

Zakon o davku na nepremičnine – (pre)številne slabe in sporne rešitve

V GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami že od samega začetka v letu 2010 spremljamo priprave za uvedbo novega, enotnega davka na nepremičnine. Na tradicionalnem posvetu Poslovanje z nepremičninami v Portorožu smo med drugim obravnavali rezultate množičnega vrednotenja nepremičnin, ki ga je kot pomembno pripravljalno fazo za uvedbo tega davka izvedla Geodetska uprava RS. Ena ključnih ugotovitev omenjenega popisa in množičnega vrednotenja nepremičnin je, da je bilo doslej v javnih evidencah (katastru) neevidentiranih več kot 600.000 različnih stavb oz. nepremičnin – od različnih prizidkov in povišanj stavb do enostanovanjskih, večstanovanjskih stavb, poslovnih stavb ter inženirskih objektov (infrastruktura).

Avgijev hlev neevidentiranih nepremičnin

Omenjeni podatek je seštevek večdesetletne malomarnosti in neodgovornosti tako številnih zasebnih investorjev, posebej še gradbenih podjetij, kakor tudi občin in države, saj niso poskrbeli za vpis tako velikega števila novih objektov (oz. njihovih sprememb) niti v kataster stavb ali kataster javne infrastrukture niti v zemljiško knjigo (vpis lastninske in drugih stvarnih pravic). Geodetska uprava RS je z zračnimi posnetki in potem s popisi na terenu (ki so jih –mimogrede povedano- izvajale nestrokovne osebe, kar je bistveno vplivalo na pravilnost oz. kakovost popisa) poskušala ugotoviti dejansko stanje nepremičnin v naravi, zlasti objektov vseh vrst. Ta naloga, ki ni bila ustrezno opravljena (delno tudi zaradi nesodelovanja večine občin in vrste državnih organov), bo sedaj zaradi napovedane uvedbe enotnega davka na nepremičnine vplivala na položaj sto tisoč lastnikov nepremičnin. Avgijev hlev dolgoletnega bolj ali manj zavestnega podcenjevanja vpisa zgrajenih objektov v kataster oz. v zemljiško knjigo, ki je bilo pri zasebnih lastnikih pogosto tudi rezultat špekulativnega izogibanja plačevanja dosedanjih javnih dajatev za te nepremičnine t.j. nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in davka na premoženje, bo sedaj z vso silo udaril na dan.

Država, kljub številnim pomanjkljivostim v javnih evidencah nepremičnin, načrtuje obdavčitev vseh nepremičnin oz. njihovih lastnikov, razen izjem, predvidenih v osnutku zakona (javno dobro, varovalni gozdovi, nepremičnine za tujo diplomacijo). Omenjeni podatek o več kot 600.000 neevidentiranih objektih in drugih nepremičninah pomeni, da njihovi lastniki doslej v številnih primerih niso plačevali nobenih s tem povezanih javnih dajatev oz. so plačevali premajhne. To tudi pomeni, da bi občine in država že samo ob dosledni uporabi predpisov o sedanjih javnih dajatvah na nepremičnine na podlagi posodobljenih evidenc nepremičnin pobrale bistveno več prihodkov iz tega naslova kot doslej. Drugače povedano – občine in država so doslej desetletja izgubljale desetine oz. stotine milijonov evrov javnih prihodkov zaradi nepobranih javnih dajatev za neevidentirane oz. nepravilno evidentirane nepremičnine in sicer deloma zaradi izogibanja lastnikov nepremičnin, predvsem pa zaradi nesposobnosti občinskih in državne birokracije.

Podpora nameri za razumno obdavčitev vseh nepremičnin – prava mera je ključno vprašanje

Načeloma GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami podpira namero Vlade RS za obdavčitev vseh nepremičnin, razen v osnutku zakona že predvidenih izjem, ki bi jim verjetno morali dodati še kulturne spomenike lokalnega in državnega pomena. Obdavčitev vseh, predvsem doslej neevidentiranih oz. nepravilno evidentiranih nepremičnin, bi torej z uporabo dosedanjih stopenj obdavčitve prinesla občinam bistveno večje prihodke od dosedanjih.

Vendar pa v Zbornici pri tem menimo, da je v sedanjem gospodarskem in socialnem položaju nesprejemljivo, da se z novim zakonom poveča obdavčitev nepremičnin, ki pomenijo osnovni stanovanjski standard prebivalcev v skladu z evropskimi standardi o primernem stanovanju (t.j. do 150 m² površine na gospodinjstvo). Vsakršno realno povečanje davka na stanovanjske nepremičnine v okviru tega standarda (v primerjavi z dosedanjimi javnimi dajatvami) je nesprejemljivo, saj bo za številne lastnike s prihodki do osnovnega življenjskega minimuma (npr. do 900 EUR na gospodinjstvo) predstavljalo ogrožanje eksistence in zaradi nezmožnosti plačila tudi potencialno postopno izgubo lastništva (država bo vknjižila v zemljiško knjigo breme neplačanega davčnega dolga).

