

Vlada Republike Slovenije

predsednica ga. Alenka Bratušek

Gregorčičeva 20-25

1000 Ljubljana

Spoštovana gospa predsednica Vlade,

podpisane strokovne organizacije se že od samega začetka priprav za uvedbo davka na nepremičnine zelo aktivno vključujemo v strokovno in širšo družbeno razpravo o pripravljenih zakonskih rešitvah. Ministrstvu za finance smo posredovali naše pripombe in predloge tako k prvemu osnutku zakona, kakor tudi k dopolnjenemu osnutku z dne 09.09.2013. O tem osnutku smo organizirali vseslovenski strokovni posvet 16.09.2013 v hotelu Mons v Ljubljani, ki so se ga poleg strokovnjakov različnih strok udeležili tudi predstavniki Ministrstva za finance in Geodetske uprave RS, v enem delu pa tudi minister dr. Uroš Čufer. Stališča, pripombe in predloge, sprejete na tem posvetu, smo takoj poslali ministru za finance.

V zvezi s tem želimo poudariti, da **smo predstavniki zastopanih strokovnih združenj podprli namero Vlade RS za uvedbo davka kot enotno osnovo za obdavčitev nepremičnin** v primerjavi z dosedanjim NUSZ, ob zavedanju, da občine in njihova združenja temu še vedno nasprotujejo. Seveda pa smo ob načelni podpori uvedbi tega davka dali tudi več zelo konkretnih pripomb in predlogov, ki so razvidni iz priloge k temu pismu. V zvezi s tem posebej omenjamo, da smo glede nekaterih ključnih pravnih vprašanj v zvezi z osnutkom zakona naročili in pridobili tudi pravno mnenje Instituta za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, ki smo ga prav tako poslali Ministrstvu za finance.

Na podlagi teh mnenj smo nadaljevali strokovno razpravo tudi po končanem zgoraj omenjenem posvetu in ugotovili, da osnutek zakona kljub določenim izboljšavam še vedno ni konsistenten in ne omogoča tako državi in občinam kot tudi davčnim zavezancem ustrezno uporabo oz. izvedbo nameravane obdavčitve nepremičnin. Zato predlagamo nekaj po naši oceni nujnih dopolnitev in sprememb osnutka zakona, ki jih prilagamo. Njihov namen je predvsem zagotoviti pravilno ugotavljanje davčne osnove in davčnih zavezancev, saj ugotavljamo številne pomanjkljivosti in napake v sedanjih podatkovnih podlagah, ki so osnova za odmero davka. Bistvenega pomena je zato naš predlog, da se **davčnim zavezancem omogoči dokazovanje dejanskega in pravnega stanja nepremičnin**, ki so predmet obdavčitve (novi 3. odstavek 3. člena), kakor tudi **uvedba možnosti za dokazovanje višje ali nižje davčne osnove na podlagi poštene (tržne) vrednosti nepremičnin** (nov 2. in 3. odstavek 5. člena).

Zelo pomembno vprašanje je tudi ustrežnejša in nedvoumna ureditev pravnih sredstev v postopkih odmere davka. Ta po naši oceni kljub izboljšavi v 13. čenu še vedno ni ustrezno rešena tako, da bi imel davčni zavezanec v davčnem postopku pravico dokazovati vse okoliščine glede predmeta obdavčitve, zlasti glede lastnosti nepremičnin, vpisanih v Registru

nepremičnin in s tem povezano vprašanje pravilne ugotovitve davčne osnove in zavezanca za plačilo davka. Zato vas prosimo, da naše priložene predloge preučite in jih vključite v končno besedilo zakona.

Hkrati si vam dovoljujemo predlagati, da **Vlada RS nujno učinkovito in energično ukrepa**, da bodo vse občine zagotovile Geodetski upravi RS vse podatke za izvedbo zakona, ki jih je predpisal minister za infrastrukturo s Pravilnikom o določanju zemljišč za gradnjo stavb (U.I. RS 66/2013, z dne 05.08.2013). Ta pravilnik določa obveznost razvrstitve vseh parcel po namenski rabi prostora in določitev zemljišč za gradnjo stavb, kar je odločilnega pomena za pravilno ugotovitev vrednosti nepremičnin in določitev davčne osnove. V številnih primerih pa pravilna opredelitev zemljišč za gradnjo stavb pomeni tudi oprostitev davka (ko gre za zemljišča, ki so javno dobro) ali za bistveno zmanjšanje vrednosti nepremičnine (npr. zemljišča pod pravnimi režimi, obremenjena z gospodarsko javno infrastrukturo, ipd). Po naših, sicer nepopolnih informacijah, večina občin ali še sploh ni začela s pripravami za pripravo podatkov na podlagi tega pravilnika ali pa so se lotile njegove izvedbe zelo površno. To bo neizbežno povzročilo v zelo velikem številu primerov napačno odmero davka in to tudi za parcele oz. dele parcel, ki po osnutku zakona sploh ne bi smela biti obdavčena (javno dobro, parcele obremenjene z infrastrukturo), ali pa bi bila davčna osnova bistveno drugačna (npr. nezazidana stavbna zemljišča, na katerih ni možno graditi glede na citirani pravilnik). Zato GURS posledično ne more ugotoviti pravilne posplošene tržne vrednosti teh zemljišč oz. zemljišča, ki niso predmet obdavčitve. Glede na to je pričakovati veliko število napačnih odmer davka in s tem povezane pritožbe davčnih zavezancev.

V zvezi s tem poudarjamo, da so po našem mnenju neprimerne obrazložitve GURS glede teh vprašanj, češ, da mora vsak davčni zavezanec po načelu samoprijave sam ugotoviti lastnosti njemu lastne nepremičnine. Kako naj vsak zavezanec sam ugotovi območja javnega dobra (cest in drugejavne infrastrukture) z varovalnimi pasovi vred, območja varovalnih pasov po Zakonu o vodah in drugih zakonih, kjer država in občine niso izpolnile svojih siceršnjih zakonskih obveznosti, vključno z zadnjo iz citiranega pravilnika? V zvezi s tem si vas dovoljujemo opozoriti, da citirani pravilnik sploh nima določenega roka oz. prehodne določbe, do katerega roka morajo občine prvič sporočiti GURS podatke o razvrstitvi parcel po namenski rabi. Po naši oceni občine z nepripravljenostjo za izvedbo nalog po citiranem pravilniku dejansko tiho obstruirajo izvedbo Zakona o davku na nepremičnine, zaradi česar bodo nastale težko popravljive finančne posledice tako za davčne zavezance, kakor tudi za državo in občine, pa tudi pravne in politične posledice.

Glede na to vam, spoštovana gospa predsednica, predlagamo, da Vlada RS sprejme nujne potrebne ukrepe za izpolnitev obveznosti občin v skladu z omenjenim pravilnikom, morda s sprejemom posebne uredbe, ki naj določi rok za pripravo podatkov s strani občin 30.11.2013. V nasprotnem primeru GURS ne bo sposoben pripraviti pravilnih novih informativnih izračunov posplošene tržne vrednosti nepremičnin in informativnih izračunov davka, ki naj bi jih skladno z zakonom januarja 2014 ponovno poslala vsem davčnim zavezancem. Po naši oceni je izvedba te naloge možna v tem roku, če se je bodo občine lotile takoj, sicer bodo nastale zelo resne težave pri pravilni uporabi bodočega zakona.

Prav tako bi bilo po našem mnenju nujno, da v pripravah za izvedbo tega zakona država in občine organizirajo za vse davčne zavezance brezplačno svetovalno pomoč za določeno dobo tako, da bi zlasti državljanom brezplačno svetovali glede pravilne prijave podatkov o nepremičninah, saj gre pogosto za zelo strokovna vprašanja, ki jih poprečni državljan ne more

sam rešiti brez ustrezne strokovne pomoči. To nalogo bi morali prav tako naložiti ustreznim organom občinskih in državne uprave.

Spoštovana gospa predsednica, prosimo, da razumete to naše opozorilo in predloge kot izraz naše resne zaskrbljenosti za uspešno izvedbo tega zelo pomembnega, vendar za celotno slovensko družbo zelo občutljivega projekta.

Prosim vas tudi, da v zvezi s to problematiko sprejmete na krajši delovni pogovor skupaj z ministrom za finance predstavnike skupine, ki je pripravila osnutek sprememb in dopolnitev k osnutku zakona, da bi nam omogočili dodatno utemeljitev naših predlogov, v kolikor ocenjujete, da bi to lahko koristilo Vladi RS pri sprejemanju končnih odločitev.

Pričakujemo, da nam boste odgovorili na naše pismo in vas v pričakovanju odgovora lepo pozdravljamo.

Ljubljana, dne 01.10.2013

Ožji Organizacijski in strokovni odbor Vseslovenskega posveta o davku na nepremičnine:

Darko Končan, Verstovšek&Končan, pravno in davčno svetovanje

Franci Gerbec, Slovensko nepremičninsko združenje - FIABCI

Jože Podgoršek, predsednik Slovenskega nepremičninskega združenja - FIABCI

mag. Anton Kožar, Inštitut za nepremičnine d.o.o.

Dr. Edo Pirkmajer, Združenje lastnikov nepremičnin

Tomaž Banovec, Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija, ZDUS

Leon Kobetič, Locus

Dr. Danijela Brečko, Planet GV

V vednost:

- minister za finance dr. Uroš Čufer
- minister za infrastrukturo Samo Omerzel
- poslanske skupine koalicije

Prilogi: - Predlogi sprememb in dopolnitev osnutka zakona z dne 27.09.2013
- Mnenja Inštituta za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani z dne 05.09.2013, 18.09.2013 in 01.10.2013

