

**NAJPOMEMBNEJŠE VSEBINSKE TOČKE PREDLOGA NOVEGA  
ZAKONA O DAVKU NA NEPREMIČNINE – ZDN  
(predlogi Organizacijskega odbora dne 15.09.2013)**

**1. Najširša davčna osnova brez izjem in olajšav**

Čeprav obstajajo tudi argumenti zaradi zmanjšanja administrativnih stroškov in prerazporejanja dodatnih sredstev iz Proračuna RS po proračunskih uporabnikih, pa je kljub temu **veliko več pozitivnih razlogov za najširšo davčno osnovo brez izjeme** tako glede na lastništvo (državno – privatno – civilne družbe) ali namembnost (zdravstveno, vzgojno, izobraževalno, kulturno, športno, naravovarstveno, javno dobro, humanitarno, cerkveno, itd.).

*Obrazložitev:*

*Za regijo z 2 mio prebivalcev je smiselno v EU prostoru, da ima poenostavljeno davčno zakonodajo, s čim manj izjemami in čim širšo davčno osnovo. Javna gospodarska infrastruktura (JGI) je povezana z vsako nepremičnino, saj mora imeti vsako stavbno zemljišče za pridobitev gradbenega dovoljenja dostop do javne ceste in efektivno usposobljen dostop tudi do kolektivne fekalne in meteorne kanalizacije, elektrike, vode (po možnosti tudi plina) in možnost odvoza vseh vrst odpadkov.*

*Gozdovi imajo po nekaterih ocenah kar 50% primanjkljaj v količini ustreznih gozdnih cest, čeprav jih je vsaj 12.000 km v Sloveniji in po nabavnih stroških 50 €/m1 gozdne ceste, znaša njihova nadomestitvena (nova) vrednost potemtakem 600 mio €. Pobrani prispevek lastnikov gozdov, za to ne zadostuje. Po podatkih letnega poročila Zavoda za gozdove v letu 2011 so znašali stroški vzdrževanja gozdov okrog 5 mio €, potrebno pa bi bilo 10 mio €. Če upoštevamo 30 letno ekonomsko življenjsko dobo (EŽD) gozdnih cest (EŽD=30), potrebujemo v proračunih za 20 mio EUR pobranega davka ali pobranih cestnih pristojbin za gozdove. Odločiti se bomo morali, kdo koga navzkrižno subvencionira, ali pa po drugi strani tvegati, da država ustavi vzdrževanje takih cest, ker lastniki ne prispevajo dovolj.*

*Površina gozdov po podatkih SURS obsega 66% površine (od 20.273 km<sup>2</sup>) Slovenije, v kar so vštete tudi površine v zaraščanju. Po podatkih GURS jih je manj, celo le 49% (kataster zemljišč). Če torej upoštevamo, da imamo v Sloveniji po dejanskih podatkih 66% gozdnih površin, to je 20.273km<sup>2</sup>, pomeni, da je gozdnih površin 13.380.180.000 m<sup>2</sup>. Ustrezen davek na 1m<sup>2</sup> gozda je tako 20 mio € /13380 mio m<sup>2</sup> oz. 0,00015 €/m<sup>2</sup> oz. 14,9 eur/1 ha.*

*Pri kmetijskih zemljiščih je JGI precej zanemarljiva, vendar pa ravno tako obstaja, saj lastniki KZ tudi uporabljajo JGI (zlasti ceste in imajo koristi od urejenih vodnih zemljišč, protipoplavna zaščita ipd ).*

## **2. Vnaprejšnje delno znižanje davčne osnove za vse:**

Zaradi nihanj in mogočih objektivnih in tehničnih napak ter prilagoditve na spodnjo mejo naj velja znižanje davčne osnove za obdavčitev zgolj v višini **80% posplošene tržne vrednosti**.

*Obrazložitev:*

*Analiza izbora 60 stanovanj je pokazal, da osnutek ZDN s primerno mero določa znesek »davka na nepremičnine (DN)«. Primeroma bo znašal za Ljubljano okrog 3,2€/m<sup>2</sup>, kar predstavlja vglavničeno sedanjo vrednost med 40-50€/m<sup>2</sup> za Ljubljano. To je nekoliko manj kot znaša komunalni prispevek, ki je v Ljubljani itak visok. Predpostavimo, da je vrednost javne gospodarske infrastrukture v Ljubljani med 40-50 €/m<sup>2</sup> neto tlorisne površine. Ker je vglavničena vrednost davka 3,2€/m<sup>2</sup> neto tlorisne površine (NTP) iz našega vzorca enaka 40 -50 €/m<sup>2</sup> NTP, potem lahko zaključimo, da je predlagana obdavčitev v korelaciji s tem, čemur je davek v osnovi namenjen, to je, da se iz njega financira najmanj obnova JGI, to je kolektivne komunalne opreme, ki so jo dolžne po zastaranju obnavljati občine in izgradnjo nove, seveda ob predpostavki, da bo občina na ta način nekaj imela od rente, ki jo tako ustvarja.*

*Izbor 60 stanovanj in 41 pisarn v Ljubljani, ki so se prodala v letih 2011-2013, je pokazal, da je bilo v letih 2011-2013 dejansko prodanih kar 45 od 60 stanovanj (torej 2/3!) pod posplošeno tržno vrednostjo (PTV), pri pisarnah pa je bilo pri naključno izbranem vzorcu 21/41, kar je približno 50%. Če pa je davčna osnova enaka 80% od PTV, pa izhaja, da je bilo v zadnjih letih 2,5 letih le okrog 1/3 (konkretno 19/60) pri stanovanjih in tudi okrog 1/3 pri pisarnah (konkretno 15/41) prodanih po višji vrednosti od 80% PTV. Iz tega izhajata dva pomembna napotka:*

- 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 posplošene tržne vrednosti (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€/m<sup>2</sup> NTP na 1 leto, enak v obeh primerih. Učinek: manj upravičenih pritožb in tudi nepotrebnega negodovanja, če se bo davčna osnova določila v čim večji meri tako, da bo resnično predstavljala premoženje, ki obstaja.*

### **3. Razdelitev fiskalnih prihodkov med lokalnimi skupnostmi in državo**

V skladu z evropsko uveljavljenim konceptom davka na nepremičnine mora obveljati sistemski pristop, da je pobrani davek na vrednost nepremičnin **izvirni prihodek lokalnih skupnosti v razmerju 90:10** (državi naj pripada 10% zgolj zaradi administrativnih stroškov pobiranja in delovanja službe za vrednotenje).

Hkrati pa je možen dogovor, da mora biti v ZDN izrecno določeno **prehodno obdobje v času krize ali do ustreznega dviga BDP (največ 3 leta do 2016)**, ko se lahko **delijo fiskalni prihodki v razmerju 50:50**, nato pa se naj državi prizna zgolj sistemskih 10% za pokrivanje službe za vrednotenje in administrativne stroške pobiranja.

V vsakem primeru pa je z ZDN potrebno zagotoviti, da se z uvedbo novega davka na nepremičnine **prihodki občin ne zmanjšajo**.

### **4. Enaka obdavčitev vseh stanovanjskih nepremičnin**

Glede obdavčevanja stanovanj in stanovanjskih hiš je bilo vseskozi strokovno podprto stališče, da se vse **stanovanjske nepremičnine (ne glede na t.i. rezidenčno ali nerezidenčno uporabo) obdavčujejo enako**, saj bi bilo zelo težko in tudi stroškovno zelo neracionalno nadzorovati izvajanje drugačnega principa.

### **5. Obdavčevanje kmetijskih površin**

Glede na mnoge neuskkljenosti z dejansko rabo ali prostorskimi načrti občine ali države ter še posebej v odnosu **do obdavčevanja** (sicer do sedaj zelo nizkega) **katastrskega dohodka**.

**Pričakujemo javno objavo dogovorjenih vsebinskih rešitev, ki bi jih naj skupno dorekli Sindikat kmetov in Minister Dejan Židan glede na dogovore pri predsednici Vlade Alenki Bratušek.**

### **6. Razlikovanje v obdavčitvi poslovnih nepremičnin ali nepremičnin v lasti poslovnih subjektov glede na njihovo uporabo ali aktiviranje**

Enako kot naj velja princip pri enakem obravnavanju vseh stanovanjskih nepremičnin se tudi pri nepremičninah za poslovno rabo **ne sme uveljaviti diferencirana stopnja obdavčitve glede na njihovo aktiviranje** za poslovne namene, naložbene namene ali zgolj kot začasno neaktivirane (nepotrebne) poslovne nepremičnine zaradi različnih načinov pridobitve.

Obdavčitev poslovnih in industrijskih nepremičnin mora biti enotna, zmerna in dobro preiščena, tako da bo poslovnim subjektom omogočala uresničevanje strategije Slovenije na področju zaposlovanja in njihove večje konkurenčne sposobnosti na mednarodnih tržiščih.

## **7. Kršenje principa sorazmernosti oziroma dvojnosti obdavčevanja luksuznih nepremičnin v lasti enega lastnika (po ZUJF in ZDN)**

**Nasprotujemo posebni davčni stopnji za večvredne stanovanjske nepremičnine**, ki jo je predlagatelj MF vključil v 3. odstavek 3. člena predloga ZDN, ko je predvidel 0,50% davčno stopnjo za nepremičnine vrednejše od 500.000 €. Za takšno prikrito nadaljevanje uveljavljenih davčnih stopenj za večvredne nepremičnine po ZUJF in ZIPRO se je predlagatelj odločil takoj za tem, ko je uvidel, da bi šlo ob morebitni hkratni veljavnosti določb ZUJF in ZIPRO za dvojno neupravičeno obdavčevanje istih nepremičnin z 2 istovrstnima davkoma.

Ocenjujemo, da bi bil fiskalni učinek takšne obdavčitve minimalen, spodbudil pa bi navidezno ali realno preoblikovanje nepremičnin zaradi izogibanja davku (etažiranje, prekvalifikacija dela prostorov v poslovne, itd.).

## **8. Dvofaznost postopka obdavčevanja z možnostjo vsebinske pritožbe in odločanja drugostopenjega organa**

Nujno potrebno je uveljaviti dvofazni postopek obdavčevanja, kjer bodo zavezanci imeli **možnost pritožbe zoper odločbo DURS na drugostopenjski pritožbeni organ**.

## **9. Kako v primeru strokovno in tehnično upravičenih nestrinjanj z oceno GURS (še posebej glede na metode množičnega vrednotenja po izvedenih transakcijah, kar v nezanimivih conah ne bo znižalo vrednosti informativnih izračunov GURS po septembrski indeksaciji) zagotoviti prevrednotenje**

Nujno potrebno je v zakonu zagotoviti možnost angažiranja posameznih **veščakov – strokovno preverjenih in z licenco ocenjevalcev vrednosti nepremičnin**, ki bi delovali po potrebi **tako po naročilu samih zavezancev kot bi morali biti tudi prisotni v DURS zaradi razumevanja postopkov in rezultatov cenitev za potrebe obdavčevanja po ZDN**.

## Obrazložitev:

Menimo, da bo razkorak med davčno osnovo in TV (tržno vrednostjo) pri drugih nepremičninah bistveno večji, npr. pri industrijskih nepremičninah, skladiščih, zlasti pa pri stavbnih zemljiščih. Tveganje pritožb se skriva pri velikih površinah. Zato je pomembno imeti pred očmi potencialne davčne spore na sodiščih, kjer bodo sodišča merila »davčno osnovo« in »pošteno vrednost«, torej tisto potencialno vrednost, ki bi jo sklenila voljan kupec in prodajalec, ob predpostavki normalne obveščенosti, brez prisile; saj se lahko obdavčuje pri premoženju le tisto, kar dejansko obstaja.

Načelno se nam zdi prav, da imajo davčni zavezanci možnost dokazovanja o dejanski višini nepremičninskega premoženja oz. pravic na nepremičninah, če jih nimajo v lasti (npr. zemljišče pod stavbno pravico ni enako vredno kot to kaže PTV!). **Zato potrebujejo veščake raznih strok, na primer tudi ocenjevalce nepremičnin.** Problem pa je, da na DURS nimajo niti enega strokovno usposobljenega strokovnjaka, ki bi v skladu s pravili stroke individualnega ocenjevanja nepremičnin v roku 30 dni zavrnil dokaze iz individualne cenitve, ki niso v skladu s pravili stroke. Dokaz o tem je, da država ni pobrala iz davčnih napovedi o kapitalskem dobičku davka, saj so se dokazi pokrivali z izkrivljenimi cenitvami. Zato obstaja vsesplošno nezaupanje v individualne cenitve, namesto, da bi se jih vpeljalo v davčni postopek tudi za potrebe DN, ob ustreznem nadzoru. **Zakonodajalec pa mora DURS omogočiti, da vzpostavi vsaj minimalno ekipo ustreznih veščakov, ocenjevalcev, ki bodo proces dokazovanja kontrolirali v roku 30 dni.**

## **10. Preprečevanje ekscesnih obdavčitev.**

Nenaden dvig davčne obremenitve za posameznega zavezanca **lahko vnese motnje v njegovo poslovanje** (velja za gospodarske družbe) **ali povzroči socialne pretrese** (velja za fizične osebe). Ugotavljamo, da dosedanji predlogi zakona teh problemov ne obravnavajo. Mnenja smo, da je treba temu vprašanju posvetiti posebno pozornost in v zakon vgraditi varovalke, ki bi preprečevale nezaželene posledice spremembe načina obdavčitve in zavezancev.

Tako predlagamo, da se razmisli o  **uvedbi »davčne kapice«** glede na **povišanje od dosedanje obremenitve ali glede dokazljivega dohodka oziroma dobička zavezanca v prejšnjem letu.** Oprostitve ali olajšave bi morale temeljiti na evidencah, ki jih ima DURS (Obračun DDPO ozir. odmerjena dohodnina za preteklo leto).

Ljubljana, dne 16.09.2013

Predloge zaključkov oblikovali:  
Člani Organizacijskega odbora