



Ministrstvo za finance
Župančičeva 3
1000 Ljubljana

Zadeva: Odziv na predlog Zakona o davku na nepremičnine

Spoštovani,

posredujemo vam pripombe skupine Odgovorno do prostora! na predlog »Zakona o davku na nepremičnine«, ki je bil od 7.6.2013 do 28.6.2013 v javni obravnavi in od 10.6.2013 objavljen na spletnih straneh vlade RS (v nadaljevanju Zakon).

V partnerstvu OdP! napore ministrstva za spremembo sistema obdavčitve nepremičnin pozdravljamo. Strinjamo se, da je obstoječi sistem obdavčenja nepremičnin zastarel in zaradi razdeljenosti dajatev nepregleden. Prav tako se strinjamo, da so obstoječe evidence na katerih temeljijo podatki za potrebe obdavčenja nepremičnin nehomogene, ter v veliko občinah netočne in neažurne, zaradi česar so državljani v neenakopravnem položaju. Pozdravljamo tudi kratko in jedrnato strukturo in obliko zakona.

Na začetku ugotavljamo, da trditev o tem, da prehod na davek po predlogu Zakona ne bo imel »vpliva na osebne in poslovne odločitve lastnikov nepremičnin, povezane z nepremičninami«, ne drži. V OdP! menimo drugače saj vidimo Zakon tudi kot element zemljiške politike. V tem smislu delujejo v predlogu Zakona predvidene različne davčne stopnje za posamezne vrste nepremičnin (nerezidenčne, neizrabljene) kot tudi možnosti, da občine spreminjajo davčne stopnje za različne vrste nepremičnin in za specifične nezaželene lastnosti nepremičnin (nevzdrževane, nevarne ali uporabljane v nasprotju z namenom uporabe). Prav zaradi povezave z zemljiško politiko, ki jo v partnerstvu OdP! smatramo za enega od mehanizmov za izboljšanje stanja na področju urejanja prostora, smo predlog Zakona proučili posebej pozorno in ugotovili, da predlog Zakon-a posega v polje zemljiške politike ne da bi jasno predstavljal posledice uvedbe davka na prostorski, pa tudi ekonomski in socialni razvoj Slovenije. Iz gradiva v javni razpravi tudi ni mogoče razbrati, da bi Zakon predvideval kakršnekoli rešitve, ki bi bile namenjene uresničevanju ciljev prostorskega razvoja Slovenije.

V partnerstvu OdP! tudi opozarjamo na pomanjkljivosti v podatkih, ki bodo osnova za odmero davka na način kot je predviden v predlogu Zakona. Prav tako ugotavljamo pomanjkljivosti v modelih vrednotenja, ki so osnova za določitev posplošene tržne vrednosti nepremičnin, ki je osnova za obdavčitev. Posebej opozarjamo, da je povečanje točnosti in uporabnosti podatkov posebej pomembno, ker so podatki iz registra nepremičnin uporabljeni v več zakonih s področja obdavčitve prometa z nepremičninami, uveljavljanja socialnih pravic, davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč, davka na premoženje večje vrednosti, uporabljajo pa se tudi na bančnem področju. Obstajajo informacije o tem, da se v Sloveniji ustvari 110 mio € dobička na letni ravni prav s prostorskimi podatki (http://www.gis.si/media/homer/01_Presern_Strategija_EU.pdf). Zato bi moralo biti izboljšanje kakovosti podatkov o nepremičninah in prostoru prioriteta naloga države, ki jo je treba izvesti še pred uvedbo davka na nepremičnine.

Zapisano ustvarja vtis, da je predlog Zakon pripravljen predvsem z namenom povečanja prihodkov državnega proračuna in v OdP! menimo da:

- je treba **pred sprejemom Zakona izdelati temeljito oceno stanja** (prostorskega, ekonomskega in socialnega razvoja) in na tej podlagi sprejeti osnovne usmeritve zemljiške politike;
- je treba **pred uvedbo davka izboljšati podatke** o nepremičninah in prostoru, ker trenutno nimamo popolnih in točnih podatkov, ki so potrebni za izvajanje predloga Zakona. Dokler ne bomo imeli jasnih odgovorov na vprašanja, kdo, kdaj in kako bo zagotovil manjkajoče in točne podatke za izvajanje določil predloga Zakona bo obdavčenje nepravilno in ustavno sporno. Gre predvsem za podatke o tehničnih lastnostih parcel in stavb ter podatke o rabi stavb, o zemljiščih, ki pripadajo stavbam, o gradbenih dovoljenjih in o zemljiščih za gradnjo stavb ter o neizkoriščenih nepremičninah.
- bo treba za **učinkovito izvajanje Zakona prilagoditi tudi druge predpise** s področja financiranja in nalog občin, evidentiranja in vrednotenja nepremičnin, obdavčenja drugih dohodkov iz nepremičnin ter urejanja prostora in graditve objektov.

V OdP! uvedbo davka na nepremičnine podpiramo, a ne na predlagani način in ne brez pojasnil o vplivu na prostorski, ekonomski in socialni razvoj Slovenije ter tudi ne brez potrebnih sprememb drugih predpisov ter načrta njihovega izvajanja. Zaradi tega in sočasno potrebnega dviga kakovosti podatkov menimo, da bi bilo smiselno prehod na nov sistem dajatev na nepremičnine izvesti postopoma.

V povezavi z zgornjim mnenjem dodajamo, da se dajatve na področju nepremični ločijo na tri skupine:

- davek na nepremičnine, ki je povezan z vrednostjo premoženja v obliki nepremičnine (torej davek na premoženje).
- zajemanje dela dohodka oziroma dobička (zemljiške rente), ki izhaja predvsem iz lokacije in značilnosti okolice nepremičnine in je posledica minulih vlaganj družbe. To naj bi bila vloga dosedanjega NUSZ, ki pa se je z leti zaradi odsotnosti davka na nepremičnine izgubila.
- dajatve, ki so samo v funkciji zemljiške politike (torej usmerjanja prostorskega razvoja) in niso nujno povezane ne z vrednostjo nepremičnine in ne z zajemanjem možnosti pridobivanja prihodka oziroma dobička s pomočjo nepremičnine. Tu je osnova uporabnost določene nepremičnine v širšem družbenem kontekstu, ki je izkazan z javnim interesom predvsem v prostorskih aktih. Zemljiška politika mora temeljiti na sprejeti strategiji prostorskega razvoja države in določenega območja in se izvaja za določen čas in z jasno izkazanim namenom.

Predlog Zakona meša te tri vrste dajatev predvsem na področju davčne osnove in davčne stopnje. Na prvi pogled se zdi, da posplošena tržna vrednost podaja podlago za vsaj prvi dve obliki dajatve, a temu ni nujno tako. Nikakor pa posplošena tržna vrednost ni primerna osnova za vodenje zemljiške politike.

Zato predlagamo, da:

- zakon predvidi le zajemanje davka od premoženja kot dajatve državi. Davčna stopnja mora biti nizka in takšna, da ta davek zares ne bo imel vpliva na osebne in poslovne odločitve lastnikov nepremičnin.

- se za zajemanje dela dohodka oziroma dobička za lastnika nepremičnine, ki izhaja iz minulih družbenih vlaganj uporabi dajatev, ki je podobna NUSZ (da se v istem zakonu modernizira sistem NUSZ).
- se za izvajanje zemljiške politike uvede predpis s področja urejanja prostora, ki ga izvajajo predvsem lokalne skupnosti, v določenih primerih pa tudi država oziroma v bodoče regije.

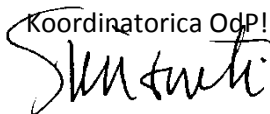
V nadaljevanju podajamo tudi konkretne pripombe na predlog Zakona.

