

## Da ni davka na nepremičnine? Jaz plačujem tri!

AVTOR Janez Zalaznik

2. JUNIJ 2017, OB 7:30



ANŽE PETKOVŠEK

"Pisali ste, da nepremičninskega davka ne bo. Nepremičninski davek že obstaja, kdor nepremičnino oddaja, ga plača trikrat, ne samo enkrat," nas je opozoril bralec.

"V mojem primeru ne gre za bogatenje ali veliko bogastvo. Imam eno stanovanje, ki ga oddajam, ker je pač tako naneslo, da ga ne morem prodati, najemam pa stanovanje v drugem kraju in konec meseca sem dejansko v minusu," pravi bralec.

"Če stanovanje oddajaš, potem plačaš davek od oddajanja premoženja v najem. Do tukaj vse OK. Ampak, v trenutku, ko si stanodajalec moraš zapustiti stanovanje. In v tem trenutku moraš plačati še davek na premoženje, tudi če si lastnik le enega stanovanja. Rad bi videl, kako lahko kdo odda celotno stanovanje in obenem stanuje noter," se sprašuje.

### **Meja je 160 kvadratnih metrov, a le, če tam živiš**

Večina lastnikov davka na premoženje ne plačuje, saj se zaračuna le za stanovanja, ki so večja od 160 kvadratnih metrov. Kdor v stanovanju, ki ga ima v lasti, ne živi, pa mora davek plačati ne glede na velikost stanovanja in tudi, če je to edino stanovanje, ki ga ima.

"Po mojem mnenju sem kot najemodajalec obdavčen dvakrat. To preprečuje tudi mobilnost delovne sile. Če si lastnik stanovanja v enem mestu in želiš delati v drugem mestu, moraš stanovanje prodati ali pa plačati davek na premoženje. Na primer če si lastnik v Celju in dobiš službo v Ljubljani, oddaš stanovanje v Celju in ga najameš v Ljubljani. V teoriji lepo zveni, v praksi pa padeš pod režim, kjer moraš zaradi tega plačati kar velik davek," razlaga.



PROFIMEDIAS

### **Ne gre za dvojno obdavčitev, ker isto stvar obdavčujeta različno**

"V vsakem davčnem sistemu obstajajo tri skupine davkov, davki na promet, davki na dohodek ter davki na premoženje. Pri tem lahko pride do povezanosti več davkov z istim predmetom ... Tudi v Sloveniji je tako, kjer je nepremičnina, kot je razvidno iz opisanega primera bralca, lahko povezana z več različnimi davki, med katerimi pa ima vsak svoj namen v davčnem sistemu, različno davčno osnovo, zato posledično taka obdavčitev ne pomeni dvojne obdavčitve," pojasnjujejo na ministrstvu za finance, kjer priznavajo, da NUSZ in davek od premoženja "v določenih situacijah dvakratno obremenita isto nepremičnino".

### **Enkrat je obdavčen luksuz**

"Danes lahko NUSZ obravnavamo kot davek na nepremičnine, merila za odmero predpisuje vsaka posamezna občina. Davek od premoženja pa po svoji vsebini predstavlja davek na luksuz, saj se davčno obremeni lastništvo, s katerim posameznik ne rešuje lastnega osnovnega stanovanjskega problema," pojasnjujejo na ministrstvu za finance.

Za dvojno obdavčitev tako ne gre, ker sta dajatvi:

- vezani na različen namen (ena obdavčuje uporabo, druga premoženje, ki presega nek normalen standard ali premoženje – če govorimo o stanovanjskih nepremičninah – ki ni namenjeno reševanju stanovanjskega problema lastnika ali njegovih ožjih družinskih članov),
- imata različne davčne osnove (za NUSZ vsaka občina določi svoje točkovanje nepremičnin; točkovanje nepremičnin za odmero davka od premoženja regulira podzakonski predpis, vrednost točke pa določi vsaka občina posebej),
- različne davčne stopnje (za NUSZ občine same določajo vrednost točke, davčne stopnje za odmero davka od premoženja pa določa zakon),
- različne oprostitve in tudi na različne davčne zavezance (NUSZ plačuje uporabnih nepremičnine, davek od premoženja pa lastnik).

### **Pri oddajanju v najem je obdavčena najemnina, ne nepremičnina**

"Davek od oddajanja premoženja v najem je davek na dohodek fizične osebe (dohodnina), ki ga ta dosega z oddajanjem svojega premoženja v najem. Predmet obdavčitve v primeru oddajanja

nepremičnine v najem ni nepremičnina, ampak dohodek zavezanca, ki ga ta realizira zaradi lastništva nepremičnine. Dohodek iz oddajanja nepremičnine v najem je namreč najemnina, zmanjšana za stroške vzdrževanja nepremičnine," pojasnjujejo na ministrstvu za finance.

Da oddaja premoženje v najem, je finančni upravi lani za leto prej sporočilo slabih 32 tisoč ljudi, plačali so skupaj dobrih 16 milijonov evrov, povprečno vsak 500 evrov.

### **Nepremičninski davek bi bil boljši**

"Ob tem Ministrstvo za finance ponovno poudarja, da bi nov davek na nepremičnine pomenil uvedbo enotnega premoženjskega davka, ki bi v eni obliki združil obe premoženjski dajatvi - davek od premoženja in NUSZ. Na ta način bi se zagotavljal bolj enostaven in pregleden način obremenitve premoženja, kar bi pozitivne učinke prineslo prav lastnikom nepremičnin," pravijo. Da bi bil v primeru uvedbe davka na nepremičnine na boljšem, je prepričan tudi naš bralec.

[janez.zalaznik@gmail.com](mailto:janez.zalaznik@gmail.com)