokažemo z lastništvom, služnostjo, stavbno pravico in podobnimi listinami. Drug pogoj je ustrezna tehnična dokumentacija, ki jo je potrebno hraniti ves čas obratovanja objekta. Gre za tehnično dokumentacijo, potrebno za pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja. Objekti zgrajeni pred letom 1967 imajo uporabno dovoljenje po zakonu, vendar moramo za potrdilo zaprositi na upravni enoti.

Če bomo torej do jeseni v miru uresničili razmišljanja poletnega večera, bomo dočakali nepremičninski davek bolj pripravljeni in bomo samo še pilili prilagoditve novemu zakonu. Vrste na geodetski upravi nas ne bodo motile, mimo notarske table pa se bomo peljali z rahlim nasmehom. Če boste nepremičnino prodajali, vam bo zgornja vprašanja zagotovo postavil razgledan kupec, vi pa boste nanje odgovarjali. Več bo slabih odgovorov, nižja bo prodajna cena. Slabe odgovore vrednotimo v tisočih evrov ali celo v neprodajljivosti nepremičnine.

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