Prav tako je po oceni zbornice vsakršen realen dvig davka (glede na dosedanje obremenitve javnih dajatev za nepremičnine) absolutno nesprejemljiv tudi za gospodarske nepremičnine, ki jih njihovi lastniki, vključno s kmeti, uporabljajo za poslovne namene. To namreč pomeni neposredno in takojšnje povečanje stroškov ter posledično zmanjšanje konkurenčnosti gospodarstva.

Po mnenju zbornice je zato ključno ekonomsko, socialno in politično vprašanje uvedbe novega enotnega davka na nepremičnine prava mera oz. višina davka za posamezne vrste nepremičnin. Ta bi morala temeljiti na dosedanjih poprečnih stopnjah oz. višini – ob določenem poenotenju glede na dosedanjo zelo različno obdavčitev po občinah. Vsakršen poskus bistvenega realnega povečanja tega davka bo ob sedanjem socialnem položaju dobršnega dela prebivalcev in ekonomskem položaju v gospodarstvu po naši oceni obsojen na neuspeh.

(Pre)velike pomanjkljivosti v podatkih o nepremičninah

Zbornica ugotavlja, da so kljub omenjenemu napredku ob popisu in množičnem vrednotenju nepremičnin javne evidence o nepremičninah še vedno tako pomanjkljive, da bi uveljavitev predlaganih zakonskih rešitev v velikem številu primerov povzročila popolnoma nesprejemljive posledice za lastnike posameznih vrst nepremičnin:

1. Predlog za obdavčitev nezazidanih stavbnih zemljišč in še posebej za trikratno povečanje obdavčitve v primeru, če takšno zemljišče v treh letih ni pozidano, ob sočasnem predlogu za črtanje 218 b. člena Zakona o graditvi objektov, je zaradi skrajno neurejenih evidenc občin in države nesprejemljiv. V številnih primerih gre za zemljišča, na katerih ni možno pridobiti gradbenega dovoljenja, ker ni bil sprejet prostorski izvedbeni akt in ker zemljišče ni komunalno opremljeno. O protiustavnosti obremenitve že s sedanjim nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča je za takšna zemljišča že nekajkrat odločilo Ustavno sodišče RS. Zato je bil dopolnjen tudi Zakon o graditvi objektov (218 b. člen) in tako predlagana ureditev nima nobene možnosti, da "preživi" ustavno pravno presojo.
2. Osnutek zakona sicer iz obdavčitve izvzema nepremičnine, ki so javno dobro, toda evidence občin in države so skrajno pomanjkljive. Npr. zemljišča za tisoče kilometrov javnih cest v

zemljiški knjigi in katastru so še vedno vpisana na dosedanje lastnike, ker si občine in država lastninske pravice na teh zemljiščih niso pridobile na pravno ustrezen, legalen način (z odkupom ali razlastitvijo). Ustavno sodišče RS je v zadnjih letih tudi v zvezi s tem znanim in resnim problemom sprejelo vrsto odločb, s katerimi celo ukinjajo odloke posameznih občin o kategorizaciji javnih cest zaradi nepridobljene lastninske pravice občin na zemljiščih, na katerih so zgrajene javne ceste. V številnih primerih bodo tako obdavčeni lastniki nepremičnin, čeprav so te nepremičnine v naravi dejansko javno dobro.

Glede na vse navedeno v Zbornici predlagamo, da se uveljavitev obdavčitve takšnih zemljišč odloži, dokler ne bodo občine in država dejansko zagotovile pravih evidenc, uredile lastninskih razmerij z dosedanji lastniki, ko gre za javno dobro, oz. zagotovile možnosti gradnje na nezazidanih zemljiščih.

Kaj namesto povečanja tega davka?

V Zbornici razumemo zelo resne probleme pri uravnoteženju javnih financ. Vendar pa menimo, da predlagana rešitev z dvakratnim povečanjem davka na nepremičnine glede na dosedanje javne dajatve na tem področju ni sprejemljiva iz socialnih, gospodarskih in političnih razlogov. Zato predlagamo, da Vlada RS pripravi bistveno dopolnjen osnutek zakona in ob tem prouči tudi druge možnosti, kot je n.pr. razumen dvig davka na promet z nepremičninami iz dosedanjih 2% na 3%, saj imajo vse sosednje države ta davek višji. To bi lahko zagotovilo dodaten priliv v javne prihodke kljub zmanjšanemu prometu v zadnjem obdobju, pri čemer bi bilo lahko povečanje tega davka prihodek države, ne pa občin.

Franci Gerbec

Član Upravnega odbora

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami