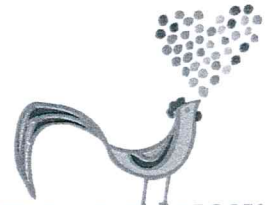


Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije

Celovška 135, 1000 Ljubljana
tel.: (01) 513 66 00, fax: (01) 513 66 50
E-pošta: kgzs@kgzs.si
www.kgzs.si

Številka: 096-18/2013-10
Datum: 26. 6. 2013

Ministrstvo za finance
minister dr. Uroš Čufer
Župančičeva 31502 Ljubljana



KMETIJSTVO JE ZAKON!
AGRICULTURE IS FAB-CULTURE!

DRŽAVNI SVET REPUBLIKE SLOVENIJE

Prejeto:	26-06-2013
Šifra:	435-0113-711
Povezava:	
EPA:	EU:
Sign. zn.:	
Kratica:	

Zadeva: Pripombe na predlog zakona o davku na nepremičnine

Spoštovani gospod minister,

na Ministrstvu za finance je bil 7. 6. 2013 predstavljen predlog Zakona o davku na nepremičnine (v nadaljevanju: predlog zakona). Na KGZS smo po pregledu predloga zakona ugotovili, da se za kmete, ki so lastniki zemljišč, gospodarskih objektov in stanovanjskih objektov, uvaja povsem nova in dodatna obdavčitev.

Če bo predlog zakona sprejet, bo že v letu 2014 prišlo do novih obsežnih finančnih obremenitev v kmetijstvu. Prepričani smo, da bo nov davek na nepremičnine grobo posegel v ekonomski položaj slovenskega kmetijstva, posledično pa bo zaradi nemožnosti plačila davka propadla marsikatera kmetija, zato obdavčitvi kmetov - lastnikov kmetijskih in gozdnih zemljišč, kmetijskih stavb in stanovanjskih prostorov na kmetijah, ostro nasprotujemo.

V nadaljevanju pojasnjujemo naša stališča ter predlagamo ustrezno spremembo predloga zakona. Spremembe oziroma predlogi za ustrežnejšo rešitev od trenutnega predloga Zakona o davku na nepremičnine, EVA: 2013-1611-0071, (v nadaljevanju: predlog zakona) so navedeni s komentarjem ali predlogom za spremembo člena ter vsebinsko obrazložitvijo predloga.

1. Izločitev kmetijskih in gozdnih zemljišč, stavbnih zemljišč, ki se uporabljajo za kmetijsko ali gozdarsko rabo, kmetijskih stavb in stanovanjskih površin, ki jih imajo v lasti osebe, ki se ukvarjajo s kmetijsko dejavnostjo iz obdavčitve

Predlagamo, da se iz obdavčitve izloči vse nepremičnine, ki jih kmetijsko gospodarstvo uporablja za izvajanje svoje dejavnosti. V nadaljevanju po členih predloga zakona predlagamo rešitve in jih utemeljujemo.

6. člen:

Predlagamo, da se iz tretje alineje 1. točke prvega odstavka 6. člena predloga zakona črta beseda "kmetijsko" in beseda "itd", nadalje pa naj se briše druga alineja 2. točke prvega odstavka 6. člena predloga zakona.

Umakne naj se druga alineja v četrtem odstavku 6. člena predloga zakona, posledično pa tudi šesti in sedmi odstavek 6. člena predloga zakona.

Brišeta naj se celoten osmi odstavek in deseti odstavek 6. člena predloga zakona.

7. člen:

Doda se odstavek, ki bo določal, da se davka na nepremičnine ne plačuje za kmetijska in gozdna zemljišča ter za stavbe, ki so namenjene za kmetijsko proizvodnjo, in stanovanjske stavbe na kmetijskih gospodarstvih.

V prvem odstavku 7. člena predloga zakona se za tretjo točko dodajo nove točke:

4. po dejanski rabi kmetijska zemljišča;
5. po dejanski rabi gozdna zemljišča;
6. kmetijska gospodarska poslopja;
7. stanovanjske stavbe zavezancev davka iz kmetijstva, ki so sami ali njihovi družinski člani pokojninsko in invalidsko zavarovani na podlagi dohodkov iz kmetijstva.

