

19. 10. 2013

PR članek za prilogo Deloindom Nepremičnine

Nas bo davek na nepremičnine prisilil v optimizacijo?

Marljivi Slovenci

Slovenci smo tradicionalno navezani na nepremičnine. Če nimaš vsaj ene nepremičnine, še bolje več, sploh nisi pravi Slovenec. Do nepremičnin smo prišli z velikim odrekanjem, žrtvami in osebnim delom. Potrebovali smo pomoč širše in bližnje okolice. To je bilo in je deloma še del naše kulture in tudi družabnega življenja. Nepremičnine so postale del nas, čustvena navezanost nas sili v statičnost. Izredno malo se selimo, veliko jih preživi življenje v eni sami nepremičnini. Drugi se odselijo od staršev in ostanek življenja preživijo v drugi nepremičnini. Ker pa je gibanje ali preseljevanje človeku naravno, smo si omislili še počitniške hišice. To je še le višek družabnega življenja, saj veste koliko piva gre v eno »plato«. Ker pa smo vse delali čustveno, smo tudi pretiravali, praviloma za eno nadstropje, saj veste »če že zidam, bom pa še za eno šaro dvignil«. Imamo eno do dve nepremičnini, praviloma prevelike, ker smo pretiravali in ker so otroci, na katere smo računali, že zdavnaj odšli graditi svojo nepremičnino, v ponos sebi in svojim staršem. Tujci so se in se še čudijo, koliko denarja vlagamo v nepremičnine, glede na raven naših prihodkov. Lastna nepremičnina so mokre sanje večine Slovencev, najemnik pa nesposobnejši, ki v življenju ni še ničesar naredil. Pa je res tako ali je obratno? Je možno, da je najemnik dobro preračunal in živi racionalno, za bivanje porabi manj sredstev, višek pa lahko vloži v donosno naložbo?

Je davek na nepremičnine potreben?

Donosna naložba je lahko odpiranje lastnega delovnega mesta. Težko je pričakovati, da nam bo dala delo država. Upravičeno pa pričakujemo, da nam bo nudila enake in konkurenčne pogoje za delo. Logično je, da so razumni davki za delo države potrebni. Tudi nepremičninski davek je potreben, z vidika uravnavanja nepremičninskega trga in ne samo polnjenja proračuna. Verjetno se vsi strinjamo, da je potrebno neizkoriščene nepremičnine obdavčiti in jih posledično spraviti na trg. Osebna in gospodarska škoda je, da imamo neizkoriščene nepremičnine. Iz tega vidika, če nam je prav ali ne, če nas boli ali ne, je davek na nepremičnine nujen. Prisilil nas bo, da se obnašamo gospodarno in optimiziramo nepremičnine na razumno oziroma potrebno količino. Vsa področja družbe in gospodarstva so to že naredila ali še bodo delala v bodoče. Za optimizacijo pa je potrebna prožnost nepremičninskega trga. Lokacijo in velikost nepremičnine bomo morali prilagajati trenutnim potrebam, saj ni ene nepremičnine za vsa življenjska obdobja in vse ekonomske situacije. Davek na nepremičnine potrebujemo, da bomo gospodarni in racionalni.

Bodimo optimalni

Nepremičnine bomo optimizirali skozi več faz in postopkov. Najprej jih bomo uredili, nato pogledali kaj, koliko in kje potrebujemo in se odpovedali presežnemu ali neracionalnemu. Nam presežno je lahko za nekoga osnovno ali rešilno. Ta nekdo je lahko naš bližnji, daljni sorodnik ali tretja oseba na nepremičninskem trgu. Nepremičnino bomo prenesli odplačno ali jo podarili, v obeh primerih jo bomo optimizirali. Za primer: nezasedeno nepremičnino lahko podarimo vnuku ali jo prodamo na prostem konkurenčnem trgu, ker se jo razen na črnem trgu ne splača oddajati. Vnuku bomo rešili osnovni eksistenčni problem, on pa bo plačeval minimalen nepremičninski davek. S prodajo na prostem nepremičninskem trgu bomo dobili kupnino, s katero si bomo morda uresničili kakšno dolgoletno željo ali del prihranili za težke čase. V obeh primerih bomo dosegli pozitivne učinke. Vnuk

nam bo morda hvaležen in nas bo na stara leta obiskoval. S prodajo bomo imeli prosta razpoložljiva sredstva. Znebili se bomo nepotrebnih stroškov in državi s tega naslova ne bomo plačevali davkov. Kaj bomo storili, je odločitev vsakega posameznika, rešitev je veliko. Ene so boljše druge slabše. Nepremičnino pa lahko tudi obdržimo. Na nepremičninski davek se moramo pripraviti tako, da bomo državi plačali samo toliko, kot je potrebno in niti centa preveč.

Optimizacija lastne nepremičnine

Na posplošeno tržno vrednost, namenjeno za obdavčitev nepremičnin, lahko vplivamo preko vstopnih podatkov o površinah nepremičnin. Preveriti moramo, ali je naše zemljišče enake kvadrature, kot ga uživamo v naravi. Ponovno moramo pregledati površine, ki smo jih posredovali pri popisu nepremičnin. Pozorni moramo biti pri opredeljevanju uporabne in neuporabne površine. Optimizacija teh vstopnih podatkov lahko bistveno vpliva na posplošeno tržno vrednost nepremičnine kot osnovo za obdavčitev nepremičnin. Kljub naši vestnosti in skrbnosti bo lahko vrednost nepremičnine napačna oziroma neustrezna. V takih primerih bo v sodna praksa oblikovala pot reševanja problemov. Od hitrosti in utemeljenosti postopkov bo odvisna uspešnost. Logična pot dokazovanja so posamične utemeljene ocene vrednosti nepremičnin, katerih pogled je podrobnejši in širši kot posplošena tržna vrednost. Posamična ocena vrednosti med drugim preveri dovoljenost posega v prostor, dostop do nepremičnine in številne druge lastnosti nepremičnine, kar lahko predstavlja popolnoma drugo vrednost. Predvidevamo, da bo vsaj v prvi fazi teh postopkov veliko, postopoma pa se bodo stvari normalizirale in utirile v običajne postopke.

Vzgoja odgovornih bodočih lastnikov

Vse možne postopke in odločitve je modro izpeljati pred uvedbo davka na nepremičnine, ker bomo le tako na davek pripravljeni in ne bomo neprijetno presenečeni. S svojo nepremičnino bomo upravljali v duhu dobrega gospodarja in odgovornega lastnika ter tako tudi bodočim generacijam ustvarili osnovo za gospodarno in odgovorno ravnanje s svojimi nepremičnim premoženjem.

Boštjan Boh

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Združenje ocenjevalskih podjetij