

Kakšna prihodnost se obeta neprofitnemu najemu?

Z uvajanjem davka na nepremičnine se povečujejo davčne obveznosti tudi za institucionalne lastnike stanovanj, ki skrbijo za reševanje najbolj perečih stanovanjskih vprašanj. V Združenju stanovanjskih skladov pri GZS - Zbornici za poslovanje z nepremičninami opozarjamo, da obstoječi sistem neprofitnega najema ne omogoča več vzdržnega poslovanja in uresničevanja ciljev poslovanja.

Nesorazmerna davčna obremenitev

Po podatkih Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, družbe Nepremičnine d.o.o., Celje in Stanovanjskega sklada RS, ki skupno razpolagajo s približno 12 tisoč najemnimi stanovanji (povečini gre za neprofitna najemna stanovanja), bo davek na nepremičnine za leto 2014 obračunan v skupni višini približno 1,5 mio EUR. To predstavlja več kot 7 odstotkov prihodkov od najemnin iz leta 2012. Ob predvidevanju, da ne bo sprememb pri višinah neprofitnih najemnin, bo delež davka v prihodkih najemnin v letu 2015 dosegel v povprečju več kot 8 odstotkov, v letu 2016 pa že preko 9 odstotkov prihodkov od najemnin. Odstotek pa se bo lahko močno povečal, saj bodo lahko posamezne občine odstotek davka prilagajale po svoje.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se je zaračunavalo neposredno uporabnikom nepremičnin (najemnikom), novi davek na nepremičnine pa bo obremenil lastnike nepremičnin. Tudi tiste, ki jim nepremičnine predstavljajo osnovno sredstvo za opravljanje dejavnosti. Med najbolj obremenjenimi bodo lastniki neprofitnih najemnih stanovanj, saj so najemnine določene v odstotku od administrativno izračunanih vrednosti stanovanj. Višina neprofitne najemnine je nespremenjena že vse od leta 2003 in ne pokriva vseh stroškov, ki jih ima lastnik za nepremičnino. Glede na revalorizacijske indekse najemna vsaj za 30 odstotkov zaostaja za realnimi izračuni. Lastniki neprofitnih najemnih stanovanj so tako letno prikrajšani za 30 odstotkov prihodkov iz naslova najemnin. Kot davčna osnova za izračun davka na nepremičnine se upošteva posplošena tržna vrednost stanovanj, ki pa ne upošteva dejstva, da lastniki ne morejo samostojno oblikovati višine najemnine, ter tudi dejstva, da je stanovanje obremenjeno z najemno pogodbo za nedoločen čas. Dejanska vrednost stanovanj tako zagotovo odstopa od posplošenih tržnih vrednosti. Ekonomska uravnoteženost davčnih obremenitev z davkom na nepremičnine tako ni v celoti zagotovljena za vse lastnike nepremičnin enako. Davčne obremenitve so dodatno nesorazmerne v območjih višjih tržnih vrednosti nepremičnin. Na višino neprofitne najemnine lastnik zaradi lokacije nima izrazitega vpliva, medtem ko višja tržna vrednost močno vpliva na obračun višine davka.

Zakon o davku na nepremičnine uvaja višje stopnje za nerezidenčna stanovanja. Poraja se vprašanje, ali je ta višja stopnja 0,50 odstotka razumna in v interesu zakonodajalca tudi v primeru neprofitnih najemnih stanovanj? Neprofitna najemna stanovanja so namenjena določenim upravičencem. Zakonodaja nalaga lastnikom, da zagotavljajo primernost stanovanj pred vselitvijo novih najemnikov. Zaradi pomanjkanja sredstev za celovito obnovo stanovanj, so izpraznjena najemna stanovanja neprimerna. Dodatno pa bodo obdavčena z davkom po 3,3-kratni stopnji v primerjavi z zasedenimi. Z dodatnim davčnim bremenom se zmanjšuje ekonomske sposobnosti, da bi bila izpraznjena stanovanja obnovljena in primerna za oddajo. Lastniki neprofitnih najemnih stanovanj opozarjajo tudi na nedokončane denacionalizacijske postopke. Zaradi nedokončanih postopkov, so stanovanja finančno breme trenutnih upravljalcev teh stanovanj in ne dejanskih upravičencev.

