

Gospodarska
zbornica
Slovenije 

Zbornica za poslovanje
z nepremičninami



33. posvet

Poslovanje z nepremičninami
17. do 18. november 2022



Izboljšanje podatkov o najemih, aktivacija stanovanjskega fonda in povečanje davčnih prilivov

mag. Marko Novak

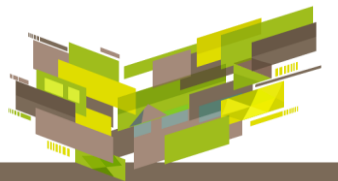
Slovensko nepremičninsko združenje -

FIABCI Slovenija



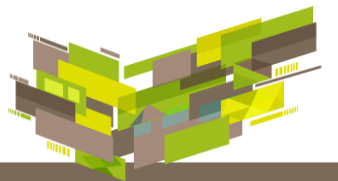
Stanje prijavljanja najemnin v Sloveniji

- »Slovenski davkoplačevalci« kot fizične osebe prijavljamo za približno 40 % nižje zneske najemnin kot so tržne (razmerje prijavljena / tržna: LJ: 6,0 / 13,0 ; MB: 4,7 / 7,5; KP: 5,4 / 11,5).
- Od oddajanja v najem fizičnih oseb se letno zaračuna okoli 60 mio € davka. Zaradi delno prijavljenih in neprijavljenih najemnin ter nesposobnosti države, da uvede red, izgubljammo okoli 25-30 mio € davčnih prilivov letno (analiza dr. Starček, FIABCI 2019, lastni izračuni).
- Možnost oddajanja »na črno« ali »na sivo« je dodaten motivator za nakup stanovanjske nepremičnine, ki je investicija.



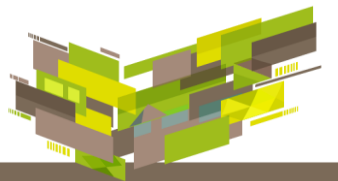
Kako ta davek zajeti 25-30 mio € davka?

- **Centralni portal evidence najemnih stanovanj.** Če stanovanje ni v evidenci, se ne sme dati v najem in začasna ali stalna prijava ni mogoče tudi ne za družinske člane.
- **Določiti minimalno letno najemnino na osnovi vrednosti GURS** z rekurzivno metodo določiti minimalno najemnino (25 letna doba odplačila). Izhodišča minimalnih najemnin: LJ=10,0 €/m² mes., MB= 6,0 €/m² mes., KP= 9,0 €/m² mes., kar je 30 % pod tržnimi vrednostmi najemnin.
- **Od minimalne najemnine zaračunati davek na oddajo nepremičnin v najem (koncept DPN).** LJ: iz 6,0 na 10 €/m² mesečno; MB: iz 4,7 na 6,0 €/m² mesečno; KP: iz 5,4 na 9,0 €/m² mesečno.
- Potrebna uskladitev baze podatkov o najemnih stanovanjih z bazo podatkov o začasnih in stalnih prebivališčih (CRP). Uporabniki te baze bodo FURS, MDDSZ, CSD, ...



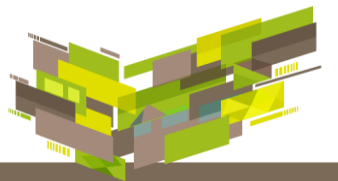
Kaj se bo s takšnim pristopom izboljšalo?

- Davčni prilivi se bodo bistveno povečali za najmanj 25-30 mio € letno.
- »Davčno disciplinirati« tiste, ki ne prijavljajo realno zaračunane najemnine in tiste, ki sploh ne prijavljajo najemnin.
- Videli bomo, koliko je stanovanj sploh v najemu Sloveniji, sedaj tega ne vemo, a bi radi to področje upravljali.
- Na bazi evidence najemnih stanovanj bomo lahko spremljali trende in iz tega presojali učinkovitost aktivnosti na področju nastanitev.
- Manj izsiljevanja s strani najemodajalcev, da se del najemnine mora plačati „na roko“ in je davčno neprijavljen. Pri minimalni predpisani najemnini ni motivacije za »fiktivno nizke vrednosti najemnin«.
- Manjše pravno tveganja najemodajalca v primeru spora z najemnikom na sodišču.
- Nastavitev baze podatkov za davek od premoženja (če stanovanje ni dom in se ne oddaja potem, je to premoženje, ki se obdavčuje kot premoženje).
- Izboljšala se bo kakovost podatkov o najemninah za GURS in s tem kakovost množičnega vrednotenja (podatke o najemninah zaradi prevelikega raztrosa rezultatov ne morejo uporabiti).



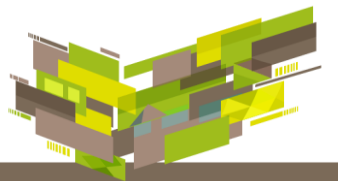
Davčno stimuliranje JNS: Graditi ali z davčnimi stimulacijami aktivirati fond prevelikih stanovanj in hiš?

