



Številka: 187/2025

Datum: 22.1.2025

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA FINANCE
Župančičeva ulica 3
1000 Ljubljana

ZADEVA: Pripombe OZS k predlogom Izhodišč za obdavčitev premoženja in ukrepe za prestrukturiranje in razbremenitev dela

V nadaljevanju vam posredujemo pripombe Obrtno-podjetniške zbornice Slovenije (v nadaljevanju OZS) na predloge Izhodišč za obdavčitev premoženja in ukrepe za prestrukturiranje in razbremenitev dela.

V OZS menimo, da so spremembe obdavčitve premoženja in razbremenitve dela nujne, zato pozivamo zakonodajalca k celoviti prenovi obstoječega sistema.

Pristojna ministrstva smo večkrat pozvali k spremembam podlag za obračun nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je namreč v izključni pristojnosti občin, ki samostojno, ponekod pa tudi samovoljno, določajo merila za obdavčitev, s čimer povzročajo neenakost med zavezanci v Republiki Sloveniji. Razbremenitev dela je ključna zahteva delodajalskih organizacij in nujno potrebna za nadaljnji razvoj ter blaginjo gospodarstva in državljanov ter državljanek Republike Slovenije. Nešteto pozivov, prošenj, zahtev in pobud je bilo v preteklem obdobju podano z naše strani, žal pa ugotavljamo, da nam ne Ministrstvo za finance niti Vlada RS ne zna ali ne zmore prisluhniti.

Z žalostjo in zaskrbljenostjo ugotavljamo, da predlogi Izhodišč za obdavčitev premoženja in ukrepi za prestrukturiranje in razbremenitev dela slonijo na napačnih temeljih. Razpoložljivost oziroma nerazpoložljivost podatkov o vrstah premoženja, tržnih vrednostih in možnosti pridobivanja podatkov za namene obdavčevanja ne morejo biti temelj za uvedbo dodatne obremenitve stanovanjskih nepremičnin. Hkrati menimo, da so izhodišča za obdavčitev stanovanjskih nepremičnin nedodelana in preveč ohlapna, z dodatno obdavčitvijo pa ne bomo izpolnili zastavljenih ciljev ministrstva, to je uredili stanovanjske problematike. Zaradi navedenega nasprotujemo uvedbi dodatne obdavčitve premoženja na način, kot je predlagana v izhodiščih.

Pred uvedbo novega davka bi bilo nujno urediti najemna razmerja, saj so prav ta pogosto povod, da se stanovanjska nepremičnina ne oddaja. Pravna varnost je v tem trenutku na strani najemodajalcev. Najemodajalec, ki mu najemnik ne plačuje najemnine, nima pravice najemniku takoj, nemudoma in brez ugovorov, odpovedati najemnega razmerja. Pogosto je izselitev najemnika dolgotrajen proces, ki je povezan z visoki stroški in uradnimi postopki izselitve. V vmesnem obdobju najemodajalec ne dosega dohodkov iz naslova oddajanja, bremenijo pa ga vsi stroški v zvezi z nepremičnino (obratovni stroški in stroški vzdrževanja), prav tako pa tudi stroški pravnikov in odvetnikov, ki ga zastopajo v procesu. Zato je pred uvedbo nove obremenitve stanovanjskih nepremičnin najprej potrebno nasloviti to problematiko ter zakonsko ustrezno zaščititi najemodajalce.

Predlagamo tudi, da se vlaganja v nepremičnine upoštevajo za namene obdavčevanja stanovanjskih nepremičnin, saj bi s tem spodbudili lastnike nepremičnin, da se stanovanja ne le oddaja, ampak v njih tudi primerno vlaga in obnavlja.

