

Kaj nameravam povedati?

Razmislimo :

- *o sedaj že zelo neprimernih zgodovinskih davčnih rešitvah vezanih na nepremičnine,*
- *o strokovnih omejitvah in nepopolnostih uporabe podatkov iz evidenc trga nepremičnin ter pomanjkanju drugih virov, ter vzdrževanju*
- *o napakah in omejitvah pri uporabi znakov (podatkov) iz evidenc vzpostavljenih za izbran namen tudi za davčni in druge namene.*
- *o drugačnih možnih rešitvah.*

Tomaž Banovec.

ZDUS, FIABCI, Statistični sosvet za nepremičnine, Slovensko društvo informatika in Statistično društvo Slovenije

O sedaj že zelo neprimernih zgodovinskih davčnih nepremičninskih rešitvah prenesenih v današnji čas

- Avstro-ogrsko - katastrski dohodek je ob vstopu v 1 vojno. pokrival 60 % proračuna države.*
- Ta način je danes dohodkovno minoren in nepošten, vseeno je bil osnova za štipendije, doklade, znižan prispevek za zdravstveno zavarovanje, za določanje statusa kmeta in pokojninsko ter druga zavarovanja. Skupaj z davčnim pravom je sistem obdavčevanja po katastrskem dohodku sooblikoval našo sedanjo drobno lastniško posest. Onemogoča prenos produktivnih zemljišč k tistim, ki bi z njimi znali kmetovat i. Je popolna potuha ljuem lastnikom, ki niso kmet in generator stagnacije razvoja velikosti kmečkih gospodarstev*
- Zaradi relativno nizkih bremen na tej osnovi pa lastniki čakajo na statusno spremembo in prodajo take zemlje z dokajšnjo dodano vrednostjo (zazidljivost)*
- Kdor plača davek na katastrski dohodek je bil ostalih davščin in spodbujen k neposredni menjavi produktov - primer so cene drv za 1 m³*
- Sistem po 70 tih letih prejšnjega stoletja ni bil prilagojen novim razmeram niti vzdrževan po uradni dolžnosti (bonitete). Tudi za novo nastavljeni REN je določeno v vzdrževanje lastnikom.*
- Ali bi za druge nepremičnine (industrijske stavbe) lahko ugotavljali njihov možen prihodek? za kak drug namen (gradbeno ali stavno zemljišče ob vsakem planu posebej***
- Primeri: Nizozemska in davek na dolžno fasade na mestno ulico; Musolinijev davek na javno dobro- razgled in posledično velikost in količina oken, grška rešitev če stavba ni gotova ne plača davka (niso narili strehe) in podobno.*

O strokovnih omejitvah in nepopolnostih uporabe podatkov iz evidenc trga nepremičnin ter pomanjkanju drugih virov, ter vzdrževanju

Veliko je bilo povedano in precej tega se popravlja,

- Skrbi nas majhno število transakcij (ETN) in posploševanje ter določanje vrednosti na primer za 840 000 stanovanj;*
- Nekaj manj kot 6000 transakcij v letu 2012 utemeljuje dejanja. Kaže da so odnehali s kvartalnimi objavami indeksov v najprej GURS-u in sedaj ima težave še SURS.*
- Kjer ni bilo dovolj transakcij bo v času padanj cen bodo tam kjer so obstale višina določene vrednosti ista.*
- Ne vemo ali GURS po novem kontrolira z novo izvršenimi transakcijami svoje ocene za isto enoto. (kolikšna so odstopanja zanima vsaj strokovno javnost)*
- Ni nam jasno kako, da ob popolni koordinatni opredeljenost vsake nepremičnine (ortofoto, digitalni kataster, mikro-klimatske , digitalnimi model reliefa, poplavna območja in podobno ti zanki niso upoštevani. Nadmorska višina in osončenje ter nagnjenost terena bi morali biti upoštevani tako na „inputu“ kot že na določanju vrednosti.*

Predlog davčnih stopenj - 13.9-2013-Dnevnik

 Predlog novih davčnih stopenj Podatki: Dnevnik, v odstotkih			
	prvi predlog	drugi predlog	zadnji predlog
stanovanjske nepremičnine			
v vrednosti do 500.000 evrov	0,15	0,15	0,15
v vrednosti nad 500.000 evrov	0,15	0,15	0,50
prazna stanovanja	0,45	0,15	0,15/0,50
poslovne nepremičnine			
industrijske nepremičnine	0,80	0,80	0,80
energetske nepremičnine	0,80	0,40	0,40
druge stavbe	0,50	0,50	0,50
sakralni objekti	0,50	0,00	0,10
kulturni spomeniki	0,50	0,50	0,10
javne stavbe	0,50	0,50	0,50
kmetijske stavbe			
gozdna zemljišča	0,50	0,15	/
kmetijska zemljišča	0,50	0,25	/
zemljišča za gradnjo stavb	0,50	0,50	0,50
neizkoriščena zemljišča za gradnjo	1,50	0,50	0,50
zemljišča za poslovno in industrijsko rabo	0,50	0,50	0,80
zemljišča za energetiko	0,50	0,50	0,40
ostala zemljišča	0,50	0,50	0,50

