

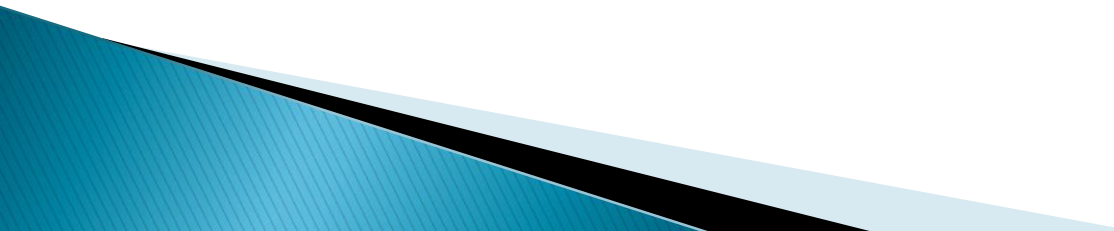
SLOVENSKO NEPREMIČNINSKO ZDRUŽENJE
– FIABCI SLOVENIJA

**PREDLOGI ZA IZBOLJŠANJE MERIL
NUSZ ZA LETO
2019 / 2020**

Pripravil:

Marko Novak (marko.novak@skupina-optima.si)

20.11.2018



PREDSTAVITEV

Kdo sem?

- član slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI,
- z analitiko NUSZ se ukvarjam od leta 2012,
- analiziral sem preko 1.000.000 m² stavb v mestnih občinah.

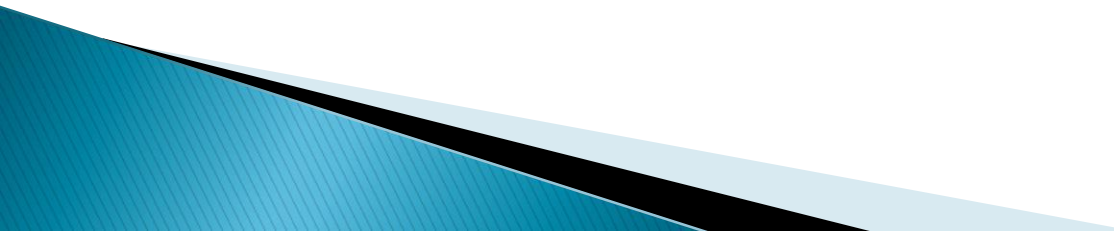
UGOTOVITVE ANALIZE - SLOVENIJA

- Razmerje pri poslovnih nepremičninah NUSZ / DN= 2,8
- V občinskih bazah podatkov manjka 15 – 25 % stavb (konec leta 2016) ali delov stavb (po površini) in to že najmanj desetletje (koliko nismo zajeli v 10-ih letih pa bi lahko?).
- Razmerje: 1 m² stavbe / 1 m² zemljišča= od 1 : 1 od 1 : 0,2 (veliko občin ima razmerje 1 : 1, kar je previsoko za zemljišča).
- Zajemanja stavbnih zemljišč je bilo relativno malo oz. je bilo večinoma izpuščeno. Velika priložnost za dodatne prilive in vplivanje na racionalno rabo zemljišč.
- Različna praksa nujno zahteva konvergenčni proces na nivoju NUSZ za celotno Slovenijo - NUSZPO.

USTAVNO SODIŠČE IN NUSZ

- Preko 120 odločb US RS, bogata praksa, nesorazmernost nikoli ni bila utemeljena s strani občin.
- Različnost obremenitve ni neustavna, jo je pa potrebno utemeljiti in kvantificirati.
- Načelo sorazmernosti: obremenitev mora biti sorazmerna s koristmi. Obremenitev mora prestat test sorazmernosti.
- Obremenitev ne sme biti arbitrarno določena, ker je to v nasprotju z Ustavo RS.
- Dokazno breme za sorazmerno obremenitev je na občini in ne na zavezancu.
- Koristi in bremena morajo biti »zvezana«: Podobna zemljišča s podobnimi koristmi morajo imeti podobne obremenitve. Različnost koristi se odraža v različni obremenitvi.