Lep pozdrav v imenu partnerstva Odgovorno do prostora!

Tomaž Černe, pripravljavec gradiva
in

Mag. Maja Simoneti

Koordinatorica OdP!



Posredovano:

- gp.mf@gov.si;
- gp.mzip@gov.si
- partnerji OdP! in spletna stran OdP!

Projekt Odgovorno do prostora! je način organiziranega prizadevanja civilne družbe za spremembe v urejanju prostora v Republiki Sloveniji. Partnerji projekta se od leta 2010 organizirano odzivajo na stanje v prostoru in na posege v zakonodajni okvir, kritično obravnavajo tudi različne programe in dokumente, ki posegajo v sistem urejanja prostora in graditve objektov ter s tem opozarjajo za prostor in graditev pristojnega ministra ter Vlado RS na probleme in pozivajo k pripravi učinkovitih novih rešitev.

Partnerji Odgovorno do prostora! so: Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, Inženirska zbornica Slovenije, Inštitut za politike prostora, štirje člani Univerze v Ljubljani: Oddelek za urbanizem Fakultete za arhitekturo, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za krajinsko arhitekturo Biotehniške fakultete, Oddelek za geografijo Filozofske fakultete, Društvo krajinskih arhitektov Slovenije, Društvo urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije, Društvo arhitektov Pomurja, Zveza geodetov Slovenije, Zavod za prostorsko kulturo Trajekt. OdP! je kot projektni način sodelovanja strokovne javnosti v izhodišču podprlo preko 200 posameznikov, ki strokovno delujejo na področju urejanja prostora.

Pripombe in predlogi povezani z prostorskimi, ekonomskimi in socialnimi posledicami Zakona:

- Ocena posledic zakona je narejena zelo poenostavljeno, ter se osredotoča predvsem na neposredni (že vnaprej zastavljeni) fiskalni učinek. Ocena ostalih učinkov pa temelji na zelo poenostavljenih predpostavkah in skromnih simulacijah. Nejasno je tudi, na kakšnih osnovah temelji ugotovitev o pospeševanju gospodarskega razvoja posameznega okolja. Menimo, da bi bilo treba pripraviti izračune po posameznih skupinah stavb: stanovanjske, industrijske, za javno rabo; ter po posameznih tipih občin, npr. velike mestne občine, ruralne občine, srednje velike občine tipa Škofja Loka, Ajdovščina itd.
- Povsem spregledan je učinek na socialno varnost in blaginjo državljanov, ki utegne biti ob predvidenem 100% povišanju obremenitve pomemben. Obstaja možnost, da se bo zaradi plačilne nesposobnosti lastnikov ponudba nepremičnin zaradi prisilne prodaje na trgu še povečala, lahko se predvideva drastičen padec cen nepremičnin in razprodaja nepremičnin z nejasnimi socialnimi, ekonomskimi, pravnimi posledicami, ter okoljskimi in prostorskimi posledicami. Navsezadnje je zato srednjeročno možno dvomiti v fiskalne učinke zakona, saj obstaja možnost, da bodo zaradi padca cen zmanjšani prihodki države in občin iz naslova davka na nepremičnine.