- Brez davčnega stimuliranja JNS ne bo zaživel, kar kažejo tudi izkušnje iz tujine.
- Dilema: financiranje novih stanovanj ali davčno stimuliranje JNS?



Primerjava: Novogradnja ali aktivacija JNS z davčnim odpustkom?

- Gradimo stanovanje 60 m² za mlado družino. Cena gradnje: 1.670 €/m², skupaj 100.000 €. Financiranje: 2 %, pomeni 2 % od 100.000 € je 2.000 € letno za obresti.
- Gradimo 30 m² veliko stanovanje za potrebe starejših. Financiranje stroška te izgradnje 30 m² je 1.000 € obresti letno (to je v vsakem primeru potrebno zgraditi).



Aktivacija dela stanovanjskega fonda

- t.i. »Dvojček« predstavlja preveliko hišo + stanovanje za starejše.
- Aktiviramo hišo za mlado družimo, zgradimo stanovanje za starejšo osebo (30 m²).
- Brez stanovanja za starejše aktivacije dvojčka ne more biti (nujno potrební pogoj!).



Aktivacija stanovanjskega fonda preko JNS (kot delni nadomestek gradnje novih stanovanj)

- Davčni stimulus bo za aktivacijo JNS ali financiranje izgradnjo novih stanovanjskih enot.
- Najem hiše: 5 €/m² mesečno (slovensko povprečje), 120 m²: 600 € mesečno ali 7.200 € letno. Davek od oddajanja na 90 % osnove (poenostavitev): 90 % x 7.200 € x 25 % = 1.620 € letno (davčni priliv).
- **100 % davčni odpustek** na oddajanje hiše v JNS: 1.620 € zavezanec ne plača, državi ostane: 2.000 – 1.620 = 380 €.
- **50 % davčni odpustek** na oddajanje hiše v JNS: 810 € zavezanec ne plača, FURS pridobi 810 € davčnega priliva, državi ostane: 2.000 € – 810 € = 1.190 €.
- Za financiranje davčnega odpustka v porabimo denar, ki nam je »ostal«, ker nam ni potrebno financirati 60 m² velikega stanovanja (2.000 € letno), odplačilo glavnice zanemarimo.
- Večji davčni odpustek za JNS, manjša motivacija za fiktivno zniževanje najemnine.



Pozitivne lastnosti davčnih odpustkov

- **Pilotni projekt: Aktivacija 150-ih dvojčkov**, saj bomo konec 2022 imeli pri SSRS na voljo 150 oskrbovanih stanovanj za upokojence. Analizira se odziv 1.500 – 2.000 upokojencev, ki živijo v prevelikih hišah in 1.500 – 2.000 mladih družin, ki sedaj nimajo rešene nastanitve (geografsko, populacijsko, premoženjsko).
- **Hitrejša reakcija na potrebe po tovrstnih nastanitvah.** Rešitve v 6 do 12 mesecev in imamo hitro rešitev za mlado družino in upokojenca v preveliki hiši. Za gradnjo stanovanj so potrebna leta, morda desetletje ali dva.



- Ne bo izmišljeno nizkih najemnin v najemnih pogodbah (izboljšana kakovost podatkov o najemninah, FURS; GURS, upravljanje z nastanitvijo,).
- Izgradnja 1.000 stanovanjskih enot je 100 mio €. 50 % odpustek državi ji »odnese« 810.000 € letno zaradi davčnih odpustkov, ji prihrani 1.190.000 € stroškov financiranja in je proračunsko nevtralen ukrep, hkrati pa reši stanovanjski problem 1.000 mladim družinam in 1.000 upokojevcem, ki živijo v prevelikih stanovanjih.
- **Trajnostni vidik JNS:** CO₂ odtis pri prenovi je morda 10 % odtisa, če želimo nekaj zgraditi. Vse cementarne na svetu emitirajo 9 % globalnih emisij CO₂. Če dodamo še emisije železarn pri armaturi je to zagotovo 12 % vseh emisij.



Kaj še dosežemo z aktivacijo tovrstnih »dvojčkov« preko JNS?

- Mladini družini rešimo stanovanjski problem v roku enega leta.
- Toliko družinam kot omogočimo bivanje v hiši preko JNS, omogočimo starejšim, da se preselijo v stanovanje, ki ga finančno, bivanjsko obvladujejo.
- Družine in upokojenci dobijo najemnika, ki bo dolgoročen, njegovo višanje najemnin pa predvidljivo. Zelo nizek eksistencialni stres, korist predvsem mladim družinam (zmanjšan strah za ustvarjanje družine).
- Koncept JNS z davčnim odpustkom je del rešitve in ne rešitev vseh problemov povezanih z nastanitvijo. S tem lahko pridobimo nekaj sto, morda tisoč enot v JNS, a moramo imeti hkrati tudi 1.000 enot za nastanitev starejših. To je morda 10 % stanovanj, ki jih potrebujemo.

