



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA FINANCE

DIREKTORAT ZA SISTEM DAVČNIH,
CARINSKIH IN DRUGIH JAVNIH PRIHODKOV

Sektor za davčni in carinski sistem

Župančičeva 3, p.p.644a, 1001 Ljubljana

T: 01 369 67 17

F: 01 369 67 19

E: gp.mf@gov.si

www.mf.gov.si

Urad Vlade RS za komuniciranje
Gregorčičeva ulica 25
SI - 1000 Ljubljana
elektronska pošta: gp.ukom@gov.si
On Behalf Of predlagam.vladi@gov.si

Številka: 429-244/2012

Datum: 5.7.2012

Zadeva: **PREDLOG 3152: Visoka obdavčitev vseh praznih nepremičnin**
<http://www.predlagam.vladi.si/webroot/idea/view/3152>

Spoštovani,

preko spletne strani predlagam.vladi.si nam je bil posredovan predlog, ki se nanaša na obdavčitev nepremičnin. Predlaga se visoka obdavčitev praznih nepremičnin, kar bi po mnenju predlagatelja privedlo k znižanju cen nepremičnin, odpravi sivega najemnega trga in oživitvi nepremičninskega trga. Ukrep bi prinesel dobrobit mladim družinam in dvigu natalitete na eni, ter državi in celotnemu gospodarstvu na drugi strani. Vaš predlog smo preučili z vidika naših pristojnosti in vam sporočamo naše stališče:

Veljavna zakonodaja s področja obdavčitve posedovanja nepremičnin v Sloveniji zajema davek od premoženja fizičnih oseb in nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, ki ga lahko označimo kot neke vrste davek na nepremičnine.

Z davkom od premoženja se obdavčuje nepremično premoženje fizičnih oseb - lastnikov oziroma uporabnikov, ki posedujejo stavbe, dele stavb, stanovanja in garaže ter prostore za počitek oziroma rekreacijo; in sicer ne glede na to ali ga uporabljajo sami ali ga dajejo v najem. Za stanovanjske nepremičnine je določena oprostitev, ki je po svojem smislu delno skladna s predlaganim ukrepom: stanovanja do velikosti 160 m², ki jih uporablja lastnik sam ali njegov družinski član, niso obdavčena. Davek od premoženja se torej dejansko plačuje za stanovanja, ki jih ne uporablja lastnik in družinski član (se dajejo v najem, so prazna itd...).

Davek od premoženja se poleg tega ne plačuje od kmetijskih gospodarskih poslopij, od poslovnih prostorov, ki jih lastnik oziroma uživalec uporablja za opravljanje dejavnosti, od stanovanjskih stavb zavezancev davka iz kmetijstva, ki so sami ali njihovi družinski člani pokojninsko in invalidsko zavarovani na podlagi dohodkov iz kmetijstva, od stavb, ki so razglašene za kulturni oziroma zgodovinski spomenik ter od stavb, ki se iz objektivnih razlogov ne morejo uporabljati. Davčne stopnje so progresivne glede na ocenjeno vrednost nepremičnine in različne glede na namen uporabe.

Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč je dajatev, ki se plačuje za stavbna zemljišča na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in

drugo kompleksno graditev, na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem. Določitev območij, za katera se plačuje nadomestilo in višino nadomestila je v pristojnosti občin, pri čemer se upoštevajo zlasti opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnost priključitve na te objekte in naprave, lego in namembnost ter smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča, izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih ter merila za oprostitev plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice). Veljavna zakonodaja sistemsko ne določa različne obravnave naseljenih oz. praznih stanovanj.

Nova davčna zakonodaja, ki je še v pripravi, je usmerjena v pravičnejšo in konsistentnejšo ureditev obdavčitve nepremičnin. Med predlogi je več rešitev, tudi rešitev, da se uvede višja davčna stopnja za t.im. nerezidenčne nepremičnine (nepremičnine, v katerih lastnik nima prijavljenega stalnega bivališča), ki tudi niso dane v najem, torej so prazne. Vaš predlog, ki se nanaša na višjo obdavčitev praznih nepremičnin, tako že obstaja kot ena možnih rešitev, vendar dokončnih odločitev glede obdavčitve nepremičnin še ni, zato vam tudi konkretnjšega odgovora na vašo pobudo v tem trenutku ne moremo dati.

Ob tem tudi opozarjamo, da je problem praznih stanovanj relativen in da zgolj z uvedbo z vaše strani predlaganega ukrepa pomembnejših premikov na stanovanjskem trgu ni pričakovati. Iz poročila Statističnega urada RS za leta 2011 o statistiki stanovanj izhaja, da je v Sloveniji okoli 175.000 praznih stanovanj, t.j stanovanj, v katerih nihče ni stalno ali začasno prijavljen. Navedena številka predstavlja okoli 20 % vsega stanovanjskega fonda v Sloveniji, vendar podatki SURS kažejo, da nekaj več kot 40 % le-teh ni opremljenih z osnovno infrastrukturo (vsaj brez enega od elementov osnovne infrastrukture: stranišča, kopalnice, ogrevanja, elektrike, vodovoda) ali pa se uporabljajo za počitniški namen. Iz napisanega sledi, da je le cca 60% praznih stanovanj mogoče na tak ali drugačen način aktivirati, pri čemer je polovica le-teh v večstanovanjskih, ostalo pa v enostanovanjskih hišah, od katerih je le polovica opremljena z osnovno infrastrukturo, nahajajo pa se večinoma v nemestnih naseljih in so brez hišne številke, zato se tudi za ta stanovanja zastavlja vprašanje o njihovi primernosti za bivanje. Glede na navedeni je mogoče zaključiti, da je v mestnih naseljih, kjer je stanovanjski problem najbolj pereč, le okoli 50.000 razpoložljivih praznih stanovanj, za katera bi bilo smiselno uvesti katerega od ukrepov za spodbuditev njihove »zasedenosti«.

S spoštovanjem,

Pripravila:
Špela Kač
podsekretarka

Jožica Kastelic
vodja sektorja

Vročiti:
- naslovníku
- arhiv

V vednost:
- Služba za odnose z javnostmi MF, tu