Neprijavljene najemnine in oddajanje na črno ne morejo biti povod za uvedbo novega davka, saj s spremembami nikakor ne bomo zajeli tistih zavezancev, ki oddajajo stanovanjske nepremičnine mimo zakonodaje. Z dodatno obdavčitvijo bomo obremenili le tiste davčne zavezance, ki poslujejo skladno z zakonodajo in prijavljajo dohodke iz naslova oddajanja premoženja v najem. Hkrati menimo, da je potrebno urediti in uskladiti podatke o prijavljenih prebivališčih na upravnih enotah namesto, da davčnemu organu podeljujemo pravico do dostopa podatkov o porabi vode in elektrike v stanovanju. Iz podatka o porabi se namreč ne razbere kdo, če sploh, prebiva v stanovanju, temveč zgolj, da se na tem naslovu uporabljata elektrika in voda (ki pa ju je, glede na napredno tehnologijo, mogoče vključiti tudi preko daljinskega upravljanja). OZS zato pričakuje, da pristojna ministrstva uskladijo predpise in evidence na področju prijave prebivališča ter inšpekcijskim službam namenijo dodatna sredstva za pregon nedovoljenih praks.

Predlagana stopnja obdavčitve je absolutno previsoka. Po oceni Ministrstva za finance bi se iz naslova dodatne obdavčitve nepremičnin v davčno blagajno steklo cca. 600 milijonov evrov. Če primerjamo davčne prihodke države iz leta 2023, kjer je skupna višina davčnih prihodkov 13.312 milijonov evrov, ugotovimo, da predlagan predlog na obdavčevanje stanovanj predvideva 5% več prihodkov v državno blagajno iz naslova davkov. Če to primerjamo z deležem prihodkov iz naslova obdavčevanja nepremičnin v Nemčiji, ki je pod 2% (ca. 1,7%) za isto leto, lahko ugotovimo, da je delež pričakovanih prihodkov iz tega naslova v Sloveniji začetan visoko in višji kot v nekaterih evropskih državah (npr. v Avstriji je iz naslova davkov na nepremičnine v letu 2023 v državni proračun priteklo okoli 900 milijonov evrov prihodkov, kar predstavlja manj kot 1% delež vseh davčnih prihodkov). Ob tem se zavedamo, da tudi v Avstriji in Nemčiji niso zadovoljni s trenutno ureditvijo na tem področju oziroma se zavedajo potrebe po prenovi zakonodaje o davkih na nepremičnine, vendar ob tem poudarjamo, da v obeh državah niso obdavčena zgolj stanovanja, ampak nepremičnine v splošnem.

Iz izhodišč je razbrati, da bo obdavčitev stanovanjskih nepremičnin nadomestila obstoječ davek od premoženja. Glede na to, da prilivi iz naslova premoženjskega davka pripadajo lokalni skupnosti, se v javnosti že pojavljajo pozivi občin k nadomestitvi izpada sredstev. Ministrstvu za finance predlagamo, da ponovno presodi in izračuna koliko sredstev bi se ob uvedbi novega davka dejansko steklo v davčno blagajno in koliko teh sredstev bo v nadaljevanju namenjeno razbremenitvi dela. Če se bo iz naslova izpada premoženjskega davka občinam namenilo dodatna sredstva, četudi v neki drugi obliki (npr. zvišanje povprečnin), bo masa sredstev namenjena razbremenitvi dela bistveno nižja.

Želimo poudariti, da podpiramo namero ministrstva glede razbremenitve dela. Žal pa menimo, da je razbremenitev dela v predlogu izhodišč neustrezna iz naslednjih razlogov:

- razbremenitev plač nikakor ne more biti odvisna od davčnih prilivov iz naslova obdavčitve premoženja;
- splošna olajšava bi morala odražati minimalne življenjske stroške, uveljavitev dodatne splošne olajšave, ob obstoječi dohodninski zakonodaji, po našem mnenju ni ustrezen ukrep;

- s spremembo zakonodaje je potrebno nasloviti nesorazmerno, na ravni EU, izjemno visoko obremenjevanje dohodkov s prispevki, česar ni moč zaslediti v izhodiščih.

Pristojno ministrstvo naprošamo, da pripombe OZS preuči.

S spoštovanjem,



Danijel Lamperger

Generalni direktor OZS



Blaž Cvar

Predsednik OZS

V vednost:

- Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport