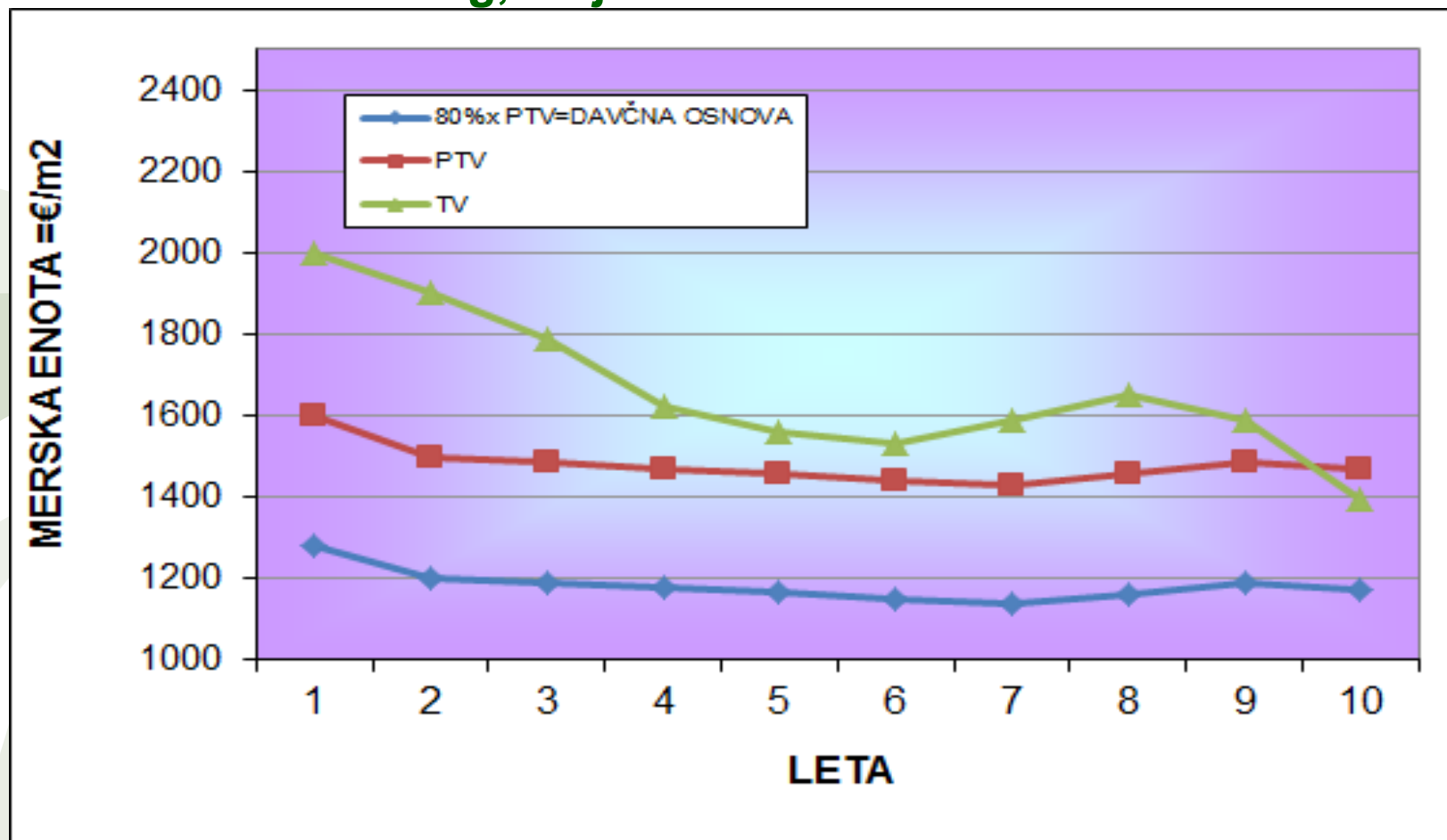


Vseslovenski posvet o obdavčenju nepremičnin

Mag. Anton Kožar



Predlog, da je D.O.= 80% od PTV





Vzorec: n=60 stanovanj v Lj.(2011-2013Q2), primerjava dejanskih prodaj (TV) in PTV

		NTP [m ²]	Pogodbena cena =TV [€]	Pogodbena cena [€/m ²]	PTV (posplošena tržna vrednotst)	PTV/m ²	PTV/TV	TV - PTV (agregatno)	TV - PTV (samo posli kjer je PTV>TV)	n
davč. osnova €			8.535.915		9.684.429			-1.148.514	-1.562.086	60,00
d.o=0,8PTV	0,8				7.747.543			788.372		60,00
									-549.988	19,00
povp		76	142.265	1.929	161.407	2.189	1,297	-19.142	-26.035	
stdev		29	64.714	619	55.266	328		42.606	33.238	
KV%		38	45	32	34	15		-223	-128	
seštevek								-1.148.513,80	-1.562.085,80	60,00
n=število stanovanj		60	60	60	60	60	60	60		
PTV>TV		45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00