Če davek temelji na ocenjeni (ETN) tržni vrednosti, lahko taka rešitev dokončno utemelji, da so gozdna in kmetijska zemljišča brez tržne vrednosti.

Ali se ne prodajajo?

*Katastrski dohodek naj bi temeljil na **ocenjeni vrednosti pričakovanega prihodka in stroših za pridelavo** za posamezno zemljišče. Tako lahko naredimo tudi za vse **industrijske objekte**, če jim določimo in ovrednoteni prihodek iz njihovih dejavnosti - to sicer DURS že počne. **Lastniki gozdnih in kmetijskih zemljišč niso samo kmetje s statusom, ali bodo oproščeni tudi tisti, ki niti ne vedo, kje je njihov gozd?***

O napakah in omejitvah pri uporabi napakah in omejitvah pri uporabi znakov (podatkov) iz evidenc vzpostavljenih za izbran namen tudi za davčni in druge namene. in znakov (podatkov) iz evidenc vzpostavljenih za izbran namen tudi za davčni in druge namene.

- V državi večino zadev urejamo na način, da razvrščamo osebe in predmete po izbranih znakih. Ustavno težo ima svobodna prijava in **status stalnega prebivališča**, s tem sam določim še **naseljeno ali nenaseljeno stanovanje**.*
- Statuse določamo tudi zemljiščem in stavbam in drugim nepremičninam, vsaj za zemljišča jih imamo okrog 30.*
- Če kaka administracije ne ve kaj bi naredil hitro poseže in prevzame statusa, ki je bil določenim enotam drugje in za drug namen (regresi, pozitivna in negativna diskriminacija).*
- Nevarnost je, da si ti statusi določeni za en namen naenkrat uporabijo še za drugi tretji in četrti namen, saj administracija ne ve kaj je vsebina tega primernega statusa (katastrski dohodek in štipendije, študentski status in siva ekonomija)*
- V nepremičninskem davčnem urejanju je težava podobna. Status za pozitivno diskriminacijo (subvencije, popusti, oprostitve) bo hitro pridobival na članstvu in seveda obratno. Selitev in delitev nepremičnih premoženj med člani družine in prijatelji je znano, večinoma status omogoča taka hitra prenašanja premoženj.*
- Zato naj bo vsaj davek na nepremičnine osvobojen večine opredelitev, ki izvirajo iz tako dinamičnih možnosti spreminjanja vrednosti zaradi statusa*

○ nekaterih drugačnih možnih rešitvah.

- ❑ *Ne glede na opozorila in kritiko je treba novo **zakonsko ureditev podpreti ne** toliko zaradi davčnega prihodka, bolj zaradi potrebe po sredstvu za urejanje zemljiške in drugih politik in za začetek konca drobljenja slovenskih posesti.*
- ❑ *Čim bolj ločimo fizično in tržno vrednost nepremičnine **od statusov lastnikov in posestnikov**, ki so včasih postali breme vsega spreminjanja.*
- ❑ *Ne subvencionirajmo izgradnje stanovanj in podobnih enot, subvencionirajmo predvsem tega potrebne uporabnike - gospodinjstva.*
- ❑ *Kdor **spreminja status nepremičnine** in določa omejitve uporabe naj nosi še stroške in profite (rente) nastale zaradi tega ali pa temeljito premisli.*
- ❑ *Transformirati je treba ureditev davka vezanega na katastrski dohodek v novo primernejšo ureditev (prehodno obdobje potrebuje simboličen davek tudi za kmetijska zemljišča in gozdove v začetku).*
- ❑ *Če je osnovno načelo pravičnost, naj se pri MVN uredi na nov način in revidira, kdo vzdržuje podatke in kaj je z uradno dolžnostjo*
- ❑ *Ta davek naj bo v večjem delu osnova za delovanje občin in pokrajine (če bodo?). Zmote v zvezi z ukinjanjem tega davka v ZDA (Finance) so popolnoma izmišljene.*