Obrazložitev:

1.1 Davčno breme po predlogu davka

Po izračunih, ki smo jih opravili na KGZS, naj bi za (statistično) povprečno veliko slovensko kmetijo (stanovanjska hiša, hlev, lopa, kozolec in 6,4 ha obdelovalnih površin) davek na nepremičnine znašal najmanj 1.000 EUR. Če ima kmetija še nezazidana stavbna zemljišča, bo davek še višji. Opravili smo tudi nekaj izračunov na primerih kmetij po različnih regijah Slovenije in prišli do naslednjih rezultatov.

Tabela 1: Primeri izračunov davčne obveznosti

lokacija	nepremičnine	davek na nepremičnine 2014	dosedanji davek v letu 2012
Zasavje	stanovanjska hiša hlev lopa kozolec 13 ha obdelovalnih površin 9 ha gozdnih površin	1.200 EUR	350 EUR NUSZ
Gorenjska	stanovanjska hiša hlev kozolec 6 ha obdelovalnih površin 2500 m2 stavbnih zemljišč	5.500 EUR	16 EUR NUSZ
Bela Krajina	stanovanjska hiša hlev vinska klet 9 ha obdelovalnih površin 5 ha gozdnih površin	1.100 EUR	-
Gorenjska	stanovanjska hiša hlev lopa kozolec 16 ha obdelovalnih površin	2.600 EUR	-
Štajerska	stanovanjska hiša gospodarsko poslopje lopa 12 ha obdelovalnih površin	1.500 EUR	-
Slovenska Istra	stanovanjska hiša gospodarsko poslopje	2.100 EUR	-

	lopa 8 ha obdelovalnih površin		
Vipavska dolina	stanovanjska hiša gospodarsko poslopje lopa 10 ha obdelovalnih površin	1.300 EUR	-
Prekmurje	stanovanjska hiša gospodarsko poslopje lopa 14 ha obdelovalnih površin	1.400 EUR	-

Davčna obremenitev lastnika nepremičnine se v primerjavi s sedanjimi podatki, ki predstavljajo davek na premoženje (nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NUSZ), dajatev za gozdne ceste in davek na premoženje iz Zakona o davkih občanov), dviga za najmanj tri do štirikrat (v nekaterih občinah z nizkim NUSZ tudi za več desetkrat). Zahtevamo, da se pripravi ustrezna oprostitev pri plačilu davka za kmetijska in gozdna zemljišča ter za stavbe, ki so namenjene kmetijski proizvodnji in stanovanju oseb, ki se ukvarjajo s kmetijsko dejavnostjo. Lastninska upravičenja lastnikov nepremičnin niso popolna, davek na nepremičnine bi lahko razumeli kot konkurenco katastrskemu dohodku, poleg tega pa oseba, ki se ukvarja s kmetijsko dejavnostjo, za opravljanje svojega dela potrebuje mnogo več površin kot oseba, ki se ukvarja z drugim delom. Težave smo zaznali tudi pri določanju stavbnih zemljišč, ki jih predlog zakona obdavčuje še z višjo davčno stopnjo kot kmetijska in gozdna zemljišča.

1.2 Omejena lastninska upravičenja

V zvezi z obdavčitvijo kmetijskih in gozdnih zemljišč pojasnujemo, da lastninska upravičenja na omenjenih površinah niso neomejena in popolna. Zakon o kmetijskih zemljiščih v 5. členu določa, da mora lastnik, zakupnik ali drug uporabnik kmetijskega zemljišča drugim osebam na neobdelovalnih kmetijskih zemljiščih dopustiti določene aktivnosti (prosto gibanje, lov, nabiranje plodov ipd.). Podobno Zakon o gozdovih za gozdna zemljišča s 5. členom predpisuje lastniku gozda, da mora v svojem gozdu dovoliti prost dostop in gibanje ter omogočiti čebelarjenje, lov in nabiranje plodov, zelatih rastlin, gob in prostoživečih živali. Oba predpisa sta podlaga za izkoriščanje tuje lastnine s strani oseb, ki niso lastniki tega premoženja. Omejitve lastninskih upravičenj postavljajo še drugi predpisi, npr. Zakon o Triglavskem narodnem parku, ki lastnikom nepremičnin na območju parka določa kar 67 omejitev, ki otežujejo normalno (oziroma z lastniki nepremičnin drugje po Sloveniji primerljivo) gospodarjenje z lastnino, enako pa velja za vse predpise, ki urejajo regijske parke, naravno in kulturno dediščino ter druga, po mnenju države ali lokalne skupnosti, pomembna območja.

Po kmetijskih in gozdnih zemljiščih potekajo gozdne ceste, poljske poti in kolovozi, ki jih ne uporabljajo zgolj lastniki nepremičnin, temveč so na voljo vsem uporabnikom teh poti za npr. rekreacijo, turizem, dostop do lovnih površin ipd. Navedene poti so v funkciji javnih poti in lastnik jih ne more po svoji volji zapreti. Poudariti je potrebno, da so upravičenja lastnikov kmetijskih in gozdnih zemljišč na podlagi zgoraj navedenih omejitev močno zmanjšana, saj je potrebno v skladu s socialno funkcijo lastnine upoštevati tudi koristi nelastnikov. Po vsebini vseh omejitev za lastnike, bi lahko celo trdili, da se kmetijskim in gozdnim zemljiščem pripisuje lastnosti javnih dobrin.

V zvezi z gozdnimi zemljišči utemeljujemo, da v Sloveniji območja Nature 2000 pokrivajo 71% površin gozdov. Zaradi pomena habitatov zavarovanih vrst morajo lastniki na območju 50 % površine gozdov zagotavljati ugodno ohranitveno stanje. Za omejitve, ki so vključene v gozdno gospodarske načrte, lastniki ne prejema nikakršnih nadomestil. Pojasnujemo, da Nacionalni gozdni program vsebuje usmeritev, da naj bi davčni sistem upošteval rastiščni potencial gozda ter večnamenskost gozdov. Med funkcije gozdov spadajo socialne in

okoljske funkcije lastnine. Zaradi teh funkcij ter sonaravnega načina gospodarjenja mora lastnik svoje gospodarjenje prilagajati na celotni površini gozdov.

Poudariti je potrebno, da je, za razliko od večine drugih držav EU, divjad v Sloveniji državna last. Po odločbi ustavnega sodišča je divjad s civilizacijskim razvojem postala naravna vrednota, kar pomeni, da so lastniki zaradi tega prikrajšani za dohodke iz naslova lovskega turizma, obenem pa se lahko lovci neovirano sprehajajo in vozijo po njihovih nepremičninah. V praksi je sporen tudi sistem zagotavljanja škod po divjadi. Država oziroma lovska društva naj, preden bo uveden kakršen koli davek, najprej poskrbijo za preventivni nadzor nad divjadjo ali kurativno za primerne (in sploh) odškodnine.

Predlog zakona navaja, da se davek na nepremičnine posredno razume kot prispevek lastnikov nepremičnin za pokrivanje stroškov občin pri zagotavljanju javne koristi predvsem prebivalcem na svojem območju. Lastniki morajo v skladu z širšo družbeno funkcijo lastnine del svojega premoženja prepustiti v uporabo drugim uporabnikom, kar pa lahko razumemo kot njihov prispevek v javni koristi. Za rabo njihovega premoženja jim ostali prebivalci, ali na splošno uporabniki njihovih nepremičnin, ne plačajo nikakršne uporabnine ali nudijo kakršno koli drugo nadomestilo. Davčni zavezanci bodo po predlogu zakona le lastniki nepremičnin. Obdavčitev zgolj lastnikov kmetijskih in gozdnih zemljišč, ki so v izvrševanju svojih lastninskih upravičenj močno omejeni, nikakor ni v skladu z načelom pravičnosti obdavčitve. Menimo, da ni nikakršnega razloga, da bi morali celotno davčno breme nositi le lastniki kmetijskih ali gozdnih zemljišč.