Vzorec: n=41 pisarn v Lj.(2011-2013Q2), primerjava dejanskih prodaj (TV) in PTV

		NTP [m2]	Pogodbena cena =TV [€]	Pogodbena cena [€/m2]	PTV (posplošena tržna vrednotst)	PTV/m2	PTV/TV	TV - PTV (agregatno)	TV - PTV (samo posli kjer je PTV>TV)
davč. osnova	€		3.822.738		4.782.900			-960.162	-1.454.619
d.o=0,8P TV	0,8				3.826.320			-3.582	
									-785.801
povp		88	93.238	1.497	116.656	1.492	1,239	-23.419	-35.479
stdev		147	118.756	603	196.009	467		111.980	105.360
KV%		168	127	40	168	31		-478	-297
seštevek								-960.162,40	-1.454.618,90
n=število stanovanj		41	41	41	41	41	41	41	41
PTV>TV		21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00

- Davčna osnova naj bo okrog 80% od PTV
- Z novimi izračuni PTV (korekcija navzdol) in sprejetju predloga, da znaša davčna osnova 80% od PTV, se bo število potencialnih pritožb, iz naslova ugovora, da je davčna osnova višja od aktualnih tržnih cen, zmanjšalo, vendar je še vedno potencialno visoka (do 1/3) davčnih zavezancev.
- Pošteno se nam zdi, da je davčna osnova vedno manjša od pospološene tržne vrednoti (PTV), saj imajo v nasprotnem tržni udeleženci občutek, da se obdavčuje premoženje, ki ga ni.
- Glede na sedanji predlog za obdavčitev stanovanj po 0,10% to pomeni, da bi morala znašati davčna stopnja 0,1875% od osnove, da bi bil prihodek davka v višini 3,2€/m² NTP na 1 leto, enak v obeh primerih. Učinek: manj upravičenih pritožb in tudi nepotrebne negotovanja, če se bo davčna osnova določila v čim večji meri tako, da bo resnično predstavljala premoženje, ki obstaja.

OBDAVČITEV GOZDOV

V Slo imamo okrog 12.000 km gozdnih cest. Potrebovali naj bi jih celo 24.000km, da bi bila panoga produktivnejša. Nabavna vrednost 1km gozdne ceste znaša ca 50 eur/km¹, v povprečju. EŽD= 30 let. Ocena „nabavne vrednosti“ 12.000 km tako znaša 600 mio €. Zastaranje (amortizacija) znaša letno 20 mio €.

Površina Slo ima 66% gozdov (vključno z zaraščanjem), kar znaša od 20.273 km² celotne površine Slovenije, =

=13.380.180.000 m² gozdov (vključno z zaraščanjem)

Ravnotežen davek na 1m² gozda =20 mio € amort./13380 mio m² oz. 0,00015 €/m² oz. 14,9 eur/1 ha.

Kdo ima interes za „zastonj davčno kosilo“?

Ocena rente (dohodka) na kmetijskem zemljišču (KZ)

V_{kz} – vrednost kmetijskega zemljišča

i – diskontni faktor oz. mera kapitalizacije za kmetijska zemljišča v višini netveganega donosa (YTM) na državne obveznice RS (2004-2012) +2 O.T. za splošno tveganje investitorja v KZ

$$V_{kz} = \text{renta} / i$$

$$V_{kz} \times i = \text{renta}$$

$$1,55 \text{ €/m}^2 \times 0,045 = 0,07 \text{ €/m}^2$$

$$1 \text{ ha} = 10.000 \text{ m}^2$$

Ocena rente (dohodka) na kmetijskem zemljišču (KZ)

1 ha = 10.000 m²

10.000 m² x 0,07 €/m² = 700 €

10 ha → = 7000 € (dohodka oz. rente na kmetijo)

Min. deklarirana dohodninska stopnja (16 %)

Minimalni ocenjeni davek iz dohodka

0,16 x 7000 € = 1.120 € letno za 10 ha v SLO

Mag. Anton Kožar



tabela: Cene kmetijskih in gozdnih zemljišč v Sloveniji

OBMOČJE	KMET. Z. v €/m ²	GOZD. Z. v €/m ²
Slovenija	1,55	0,64
osrednjeslovensko	2,71	0,71
gorenjsko	2,41	0,66
primorsko	4,95	0,88
notranjsko + kočevsko	1,05	-
dolenjsko	1,35	-
savinjsko	1,62	-
štajersko	1,14	-
koroško	2,07	-
prekmursko	0,71	0,49
notranjsko	-	0,48
dolenjsko + kočevsko	-	0,59
štajersko + savinjsko + koroško	-	0,64

Mag. Anton Kožar



Tabela: Izračun zahtevanih letnih rent (dohodka) za KZ po regijah

REGIJA	KMET. Z. v €/m ²	Zaht. l. renta v €/m ²
Slovenija	1,55	0,07
osrednjeslovenska	2,71	0,12
gorenjska	2,41	0,11
primorska	4,95	0,22
notranjska + kočevska	1,05	0,05
dolenjska	1,35	0,06
savinjska	1,62	0,07
štajerska	1,14	0,05
koroška	2,07	0,09
prekmurska	0,71	0,03

Mag. Anton Kožar

!

Hvala za vašo pozornost!

Anton.kozar@inre.si