



Številka: 092-52/2001/2

Datum: 8. 3. 2011

Urad Vlade RS za komuniciranje
Gregorčičeva ulica 25
SI - 1000 Ljubljana

elektronska pošta: gp.ukom@gov.si On Behalf Of predlagam.vladi@gov.si

ZADEVA: PREDLOG 1373: Počimo nepremičninski balon
<http://www.predlagam.vladi.si/webroot/idea/view/1373>

Spoštovani,

preko spletne strani *predlagam.vladi.si* nam je bil posredovan predlog za obdavčitev nenaseljenih stanovanj. V predlogu je podana rešitev v obliki obdavčitve za lastnike nenaseljenih stanovanj, ne glede ali bodo to razna podjetja, fizične osebe ali pa banke. Vendar obdavčitev ne bi smela biti smešno nizka kot je sedaj, tako da se predlaga vsaj 5% obdavčitev glede na vrednost nepremičnine. Stopnja obdavčitve bi z vsakim letom, ko stanovanje ne bi bilo naseljeno, narasla za nadaljnjih 5%, tako bi v zelo kratkem času prisilili lastnike stanovanj, da jih ponudijo na trgu po bistveno ugodnejši ceni, ker jih bo v nasprotnem primeru to finančno zelo prizadelo. Vaš predlog smo preučili z vidika naših pristojnosti in sporočamo naše stališče:

Osnovno izhodišče novega sistema davka na nepremičnine je, da se na podlagi popolnih evidenc o nepremičninah obdavčijo vse nepremičnine, ne glede na namen uporabe in vrsto lastništva. Obdavčile naj bi se glede na njihovo (posplošeno) tržno vrednost, s čimer bi se davčno breme porazdelilo sorazmerno na vse lastnike glede na ekonomsko moč, izraženo v vrednosti njihovih nepremičnin. Vaš predlog se nanaša na možnost, da se prazna stanovanja dodatno in bistveno višje obdavčijo.

Pojasnjujemo, da je osnovna funkcija davka na nepremičnine zagotavljanje sredstev za financiranje določenih javnih storitev in dobrin na ravni lokalnih skupnosti. Višina davka mora zato biti sorazmerna temu cilju, prekomerna obdavčitev pa bi lahko pomenila kršitev tega osnovnega ustavnega načela. Zato je eno osnovnih izhodišč za nov davek na nepremičnine tudi, da bo obseg davčne obveznosti določen v višini, ki omogoča njeno plačevanje, ne da bi silil davčnega zavezanca k prodaji premoženja zato, da bi plačal davek. Vašega predloga za tako visoko davčno stopnjo (5%) in vsakoletno povišanje obdavčitve za dodatnih 5% v primeru praznih stanovanj, zato ni mogoče podpreti. Da se predlaga nesorazmerno visoka obdavčitev, je mogoče videti tudi iz mednarodnih primerjav, kjer države, v katerih se za odmero davka na nepremičnine upošteva njihova tržna vrednost, praviloma s stopnjo davka na stanovajske nepremičnine ne presežejo 3 %.

Se pa strinjamo, da je mogoče preko davčnega sistema podpirati tudi različne elemente ekonomske in socialne politike države. Zato se proučuje možnost, da bi se v okviru davka na nepremičnine sicer določila načeloma enaka davčna stopnja za istovrstne nepremičnine, torej ena stopnja davka za stanovanja, nato pa za stanovanja, ki jih uporabljajo za bivanje lastniki sami, določila nižja davčna stopnja. Taka rešitev gre v smeri vašega predloga.


Obenem poudarjamo, da je davčna spodbuda praviloma le dopolnilen ukrep. Zaradi prej navedenih načel ni mogoče z obdavčitvijo tako radikalno vplivati na trg nepremičnin, da bi samo s tem ukrepom dosegli cilje, ki jih v vašem predlogu navajate. Za doseg ciljev kot so znižanje cen nepremičnin oziroma na sploh povečanje ponudbe (prodaja, najem) nepremičnin na trgu, bi bilo zato poleg obdavčitve, potrebno uveljaviti tudi druge nedavčne ukrepe.

S spoštovanjem,


Jožica Kastelic, sekretarka
Vodja sektorja




Alenka Kovač Arh
Generalna direktorica


Pripravil:
Igor Bevc, podsekretar

Vročiti:

- naslovníku
- arhiv

V vednost:

- Služba za odnose z javnostmi MF, tu