1.3 Katastrski dohodek - dvojno obdavčenje?

Nadalje je potrebno opozoriti, da so kmetijska in gozdna zemljišča že sedaj obdavčena na podlagi katastrskega dohodka, ki se kot dohodek iz kmetijstva upošteva pri dohodnini. Na težavo sicer opozarja že pripravljavec zakona sam, ko ugotavlja, da bo potrebno uskladiti katastrski dohodek in davek na nepremičnine. Davčni zavezanec za plačilo katastrskega je praviloma imetnik pravice uporabe zemljišča, kar v večini primerov pomeni lastnik kmetijskega ali gozdnega zemljišča. Katastrski dohodek ima v tem trenutku tako vse elemente davka na nepremičnine:

- davčni zavezanec je imetnik pravice uporabe zemljišča,
- davek se odmerja na podlagi fiktivnih podatkov o dohodku, ki izhaja iz kmetijskih in gozdnih zemljišč,
- davčnemu zavezancu je davek namreč odmerjen ne glede na to, ali se zemljišče res uporablja za kmetijsko ali gozdarsko pridelavo.

Razmišljanje je že v letu 2010 potrdil dr. Ivo Lavrač v točki 2.3 oziroma v točki 2.9.2 poročila Predlogi nekaterih usmeritev in rešitev za zakon o davku na nepremičnine.

Ocenjujemo, da predlog zakona uvaja dvojno obdavčenje kmetijskih in gozdnih zemljišč, kar je popolnoma nesprejemljivo in nepravilno v primerjavi z ostalimi davčnimi zavezanci.

1.4 Površine za opravljanje kmetijske dejavnosti

Gospodarska poslopja kmetij in stanovanjske površine predstavljajo osnovno sredstvo za opravljanje kmetijske dejavnosti, zato predlagamo, da se iz kot oprostitev navede vse nepremičnine, v katerih ali s pomočjo katerih se opravlja kmetijska proizvodnja. Navedene nepremičnine ne predstavljajo nikakršnega luksuza lastniku, temveč so nujno potrebne za opravljanje osnovnega dela kmeta – pridelavo hrane. Ravno domača pridelava hrane oziroma samooskrba je v tem trenutku ena izmed poglobitnih prioritiet kmetijske politike v Sloveniji.

Predlog zakona ne upošteva, da kmetijstvo zaradi narave dela zahteva nesorazmerno večji delež potrebnih nepremičnin za opravljanje dejavnosti v primerjavi z ostalimi dejavnostmi. Oseba, ki se ukvarja s poklicem kmeta, za svoje delo (zaposlitev ene polne delovne moči ali zaslužek ene povprečne slovenske plače) potrebuje neprimerljivo več površin (kmetijskih in gozdnih zemljišč in kmetijskih stavb kot so hlev, lope, kozolci) kot oseba, ki se ukvarja z nekmetijskim poklicem, s poklicem iz sekundarne, terciarne ali kvartarne dejavnosti. Po izračunih KGZS naj bi bilo razmerje med potrebnimi površinami za opravljanje dejavnosti v povprečju kar 1:600; večje površine za ustvarjanje enakega dohodka ali za zaposlitev enakega števila delovne sile se seveda nanašajo na kmeta. Iz enako velikih kmetijskih in gozdnih površin ter kmetijskih stavb tako kmet iztrži 600 krat manj (neprimerljivo manj) kot delavec v industrijski hali, obrtni delavnici ali pisarni. Trdimo, da bo z obdavčitvijo gospodarskih objektov na kmetijah, prav tako pa tudi kmetijskih in gozdnih zemljišč, del prebivalstva, ki opravlja poklic kmeta, neprimerno bolj davčno obremenjen kot posamezniki, ki se ukvarjajo z drugimi poklici iz sekundarne, terciarne ali kvartarne dejavnosti. Navedeno ni v skladu s splošnim davčnim načelom pravičnosti.

Tabela 2: Primerjava površin za opravljanje dejavnosti na primerih kmetij in ostalih dejavnosti

dejavnost, lokacija	površina prostora za opravljanje dejavnosti	zaposlenih PDM
kmetijska, Gorenjska	126270 m ² površin za kmetovanje (126000 m ² kmetijska zemljišča, 250 m ² hlev, 20 m ² lopa)	1,5
odvetnik, Gorenjska	125 m ² pisarna	5
kmetijska, Primorska	68340 m ² površin za kmetovanje (68000 m ² kmetijska zemljišča, 190 m ² hlev, 150 m ² lopa)	1
mizar, Primorska	170 m ² delavnica	4
kmetijska, Štajerska	140420 m ² površin za kmetovanje (140000 m ² kmetijska zemljišča, 300 m ² hlev, 120 m ² lopa)	1
kovinar, Štajerska	200 m ² delavnica	6

V zvezi z oprostitvijo za kmetijska poslopja ter stanovanjske površine na kmetijah še navajamo, da so po trenutni ureditvi v Zakonu o davkih občanov iz obdavčitve izvzeta kmetijska gospodarska poslopja in stanovanjska poslopja, ki jih uporabljajo posamezniki, ki so sami ali so njihovi družinski člani pokojninsko in invalidsko zavarovani na podlagi dohodkov iz kmetijstva. Enako rešitev pričakujemo tudi v predlaganem zakonu.

1.5 Davek na nepremičnine po ZIPRS

Po Zakonu o izvrševanju proračunov RS za leti 2013 in 2014 (v nadaljevanju: ZIPRS) je v tem trenutku aktualen davek na nepremičnine večje vrednosti. Po tem zakonu so plačila davka na premoženje oproščeni lastniki stavb, ki so namenjene za opravljanje kmetijske in gozdarske dejavnosti, nadalje se z davkom na nepremičnine večje vrednosti ne obdavči nepremičnin, ki so po namenski rabi v registru nepremičnin evidentirane kot kmetijska ali gozdna zemljišča. Ne obdavči se tudi nepremičnin, ki so v registru nepremičnin po namenski rabi evidentirane kot stavbna zemljišča, po dejanski rabi pa so vsaj deloma kmetijska ali gozdna zemljišča, ob tem pa so v lasti oseb, ki opravljajo kmetijsko ali gozdarsko dejavnost. Na KGZS menimo, da bi bilo smiselno razmisliti o podobni izjemi tudi v predlogu zakona.

1.6 Stavbna zemljišča

Nadvse problematična so t.i. »zemljišča z neizkoriščeno rabo za gradnjo stavb«, ki naj bi bila obdavčena po 1,5 % davčni stopnji. Če ponazorimo s številkami: če je vrednost m² stavbnega zemljišča 100 EUR, letni davek na nepremičnine znaša 1,5 EUR/m². Takšnega bremena noben kmečki proračun ne prenese. Predlagamo umik te davčne stopnje z

namenom, da ne bo prišlo do propada ruralnega prebivalstva in do neprecenljive razprodaje zemljišč in s tem do nepovratnih posegov v prostor.

Marsikatera občina je namreč popolnoma po svoji lastni presoji v občinskih prostorskih načrtih določala gradbene parcele za stanovanjsko rabo, industrijske cone ipd., mimo volje lastnikov nepremičnin, ki nimajo namena zidati ali prodajati. V naravi so takšna zemljišča še vedno v kmetijski ali gozdni rabi in lahko tudi brez kakršne koli komunalne opremljenosti, obenem pa so v prostorskem aktu določena kot stavbna zemljišča, zaradi česar je njihova posplošena tržna vrednost izredno visoka. Kljub temu želi predlagatelj zakona več kot očitno sankcionirati tiste lastnike, ki na svojih nepremičninah ne gradijo stavb, ob tem pa je povsem spregledano dejstvo, da na marsikaterem zemljišču gradnja sploh ni mogoča (hribovit ali hudourniški svet, daljnovodi ipd.) ali dopustna (nepremičnine nimajo stika z javno potjo, ni vode, elektrike ipd.) ali pa je omejena (npr. zgolj za gradnjo potreb zdravstva, šolstva ipd.).

218. do 218.d člen Zakona o graditvi objektov, ki se s prehodnimi določbami v predlogu zakona ukinjajo, po odločbi Ustavnega sodišča RS dajejo natančna navodila za odmero nadomestila za stavbna zemljišča in sicer se nadomestilo lahko odmerja pod dodatnim pogojem, da je zagotovljena oskrba s pitno vodo, energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto. V predlogu zakona besedna zveza »zemljišča z neizkoriščeno rabo za gradnjo stavb« ni nikjer natančneje definirana, zato se bo lahko davek na nepremičnine odmerili na vsakršnem stavbnem zemljišču, četudi ne ustreza pogojem, ki so predpisani za realno gradnjo stavbe in jih je Ustavno sodišče povzelo v svoji odločitvi št. US U-I-286/04-46.

»Zemljišča z neizkoriščeno rabo za gradnjo stavb« so opredeljena zgolj s triletnim rokom za izdajo gradbenega dovoljenja. Ob tem izražamo pomisleke o realni možnosti za pridobitev gradbenega dovoljenja. Gradbeno dovoljenje ni odvisno zgolj od volje lastnika nepremičnine, temveč tudi od občine v smislu zgoraj navedenih pomislekov o dopustnosti, omejenosti in omogočanju gradnje, kar je navedeno v prostorskih načrtih), prav tako pa tudi od aktivnosti občine v smislu izgradnje komunalne infrastrukture, cest ipd. V skrajnem primeru se lahko zgodi, da občina ne poskrbi za komunalno infrastrukturo in ceste (npr. visok finančni vložek občine), obenem pa pobira davek na nepremičnine.

Opozarjamo še, da glede na veljavno zakonodajo lastniki zemljišč na spremembo občinskih prostorskih načrtov nimajo drugega vpliva kot pripombe ob razgrnitvi prostorskega plana. Sprememba namembnosti zemljišča iz stavbne nazaj v kmetijsko rabo je odvisna od volje občine; z mikavno davčno stopnjo 1,5 %, ki se jo lahko še povečuje za 50 %, se bo redka občina odločila za spremembo rabe. Lastniki zemljišč z neizkoriščeno rabo za gradnjo stavb bodo tako popolnoma brez svoje krivde in brez možnosti za drugačno ureditev kaznovani z davkom na nepremičnine. Pred kakršnim koli obdavčenjem bi bilo potrebno ponovno preveriti vse občinske prostorske načrte ter ponovno preučiti interese lastnikov nepremičnin.

1.7 Davčna stopnja

Predlog zakona postavlja načelna izhodišča, da mora biti davčna stopnja relativno nizka (kar je podkrepljeno s primeri iz tujine) in ne sme prekomerno obremenjevati davčnih zavezancev. V naslednjem trenutku predlagatelj zakona mirno predlaga v povprečju tri do štirikrat višjo davčno obremenitev glede na sedanje plačilo davka na premoženje. Ob tem predlog zakona žal ne daje nobenih zagotovil, da se v prihodnosti davčne stopnje ne bodo razvijale v smeri še višje davčne obremenitve z institutom povečanja davčnih stopenj za največ 50 % ali z institutom trikratnega povečanja davčne stopnje za posamezno vrsto nepremičnine.

Trdimo, da so v trenutnem predlogu zakona odprte vse možnosti, da se bo višina davka prilagajala dnevni politiki v lokalnem okolju. Namreč v predlogu predpisa ne obstaja mehanizem, ki bi zagotavljal, da bodo lokalni davčni cilji skladni z neko nacionalno želeno davčno stopnjo. Iz tega razloga predlagamo brisanje določb 6. člena predloga zakona, ki se nanašajo na spremembe davčnih stopenj s strani občine.

1.8 Prodaja nepremičnine zgolj zaradi davka?

Enako kot za stavbna zemljišča, velja za kmetijska in gozdna zemljišča, predvidevamo pa tudi marsikatero stanovanjsko nepremičnino, ki jo bodo lastniki ob uveljavitvi predlaganega davka prisiljeni prodajati zaradi davčnega dolga do države. Kupne moči za nakup kmetijskih in gozdnih zemljišč, prav tako pa za kmetijske stavbe med kmečkim prebivalstvom ni, zato pričakujemo, da se bodo nepremičnine sčasoma, a vztrajno po delih, razprodale novodobnim zemljiškim veleposestnikom. Dodatno skrb pred poceni prodajo premoženja zgolj in samo zaradi davčnega bremena izražamo za nepremičnine na mejnih območjih (npr. Kras in severovzhodna Slovenija), ki so že sedaj v precejšnjem deležu v tuji lasti.

Na podlagi navedenega se sprašujemo, ali je predlog zakona usklajen z ministrstvom, ki je pristojno za kmetijstvo - ravno iz kmetijskega ministrstva je namenjenega največ nacionalnih in evropskih denarnih sredstev za ohranjanje in v nekaterih primerih revitalizacijo podeželja. Enako velja tudi za usklajenost predloga zakona z ministrstvom, pristojnim za prostor, ter ministrstvom, za socialne zadeve. Obe instituciji bi z uveljavitvijo predlaganega zakona morali reševati nove težave; prvi glede rabe prostora (predlogi po spremembi stavbne rabe v kmetijsko ali gozdno rabo nepremičnine), drugi pa izbruh novih socialni problemov.

2. Stanje uradnih evidenc

5. člen:

Glede posplošene tržne vrednosti nepremičnin želimo pojasniti, da smo že v letu 2010, ko se je izvajalo množično vrednotenje nepremičnin, pristojne državne inštitucije opozorili na neprimerne in napačne podatke, ki se vodijo v registru nepremičnin: ob popisu nepremičnin je bilo dejansko stanje napačno ugotovljeno, nadalje podatki v evidencah katastra se že več let niso bili obnovljeni in posledično sicer uradne evidence ne izražajo dejanskega stanja v naravi. Tudi Ministrstvo za finance v pojasnilu k predlogu zakona opozarja, da je eden večjih problemov pri uvajanju davka na nepremičnine zlasti neurejenost nepremičninskih evidenc.

Lastnikom nepremičnin je potrebno dati dovolj časa (predlagamo ustrezno prehodno določbo v predlogu zakona), da podatke, ki jih morajo popraviti sami, ustrezno uredijo (npr. ureditev lastništva v zemljiški knjigi). Vse ostale podatke, začevši s podatki v zemljiškem katastru, naj Geodetska uprava RS uredi po uradni dolžnosti (uredi naj se tudi s prehodno določbo v predlogu zakona).

16. člen:

V petem odstavku 16. člena predloga zakona naj se podaljša obdobje neplačila davka za določene nepremičnine.

Doda naj se nov šesti odstavek, v katerem se opredeli prehodno obdobje, v katerem se bodo ustrezno uredili in popravili vsi napačni podatki v evidencah, iz katerih bo davčni organ črpal podatke za odmero davka na nepremičnine.

Obrazložitev:

2.1 Javne ceste

Ponovno se odpira problematika javne infrastrukture, zlasti kategoriziranih občinskih cest ali gozdnih cest, ki so javnega pomena, ki so neodmerjene že več (deset) let zgrajene na zasebnih zemljiščih. Po občinah so namreč še vedno pogosti primeri, ko je neka cesta ali njen del z občinskim odlokom kategorizirana kot javna cesta, iz zemljiškoknjižnega stanja pa izhaja, da je zemljišče, po katerem taka cesta poteka, v zasebni lasti. Gre za očitno protiustavno ravnanje občin, s katerim te posegajo v lastninsko pravico posameznikov. Vrednost sicer kmetijskega ali gozdnega zemljišča je zaradi dejstva ceste (stavbnega zemljišča) občutno višja.

Pričakujemo, da se bodo občine lotile geodetskih odmer delov nepremičnin in odkupa vseh še nerešenih in s cesto obremenjenih delov kmetijskih in gozdnih zemljišč. Kljub določbi v predlogu zakona, da morajo občine to storiti do leta 2015, na KGZS pričakujemo, da se to ne bo zgodilo. Že sedaj veljavna zakonodaja občinam to jasno nalaga, rešen pa je minimalen del problematičnih nepremičnin. Navedbo o nerealnem letu 2015 kot datum za ureditev stanja utemeljujemo z dejstvom, da občine za geodetske odmere in odkupe delov nepremičnin namenjajo minimalen delež občinskega proračuna (če sploh), obenem pa je po izkušnjah, ki jih imamo na KGZS, volja občin za ureditev nepravilnosti minimalna, kar pomeni, da se bo ureditev katastrskega stanja in nadalje tudi stanja v zemljiški knjigi zavlekla za nedoločljivo obdobje.

Ustavno sodišče v odločbi št. U-I-195/08 je sicer navedlo, da bi spoštovanje njegovih odločitev v pravni državi narekovalo, da občine same odpravijo protiustavne predpise o kategorizaciji javnih cest, ne da bi bil sploh potreben poseg Ustavnega sodišča kot skrajni ukrep. Če občine same stanja ne rešijo, zasebnim lastnikom zemljišč preostane zgolj rešitev, da na Ustavno sodišče naslovijo v smislu pobude za presojo ustavnosti in zakonitosti posameznega odloka o kategorizaciji občinskih cest ali pa vložitev tožbe za plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti zemljišča. Nobena izmed navedenih poti ni hitra (zlasti ne do leta 2015, kot predlaga predlog zakona) ali poceni, z vidika pravičnosti obdavčitve pa je povsem neprimerno, da se davčno breme nalaga osebi, ki tega ni dolžna trpeti.

3. Komentarji k posameznim členom predloga zakona

4. člen:

Velik del kmetijskih zemljišč v Sloveniji ima v lasti Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov (v nadaljevanju: Sklad). Za najete površine kmetje plačujejo najemnino po Skladovem ceniku. Ker tretji odstavek 4. člena predloga zakona predvideva, da je davčni zavezanec upravljavec nepremičnine, ki je sicer v lasti RS, izražamo upravičeno bojazen, da bo Sklad dvignil ceno zakupa najmanj za znesek davka, ki ga bo moral plačati zavezanec za plačilo davka, zaradi zaokroževanja najemnine pa pričakujemo seveda še višje dvige najemnin.

9. člen:

Peti odstavek 9. člena predloga zakona ne določa podrobnosti o plačilu davka na obroke. Predlagamo, da se določijo pogoji za plačilo davka na obroke oziroma naj se uporabljajo določbe iz poglavja o odpisu, delnem odpisu, odlogu in obročnem plačevanju davka ter neizterljivosti davka iz Zakona o davčnem postopku.

Obrazložitev:

V komentirani določbi manjka pojasnilo, kdaj, komu ali pri kakšnih zneskih se dovoli plačevanje davčne obveznosti po obrokih. Pričakujemo, da bo pripravljavec zakona to ustrezno tehnično definiral. Glede na to, da bodo davčne obveznosti visoke, predlagamo neposredno uporabo Zakona o davčnem postopku glede odpisa, delnega odpisa, odloga in obročnega plačevanja davka ter neizterljivosti davka.

19. člen

V 19. členu predloga zakona se ustrezno popravi datum uveljavitve zakona.

Obrazložitev:

Glede na to, da predlog zakona pušča odprtih kar nekaj vsebinskih vprašanj, predlagamo, da se zakon začne uporabljati šele, ko bo ustrezno popravljen; leto 2014 je prekmalu.

4. Še dodatni pomisleki k predlogu davka

Slovensko kmetijstvo je del globaliziranega kmetijskega trga, ki določa cene kmetijskih pridelkov. Stroška, ki bi ga kmet imel zaradi davka na nepremičnine, ne more prenesti na kupca ali potrošnika, saj bo zato še manj konkurenčen v primerjavi z ostalimi kmeti po EU in ostalih delih sveta.

Ob skoraj hkratnem sprejemanju Operativnega programa izvajanje resolucije o strateških usmeritvah slovenskega kmetijstva in živilstva do leta 2020 se na KGZS sprašujemo, ali bo navedeni dokument sploh izvedljiv. V naslednjih letih želi naša država podpirati mlade in aktivne kmete ter z njihovo pomočjo razvijati podeželje, ob predlaganem davku pa na KGZS menimo, da ne bo v Sloveniji ne enega in ne drugega kmeta.

EU je preko ukrepov kmetijske politike vzpodbujala in še vzpodbuja investicije v nove kmetijske objekte, s čimer se je in se še dviguje konkurenčnost slovenskega kmeta. Davek na nepremičnine pod vprašaj postavlja smiselnost takšnega vzpodbujanja: zakaj se najprej sofinancira izgradnja novih, sodobnih kmetijskih objektov, v naslednjem trenutku pa država prav te objekte najprej visoko oceni, nato pa še obdavči z visoko davčno stopnjo.

*

Pričakujemo, da boste sprejeli vse naše pripombe.

Lep pozdrav!

Cvetko Zupančič
predsednik

Poslano:

- naslovniku
- minister za kmetijstvo in okolje, mag. Dejan Židan, v vednost
- arhiv, tu