- V zvezi s socialnimi posledicami Zakona ugotavljamo, da je v Zakonu sicer predvidena možnost »konverzije« davčnega dolga v lastništvo nepremičnine, a le za občinski del dolga ni pa rešena situacija, ko dogovor o »konverziji« ni možen.
- Še posebej občutljiva je obdavčitev zemljišč za gradnjo stavb. Raziskave kažejo, da imajo lokalne skupnosti v Republiki Sloveniji v nezazidanih stavbnih zemljiščih, opredeljenih v občinskih prostorskih načrtih (OPN), na razpolago nezazidanih zemljišč tudi za 90 let, kar je v nesorazmerju z dejanskimi potrebami. Lastnik takega zemljišča bi moral po predlogu zakona plačevati relativno visok davek, ne da bi on ali kdo drug sploh imel interes in realno možnost gradnje na takem zemljišču. Precej stavbnih zemljišč je določenih zaradi nepopolnih strokovnih podlag za prostorsko načrtovanje in na teh podlagah sprejetega OPN. Trenutno Zakon predvideva olajšave, v kolikor se na zemljiščih izkaže namen gradnje v dveh letih s pridobitvijo gradbenega dovoljenja. Menimo, da bi moral davek predvsem sprostiti promet z zemljišči, zato bi bilo smiselno uvesti znižanje davčne osnove, če je zemljišče ponujeno v prodajo. Predpostavljamo, da bi to bistveno povečalo ponudbo nezazidanih stavbnih zemljišč, ter hkrati razbremenilo lastnike nezazidanih stavbnih zemljišč, še posebej, če na njih nimajo sami namena graditi. Seveda je potrebno tovrstno izjeme v nadaljevanju priprave zakona še razdelati. V izogib previsoko postavljenim izhodiščnim cenam bi se le-te morale nato zniževati, kar bi izkazovalo resen namen prodaje – tega pa je mogoče ugotavljati preko ustreznih evidenc trga nepremičnin in uradnih spletnih portalov z objavljenimi podatki o ponudbi in povpraševanju po nepremičninah.
- Pomanjkljiva je ocena posledic na okolje in prostor, ki predvideva, da teh posledic naj ne bi bilo, čeprav je v obrazložitvi zakona predvidena racionalnejša raba prostora. Višja obdavčitev nezasedenih nepremičnin ima načeloma lahko pozitiven učinek na racionalno rabo prostora, vendar pa so razlogi za ne rabo neke nepremičnine preveč kompleksni, da bi lahko pričakovali pozitiven učinek zgolj z obdavčitvijo. V razmerah nedelujočega trga nepremičnin je ta učinek vprašljiv. Podobno negotov je potencialno pozitiven učinek na povečan obseg prenov dotrajanih stanovanjskih ali praznih,