Reševanje najtežjih socialnih vprašanj

Neprofitna najemna stanovanja so namenjena reševanju najtežjih socialnih stanovanjskih vprašanj. Zaradi padca kupne moči najemniku celo nizka neprofitna najemnina predstavlja visoko breme. Lastniki neprofitnih najemnih stanovanj se soočajo s socialnimi stiskami, neplačevanjem in subsidiarno odgovornostjo za obratovalne stroške, ki jih najemniki ne zmorejo plačevati. Po zbranih podatkih je za leto 2012 strošek subsidiarne odgovornosti lastnika predstavljal v povprečju 1,08 odstotka prihodka od najemnin. V skupnem znesku znese strošek subsidiarne odgovornosti več kot 220.000 EUR pri omenjenih poslovnih subjektih. Po zbranih podatkih do konca septembra 2013 pa je letošnji strošek subsidiarne odgovornosti (1,02 odstotka) praktično dosežen že do 30.9.2013. Še večji zneski se skrivajo v številnih odprtih izvršilnih postopkih zoper najemnike in obenem posledično zoper lastnike neprofitnih najemnih stanovanj. Iz podatkov JMSS Maribor njihov strošek subsidiarne odgovornosti v letu 2012 predstavlja celo 5,6 odstotka prihodkov od najemnin v letu 2012. Lastniki neprofitnih stanovanj na ta način prevzemamo bremena brezposelnosti in revščino s prikritimi subvencijami. Številne deložacije predstavljajo skrajne ukrepe lastnikov zoper neplačevanje, obenem pa porajajo nove pereče stanovanjske stiske. Število zainteresiranih prosilcev začasne bivalne enote se v zadnjih letih močno povečuje.

Stanovanjski dodatek

Predlog novega nacionalnega stanovanjskega programa predvideva uvedbo stanovanjskega dodatka, ki bo predstavljal socialni transfer socialno šibkejšim najemnikom in se bo izplačeval lastnikom najemnih stanovanj. Uvedba stanovanjskega dodatka bo omogočala, da bo večji interes za vlaganje v pridobivanje novih najemnih stanovanj. Lastniki bodo za vložena sredstva dobili primernejšo nadomestilo – najemnino. Za uvedbo stanovanjskega dodatka bo potrebno zagotoviti sredstva v proračunu, saj je v primeru, če sredstev v proračunu ne bo, vsako razmišljanje o stanovanjskem dodatku brezpredmetno.

Pogled naprej

Lastniki neprofitnih najemnih stanovanj realno iz najemnin razpolagajo z vsaj od 30 do 35 odstotki manj sredstev kot leta 2003, posledično se v zadnjih letih zmanjšujejo investicije v nova stanovanja in v vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda. Administrativno določene najemnine morajo pokrivati vse stroške lastnika v zvezi z nepremičninami, davčne obremenitve, subsidiarno odgovornost in stroške poslovanja. Ne smemo pozabiti niti na strošek energetske izkaznice, ki je dodatna obremenitev za lastnike. Lastniki bodo lahko zagotovili sredstva le z razprodajo starih stanovanj. Cilji povečanja števila neprofitnih najemnih stanovanj, ohranjanje kakovosti z investicijskim vzdrževanjem, izboljšanje z energetske učinkovitostjo pa bodo odmaknjeni v bodočnost.

S prenizkimi najemninami krčimo vrednost stanovanjskega fonda in ustvarjamo nerealne pogoje za poslovanje javnih stanovanjskih skladov in družb, ki so zavezane k neprofitnemu oddajanju stanovanj. Gospodarske napovedi niso optimistične, kar pomeni, da bosta socialna stiska in pritisk na kupno moč gospodinjev še nekaj časa velika. Z osiromašenjem stanovanjskega fonda si zmanjšujemo zmožnosti za učinkovito reševanje stanovanjskih stisk danes in tudi slabšamo možnosti za prihodnost.

mag. Dušan Gorenčič

Predsednik Združenja stanovanjskih skladov

GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami