



## OBDAVČENJE NEPREMIČNIN

# Dvig davka z 8,5 na 20 odstotkov

Slovenskemu nepremičninskemu trgu tudi v prihodnje grozijo pretresi. Pomemben dejavnik, ki bo vplival na trg nepremičnin, bo zagotovo njihovo obdavčenje.

Konec leta 2010 se namreč izteče podaljšano prehodno obdobje, za katero velja, da se pri prvi prodaji nepremičnine oziroma novogradnji plača 8,5-odstotni davek na dodano vrednost (DDV). Potem se bo plačal 20-odstotni davek.

Kot razmišlja **Mojca Šauli** iz podjetja Atrium nepremičnine, dodatno davčno breme nikomur ni po godu. Po njenih besedah bo povzročilo relativno povišanje vseh cen. "Menim, da Slovenija ni pripravljena na to. Nekateri pričakujemo, da se bo podaljšano prehodno obdobje še podaljšalo."

**Jožef Murko** iz podjetja za promet z nepremičninami Dodoma pa je mnenja, da bo to povzročilo moč-

no motnjo na trgu nepremičnin. "Zavedati se moramo, da bodo stanovanja še težje dostopna prebivalstvu. Država bo morala najti nov model oskrbe prebivalstva s stanovanji. V prehodnem obdobju pred uvedbo bo pa povzročilo nekaj več nakupov, kar je z današnjega stališča zaželjeno."

### DVA MOŽNA SCENARIJA

Po mnenju nekaterih poznavalcev bi lahko pričakovana podražitev okrepila povpraševanje na nepremičninskem trgu, preden bi se to zgodilo. Nekaj podobnega se je namreč dogajalo že pred dvema letoma, ko so povišanje davka napovedovali za leto 2008, vendar ga je vlada z odobritvijo

Evropske unije potem zamaknila. Kupci so takrat zaradi pričakovane podražitve za 11,5 odstotne točke zagnali paniko in se zakadili v nakup nepremičnin. Bi lahko bilo podobno tudi tokrat? Šaulijeva meni, da se povpraševanje po nepremičninah lahko okrepi.

Strokovnjaki pa napovedujejo dva možna scenarija. Kateri bo obveljal, je menda odvisno od tega, kakšna bo kupna moč potrošnikov in kako močni bodo tudi prodajalci. Lahko se ponovi zgodba iz leta 2007, ko se je močno povečalo zanimanje za nepremičnine. Vendar pa je pri tem treba upoštevati dejstvo, da so bile takrat razmere na doma-

čem in svetovnem nepremičninskem trgu povsem drugačne. Povpraševanje po nepremičninah je bilo namreč izjemno, tako da so prodajalci davek zlahka prevailili na kupce. Drugi scenarij bi bil posledica slabega povpraševanja. Če torej leta 2010, ko naj bi obdavčenje nepremičnin uresničili, pravega povpraševanja še ne bi bilo, ponudba stanovanj na trgu pa bo še vedno izjemno velika, bodo

	Partizanska 13 a/I 2000 Maribor Tel.: 02/252-44-31
	- URBANISTIČNA DOKUMENTACIJA - VELIKA IZBIRA TIPSkih PROJEKTOV - PROJEKTI ZA GRADBENO DOVOLJENJE - LEGALIZACIJA ČRNIH GRADENJ - TEHNIČNO SVETOVANJE IN NADZOR <a href="http://www.gradbit.si">www.gradbit.si</a> <a href="mailto:gradbit@triera.net">gradbit@triera.net</a>



Nepremičninski trg se bo "zazibal" predvidoma konec leta 2010, ko se namreč izteče podaljšano prehodno obdobje, za katero velja, da se pri prvi prodaji nepremičnine oziroma novogradnji plača 8,5-odstotni davek na dodano vrednost (DDV).

davek po vsej verjetnosti morali plačati prodajalci sami.

"Glede na trenutne razmere na trgu (kljub visoki lokaliziranosti nepremičninskega trga to velja za celotno Slovenijo) je nemožne predvideti rezultat oziroma posledice povišanja DDV na enotno 20-odstotno davčno stopnjo," razmišlja **Primož Pinter** iz gradbenega podjetja Konstruktor. "Če bodo investicijski stroški ostali na današnjem nivoju, lahko pričakujemo podražitev stanovanj za 11,5 odstotka. Če se znižajo, pa povišanja verjetno ne bo. Optimalna rešitev za celoten trg nepremičnin pri nas bi bila ponovna prestavitve povišanja DDV. V prihodnje bomo pričela kar trem velikim davkom na področju nepremičnin. Gre za davek na premoženje nepremič-

nin, pri pozitivni razliki med nakupno in prodajno vrednostjo se srečamo še z davkom na dobiček in tretji davek bi bil 20-odstotni DDV. Mislim, da je v današnjih razmerah povišani DDV popolnoma neprimeren in nesprejemljiv. Vprašanje je tudi, ali bi bila državna blagajna zaradi povišanja bolj polna, saj bi se s tem dolgoročno prodaja nepremičnin zelo omejila, marsikje pa tudi popolnoma ustavila."

**NAKUP PRED SPREMEMBO DDV**  
Pinter pričakuje, da bi se zaradi napovedanega dviga davka na dodano vrednost lahko povečalo povpraševanje po nepremičninah, preden bo obdavčenje izvedeno. "To je vsekakor možno, saj naj bi se nepremičnine podražile za več kot desetino. Vendar bi se okrepitvi povpraševanja morale pridružiti

banke z malo radodarnejšim financiranjem. Če bodo pogoji bank ostali nespremenjeni, povečanja povpraševanja zaradi povišanja DDV enostavno ni mogoče pričakovati.

Povpraševanje se bo sicer v vsakem primeru povečalo že zaradi strahu, vse pa se na koncu začne in konča pri denarju, pomembno vlogo pri tem pa imajo banke."

Jožef Murko na vprašanje, ali utegne obdavčenje nepremičnin vplivati na ceno novogradenj, odgovarja: "Iz vidika sedanjega trga nepremičnin, ko imamo izrazit pritisk na cene, bi si upal trditi, da sprememba davka ne bo imela bistvenega vpliva na cene. Razumeti moramo, da potrebujemo sposobne kupce, ki si stanovanja

lahko kupijo in si jih želijo kupiti, bodisi zaradi potrebe bodisi zaradi naložbe, užitka. Vse prevečkrat gledamo na stanovanje le kot na streho nad glavo, kot dom, kot pravico, vse premalokrat pa na to, da je nepremičnina le ena izmed oblik kapitala. In v interesu vseh bi moralo biti, da bi imeli čim večje število ljudi, ki si lahko kupijo stanovanje ali hišo. Splošni pavšalni pritisk na investitorje, da morajo znižati cene, pa že malo preveč diši po nekih starih časih pred revolucijo."

## SANJA VEROVNIK