neizkoriščenih industrijskih stavb/območij (zato, da se ta proces res začne in izvede, ni dovolj le davek, ampak tudi ustrezna finančna podpora). Obenem opozarjamo na sporno dopuščanje možnosti višje obdavčitve nepremičnin starejših od 50 let, za katere v REN ni evidentiran podatek o obnovi. Zakaj mora biti objekt, ki ni potreben obnove, pa je starejši od 50 let, trikratno obdavčen? Še posebej je treba ustrezno rešiti problem višjega obdavčevanja nevarnih gradenj. Potrebno bo določiti, da so inšpektorji in občine dolžni evidentirati nevarne gradnje in inšpekcijo ustrezno organizirati. Obenem pa bo potrebno v Zakonu razrešiti še vprašanje reševanja primerov, ko je lastnik nevarne gradnje neznan ali pokojen, ko postopek dedovanja za nepremičnino ni izveden in kakšni so ukrepi v primeru, da lastnik nepremičnine ni sposoben plačevati takšnega davka zaradi lastne socialne ogroženosti. Tudi sicer je neznano lastništvo nad nepremičninami in izredno dolgotrajni postopki dedovanja, velik problem na področju urejanja prostora.

- Proučeni tudi niso potencialno pomembni učinki na spremembo kulturne krajine v primeru spreminjanja lastnikov (in rabe) kmetijskih zemljišč ali gozdov, ki bodo prav tako obdavčeni. Nujno bi bilo narediti simulacije za primer kmetijskih zemljišč in objektov in ugotoviti, ali bi dajatev lahko imela za posledico dodatno opuščanja kmetijske rabe. Menimo, da lahko obdavčenje kmetijskih in gozdnih zemljišč na predlagan način in s predlagano davčno stopnjo močno prizadene kmete in posledično negativno vpliva na kmetijsko proizvodnjo ter samooskrbo Slovenije s hrano. Predlagamo, da se za to področje uporabi kompromis, pri katerem se zniža stopnja in obračuna samo za tista zemljišča, ki niso evidentirana v registru kmetijskih gospodarstev. Glede na to, da so podatki o kmetijski rabi dostopni (GERK), bi lahko preverili možnost večstopenjskega obdavčenja kmetijskih zemljišč za namen usmerjanja kmetijske rabe.
- Ni definiran cilj višje obdavčitve »nerezidenčnih stanovanj« s področja stanovanjske politike, zaradi česar je sporno, da se nedefiniranim nerezidenčnim stanovanjem dodeljuje višja davčna stopnja. Obenem pa se ne uvaja komplementarni ukrep znižanja obdavčitve dohodka od najemnine za tiste lastnike, ki imajo ustrezno registrirane najemnike. Ne glede na to, da je nepremičnina oproščena davka kot »nerezidenčna« v primeru, da so v njej prijavljeni najemniki, se lastnikom zaradi previsokega davka na najemnino ne splača urediti registracije najemnikov. Zato predlagamo, da se v povezavi z »nerezidenčnimi stanovanji« kot komplementarni ukrep zniža obdavčitev dohodka iz najema stanovanj. Takšna kombinacija ukrepov bo povzročila povečanje registracij najemnih pogodb kar bo kljub znižani stopnji davka na dohodek od najemnine dvignilo prihodke države iz tega naslova. Hkrati pa bo povečana pravna varnost tako najemnikov kot lastnikov stanovanj. Obenem bo potrebno rešiti tudi vprašanje določanja »nerezidenčnih« stanovanj v primeru, da je v stanovanju prijavljen ožji družinski član lastnika, pa se stanovanje kljub temu šteje za nerezidenčno.
- Opozarjamo tudi na negativne posledice obdavčenja kulturnih spomenikov. Že danes je opaziti propadanje kulturnih spomenikov (predvsem etnoloških), ki so za vzdrževanje dražji kot druge nepremičnine, njihovi lastniki pa ne dobijo nobenih vzpodbud ali olajšav za njihovo obnovo. V primeru visoke obdavčitve zato lahko pričakujemo dokončen propad ali celo »nenamerno« odstranitev etnoloških spomenikov. Zato predlagamo znižanje davčne stopnje za kulturne spomenike.

- iz gradiva Zakona ni razvidna ocena, kaj pomeni davek za kmetijska in gozdna gospodarstva in posledično tudi za razvoj kmetijstva in podeželja. Entiteta kmetija je v celoti spregledana, celo v primerih zaščitene kmetije. Posledice takega pristopa določanja vrednosti kmetij (vsota posameznih zemljiških parcel in drugih nepremičnin) so lahko porazne za kmetijstvo in podeželje.

Pripombe in predlogi povezani z izboljšanjem podatkov za potrebe obdavčenja nepremičnin:

- Posplošena tržna vrednost, navedena v registru nepremičnin, je previsoko ocenjena. Ta problem je še posebej pereč v trenutnih razmerah, ko je transakcij nepremičnin malo in je statistično težko zanesljivo ugotoviti nižanje cen nepremičnin. Zato bi bilo potrebno oceno vrednosti nepremičnine v vseh primerih prilagoditi na današnje razmere na trgu nepremičnin, upoštevajoč dejstvo, da znotraj vrednostne cone ne bi smela posplošena tržna vrednost v nobenem primeru preseči prodajne cene primerljive nepremičnine. Potrebna je torej nova definicija »primerno določene posplošene tržne vrednosti« v razmerah recesije. Indeksacija izračunane posplošene tržne vrednosti ne bi smela biti odvisna od obstoja prodaj na vrednostnem območju (odgovor na intervju gospoda Končana v medijih). Prednost ima uvrstitev območja v vrednostno cono z nižjo povprečno vrednostjo nepremičnine.
- Podatki o nepremičninah v registru nepremičnin (REN) so pomanjkljivi. REN je nastal z združitvijo več baz podatkov. Prevel je uradne podatke iz zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige, namenske in dejanske rabe prostora. Ker je trenutno samo 7% stavb in 32% delov stavb katastrsko vpisanih, to je izmerjenih z geodetsko storitvijo, je bilo potrebno manjkajoče stavbe pridobiti s popisom in s samo prijavo. Veliko lastnikov je v strahu pred davki prijavilo manjšo površino stavbe od dejanske in prav tako drugačno dejansko rabo od dejanske. Trenutno lahko vsak lastnik, ki v REN nima katastrskega vpisa stavbe prosto spreminja (tudi preko spleta) tako neto tlorisno površino, kot uporabno površino, dejansko rabo stavbe in druge podatke, ki imajo velik vpliv na izračun vrednosti nepremičnine. Nevzdržno je, da ima vsak lastnik nepremičnine, ki ni katastrsko vpisana, možnost, da špekulira. S tem so lastniki, ki so uredili svoje nepremičnine v neenakem položaju kot tisti lastniki, ki niso uredili svoje nepremičnine. Okvirni izračuni: V Sloveniji je, po podatkih občin, približno 94 milijard € vrednost vseh stavb. Po podatkih GURSa je katastrsko vpisanih 32% posameznih delov stavb. To pomeni, da je katastrsko vpisanih posameznih delov stavb za približno 30 milijard €, med tem ko je ne katastrsko vpisanih posameznih delov stavb za približno 64 milijard. Če je povprečna obdavčitev 0,3% na posamezen del stavbe se pri ne katastrsko vpisanih stavbah lahko načrtuje za 192 milijonov € davka. V kolikor so lastniki prikrojili podatke ali pa bodo to storili tik pred uvedbo davka in s tem zmanjšali davčno osnovo za 10%, to znese 19,2 milijona € pobranega davka manj. Zato predlagamo, da se onemogoči prosto spreminjanje podatkov o površini in dejanski rabi delov stavb v REN. V Zakonu je potrebno določiti dovolj visoka kazen za stavbe, ki ob uveljavitvi zakona niso evidentirane niti v REN, ter dodati določilo, da mora biti stavba vpisana v kataster stavb najkasneje v roku, ki je določen v pozivu upravnega organa lastniku, da stavbo vpiše. Obenem predlagamo znižanje davčne stopnje ali davčne osnove za stavbe, ki so vpisane v kataster stavb in dopusti možnost, da lahko zavezanec dokazuje, da iz objektivnih razlogov na nepremičnini ni bilo mogoče vzpostaviti etažno lastnino (dolgotrajni sodni postopki, ipd...).
- Zemljiški kataster je nastal pred več kot 150 leti s pomočjo grafičnih izmer. Grafični prikaz (digitalni sloj) kot ga poznamo danes izhaja iz te osnove. Ker večina mejnih točk nima koordinatne osnove, ki je bila tekom vzdrževanj katastra na nekaterih območjih izvedena je zemljiškokatastrski prikaz sedaj večinoma zamaknjen glede na pravo stanje in sicer za nekaj metrov. Posledica tega pa so netočne preseki dejanske in namenske rabe s parcelami. Zaradi tega imamo v REN netočne izračune vrednosti

nepremičnine, in posledično davkov, katastrskega prihodka, socialnih transferov, slabše pravne varnosti pri poslovanju z nepremičnino, težave pri planiranju v prostoru, umeščanju objektov v prostor, napačne pravne režime, služnosti katastra gospodarske infrastrukture in podobno. Obenem neurejene meje otežujejo pridobivanje gradbenih dovoljenj, znižujejo pravno varnost investorjev in konkurenčnost Slovenije. Lastniki, ki so si uredili svojo parcelo (teh je cca. 7%) so prispevali k boljšim podatkom za državo in s tem bolj pravičnemu pobiranju davkov. Zato predlagamo ustrezno znižanje davčnih stopenj za parcele z urejenimi mejami.

- V zvezi s 16. členom Zakona opozarjamo, da v registru nepremičnin ni ustrezno označenih javnih cest in vodnih zemljišč. Razlogi, da je temu tako, so naštetih že v opisu stanja zemljiškega katastra in sicer: zamaknjen zemljiškokatastrski prikaz, neodmerjene ceste in vode, neizveden pravni posel v preureditev v javno dobo. Za ureditev statusa javnega dobra v zemljiški knjigi na vodah in cestah bi bilo potrebno nameniti dovolj sredstev, zato mora Ministrstvo za finance vplivati na resorje, da oblikujejo rešitve, ki so izvedljive v realnem času in denarju. Obenem opozarjamo tudi na ustreznost določitve javnega dobra tudi za druge vrste nepremičnin. Zakon je v tem delu preohlapen.
- Ker je izboljšava zemljiškokatastrskega prikaza v korist tako upravljavcem infrastrukture, lastnikom in lokalni skupnosti, strokovna in stroškovna izvedba pa je najbolj smotrna v celotni politični občini bi bilo smiselno, da bi občine stimulirali da izboljšajo zemljiškokatastrskega prikaza na celotnem svojem območju. Zato predlagamo, da občina, ki bo na svojem območju izvedla izboljšavo zemljiškokatastrskega prikaza, dobi možnost povečanja davčne stopnje za zemljišča.
- Zemljišča za gradnjo stavb v veliko občinah niso ustrezno evidentirana v REN, zato je ureditev tega področja nujna pred samo uvedbo davka. Predlagamo uvedbo vrednotenja zemljišč za gradnjo stavb glede na razvojno stopnjo zemljišča (določena namenska raba stavbno zemljišče, sprejet izvedben prostorski akt, komunalno opremljeno stavbno zemljišče). Potrebno je tudi določiti kriterije in roke, da občine posredujejo podatke o zemljiščih za gradnjo stavb in finančne posledice za občine, ki tega ne bodo storile (trenutno ima npr. Ljubljana in Celje nič parcel v evidenci, npr. Krško pa več kot 12.000 parcel). Trenutni podatki o zemljiščih za gradnjo stavb postavljajo davkoplačevalce v neenakopraven položaj glede na občino v kateri se nahajajo, obenem pa neustreznost podatkov pomeni odstopanje od načela obdavčitve posplošene tržne vrednosti nepremičnine, saj so takšna zemljišča v precej občinah zaradi nepopolnih podatkov vrednotena prenizko.
- Ker v REN niso ustrezno vodeni podatki o funkcionalni povezavi med stavbami in parcelami, ki služijo za normalno funkcioniranje stavb (funkcionalnimi zemljišči oziroma gradbenimi parcelami) prihaja do neupravičenih razlik med vrednostmi in davčnimi stopnjami za v naravi povsem enake stavbe, ustrezno evidentirane, ki pa se med seboj razlikuje le način evidentiranja zemljišča v zemljiškem katastru. Takšna situacija je nedopustna, zato je potrebno pred uvedbo davka ustrezno določiti funkcionalna zemljišča stavb. Zakon naj zato ponovno omogoči izvajanje določil o določevanju gradbenih parcel po 217. členu ZGO-1 in to na zahtevo strank, uradni dolžnosti, predlagatelj pa je lahko tudi DURS ali občina.
- Pri določanju vrednosti kmetijskih in gozdnih zemljišč opozarjamo na šibkost podatkov, na temelju katerih so razviti modeli vrednotenja teh zemljišč (predvsem

problem podatkov dejanske rabe in bonitete). Menimo, da tržna vrednost nepremičnin, določene na temelju transakcijskih vrednosti nepremičnin, ni primerna za nekatere skupine nepremičnin - tu opozarjamo predvsem na kmetijska zemljišča, gozdove in kmetije; s tem izpodbijamo osnovno vodilo rabe teh nepremičnin in zemljišč, ki bi morala biti v osnovi namenjena kmetijstvu in gozdarstvu; prav tako ni jasno, kaj pomeni ta davek za preko 100 let tradicionalni zemljiški davek na kmetijska in gozdna zemljišča, ki ga poznamo pod imenom "katastrski dohodek".

Druge pripombe

1. Poleg prostorskih bo zakon prinesel tudi določene dodatne administrativne obremenitve tako za občine kot za državo. Medtem ko se za državno raven predvideva financiranje teh obremenitev iz pobranega davka, za občine ni ugotovljeno oziroma zapisano, ali in kdaj se šteje da imajo zadostno upravljavsko sposobnost za izvajanje dodatnih nalog za katere so pristojne po zakonu. Glede na slabo upravljavsko sposobnost številnih (zlasti majhnih) občin je vprašljivo, kako se bodo spopadle z dodatnimi nalogami. Zakon bi moral predvideti na kakšen način naj občine nalogo izvajajo. Tak je primer iz 6. Člena, kjer je navedeno, da pristojni inšpektor določi za stavbo, da se ne uporablja skladno z namenom ali da je nevarna gradnja, ni pa jasno opredeljeno, za katerega inšpektorja gre in ali se obremenitev inšpektorata dejansko lahko poveča še za to nalogo. Po sedanjih podatkih so namreč obstoječe inšpekcijske službe preobremenjene in tako naj ne bi zmogle še dodatnih pristojnosti. Na drugi strani pa je zapisano, da se bo obseg dela davčne uprave povečal, čeprav jim ne bo potrebno več obračunavati posameznih davkov, ki jih bo davek na nepremičnine nadomestil. Tako bi bilo primerno, da se v obrazložitev administrativnih posledic bolj jasno obrazloži, kakšno administrativno obremenitev bo dejansko davek povzročil.
2. Delitev davka v razmerju 50/50 med državo in občine je določena arbitrarno, brez strokovnih argumentov; tako, da naj bi občine ne bile na slabšem, državi pa naj bi pripadlo vse ostalo, kar je po nekih ocenah (?) še vzdržno povečanje bremena davkoplačevalcev. Tako se zbuja vtis, da je davek namenjen izključno polnjenju proračunskega primanjkljaja, kar mu vsekakor jemlje legitimnost. Za delež, ki ga od davka prejme država, bi bilo potrebno jasno opredeliti, kako se bodo porabila sredstva, zbrana na tak način. Torej, kolikšen delež bo šel za vodenje evidenc in vrednotenje, koliko za zagotavljanje državnih posegov v prostor. Poleg že opredeljenega bi predlagali, da naj se del tako pobranih sredstev porabi tudi za spremljanje prostorskega razvoja. Poraba, ki je namenjena za izvajanje državnih posegov v prostor, pa mora biti razporejena enakomerno po celotni državi oz. usklajena s strategijo prostorskega razvoja države (policentrični razvoj!). V ta namen je potrebno podrobneje opredeliti, kaj se razume kot »državni poseg v prostor«.
3. Iz besedila Zakona ni jasno, kako se bo »motiviralo« občane (lastnike nepremičnin, davčne zavezance), da bodo ažurno in pravilno sporočali spremembe tistih podatkov v REN, ki bodo imele za posledico večji davek? Če bo ažuriranje podatkov zgolj domena občin in občanov, obstaja upravičena bojazen, da tega tako finančno kot kadrovsko ne bodo sposobne izvajati.
4. Predlagatelj zakona je sicer pripravil nekatere izračune, ki pa so zagotovo preveč optimistični, saj ni jasno katere nepremičnine so bile pri izračunu upoštevane kot nerezidenčne in katere nepremičnine so neizkoriščena zemljišča za gradnjo stavb. Menimo, da je treba predlog zakona dopolniti tako, da bo vsak lastnik nepremičnine pred uveljavitvijo zakona vedel, ali bo zaradi neuporabe nepremičnine imel povišano davčno stopnjo.
5. Pogrešamo posebna določila glede postopnega zviševanja obdavčitve za nelegalne in neskladne gradnje.