ODLOK O NUSZ V MOM

- Pobude na MOP za nadzor zakonitosti podala 3 podjetja.
 - NUSZ MOM s strani VRS predan na US RS, US RS sprejme odlok v obravnavo. Točka preloma pri pripravljenosti občine Maribor za spremembo.
 - Ustanovljena skupina za izboljšanje odloka, v enem mesecu predlog novega odloka o NUSZ.
 - Sprejet nov odlok v oktobru 2018, ki začne veljati 1.1.2019.
- 

SKUPINA ZA PRENOVO ODLOKA V MOM

Dileme in tehtanje pri spremembah:

- Razponi (koliko je zagotovo preveč, kako opravičiti katerikoli razpon, kaj je osnova za razpon in kje je ta razlika številčno utemeljena (kvantificirana)).
- Ali zadržati coniranje in kako naj bo podrobno? Kakšne naj bodo razlike med conami.
- Stanovanjem in hišam spreminjati obremenitev / m² ali ne?
- Posledice za proračun. Kakšne bodo? Katero so variabilni faktorji? Katerih podatkov iz REN ne poznamo? Kakšne so razlike med občinsko bazo in REN?

- Rezerve? Ne zajete stavbe in deli stavb, zelo veliko ne zajetih stavbnih zemljišč (1,5 kratnik fundusa nalaga izjemno veliko dela za majhen zajem).
- Površina za NUSZ pri hišah: sedaj uvožene uporabne površine, po Zakonu o SZ neto tlorisne površine (vključena klet in podstrešje). Kako to rešiti?
- Kdo bo JPGSZ pomagal pri uparjanju podatkov iz lastne baze in baze REN? Kdo bo izvedel razčiščevanje in zapisal razčiščen podatek v bazo REN.
- Kako natančne so simulacije?

REZULTATI V MOM

- Zmanjšana največja obremenitev iz 107 EUR/m² na približno 15,50 EUR/m².
- Prepolovljena obremenitev za proizvodne hale iz 4,1 EUR/m² na 1,7 EUR/m².
- Stanovanja obremenjena v razponu od 0,95 do 1,08 EUR/m² letno.
- Največji absolutni razpon od 0,78 do 15,50 EUR/m² letno.
- Razmerje med 1 m² stavbe in 1 m² zemljišča = **1 : 0,2** (življenjska obremenitev za zemljišča).
- Sprejet novi odlok o NUSZ.
- V letu 2019 bomo videli rezultat in za leto 2020 pripravili dodatne korekcije sistema. Simulacije na podatkih REN in predpostavkah (previdnost pri napovedih o izplenu).

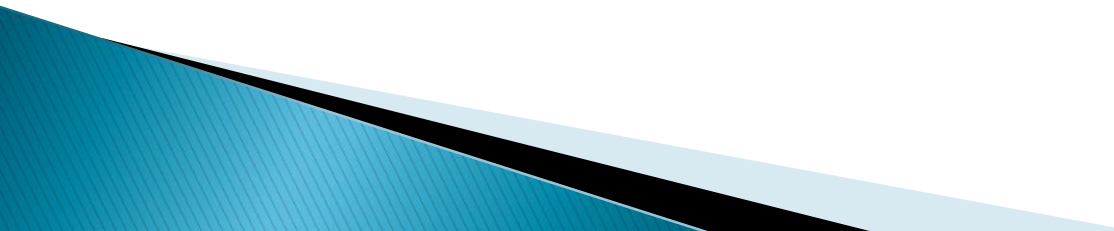
RAZPONI PRI OBČINAH – sedanje stanje

Razponi	POSL. max. / POSL. min	POSL. max / STAN max.	POSL. max / STAN. min	POSL. max. / ZEM max.	POSL. min. / ZEM max.
Ljubljana	3,41	4,24	4,58	1,00	1,00
Maribor (novi odlok)	9,00	14,32	19,69	5,25	1,40
Celje	4,10	13,80	18,68	1,00	0,24
Ptuj	2,97	2,97	5,30	3,83	2,10

Razponi	POSL. min. / POSL. max	STAN max. / POSL. max	STAN. Min / POSL. max	ZEM max. / POSL. max	ZEM max./ POSL. min
Ljubljana	0,29	0,24	0,22	1,00	1,00
Maribor (novi odlok)	0,11	0,07	0,05	0,19	0,71
Celje	0,24	0,07	0,05	1,00	4,10
Ptuj	0,34	0,34	0,19	0,26	0,48

CILJI izboljšanja NUSZ za prehodno obdobje 2019/2020:

- NUSZPO je torej izboljšan sistem NUSZ, ki sloni na dopolnjenih in konkretiziranih merilih – v obliki tehnično dopolnjenega in osveženega Dogovor med občinami o merilih NUSZ.
- V tehničnih konkretiziranih merilih v dogovoru bi se približali ciljem in merilom, ki so bila strokovno obdelana za vrednotenje in prenovo sistema obdavčitve (gremo v smeri ZMVN in DN).
- NUSZPO sloni na fiksnih razmerjih in povprečnih vrednosti stavb v celotni Sloveniji, ki so izračunane iz modelov GURS (vključuje ZMVN).
- NUSZPO zahteva velik napredek na področju zajemanja nezazidanih stavbnih zemljišč, kjer bo potrebno narediti več.

- Pomembna lastnost je skrb za stabilnost občinskih financ, ki jim omogoča iskanje občinskega proračunskega cilja, hkrati pa konvergenčni proces enotnega okvirja v Sloveniji.
 - NUSZPO je stvar vseh (MF; MOP, GURS, občin,...).
 - V NUSZPO, kot dogovorom med občinami bi bil cilj prekomerno obremenjenim subjektom postopen prehod na pravično obremenitev, hkrati pa občinam s prehodnim obdobjem omogoča prilagoditev novim obsegom prilivov iz naslova obdavčitve nepremičnin (NUSZ, DN, davek na promet z nepremičninami, ...).
- 

Predlogi za NUSZPO:

- Enotna razmerja med vrstami nepremičnin za celotno Slovenijo (bencinska črpalka – elektrarna - pisarna – lokal – stanovanje (hiša) – industrijska hala – nadstrešnica – zemljišče). Kvantifikacija v tabeli spodaj.
- Fiksacija vrednosti na osnovi povprečne vrednosti GURS po posameznih vrstah stavb - osnova CC-SI klasifikacija. Kvantifikacija v tabeli spodaj.
- Operiramo s slovenskim povprečjem in iz njega dobimo razmerja (napake na individualni nepremičnini niso pomembne). Pojasnilo – Uporabil sem vrednosti, ki jih je izračunal GURS iz modelov, ampak samo za povprečno slovensko vrednost iz katere izvedemo razmerja. Kvantifikacija v tabeli spodaj.

- Uporaba podatkov REN/GURS ter njihovo izboljševanje, kot centralnega registra teh podatkov (veliko dela že opravljenega, podatki veliko boljši kot pri občinskih bazah).
- Uporaba MOP šifranta CC-SI (groba razdelitev - podrobna razdelitev: podatkov o cenah je dovolj, napake se v velikem vzorcu izgubijo).

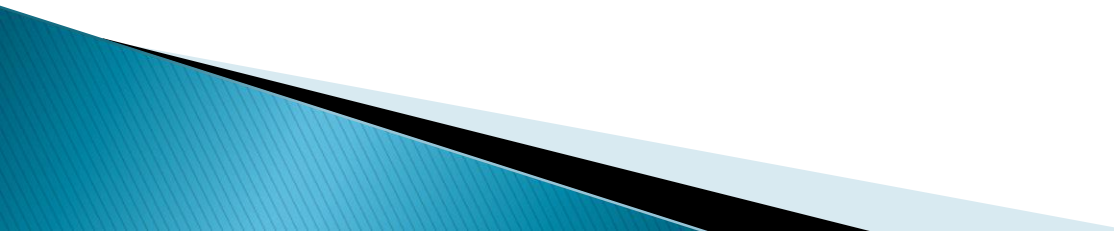
LASTNOSTI NUSZPO

- Razmerja naj bodo fiksirana s možnostjo izbire pri posamezni kategoriji nepremičnin $\pm 20 \%$ (možnost kreiranja zemljiške politike in/ali doseganja občinskih proračunskih prilivov).
- Razmerja se lahko postavijo že na danes znanih povprečnih vrednostih posameznih vrst nepremičnin.
- Potrebujemo kakovostne podatke o posamezni nepremičnini, ki smo jih v REN dovolj dolgo izboljševali, da so dovolj kakovostne za namen fiksiranja razmerij.
- Uvedba dodatne diferenciacije :
faktor lokacije (coniranje iz ZMVN od 1,00 do 0,70, inkrement 0,1), manjše občine brez coniranja; komunalne opremljenosti uveden preko točk (razmerja med posameznimi vrstami KO fiksna), faktor starosti (iz ZMVN od 1,00 do 0,65, inkrement 0,05 za vsakih 10 let)).
- NUSZPO je že izveden na nivoju Excel-a in elaboriran. Izpeljana je osnovna varianta ter dve podvarianti.

NUSZ PO - PRELOM MED s slabo prakso pri NUSZ – zelo zahteven prehod

Prehodno obdobje 2 do 3 leta za proces konvergence med slovenskimi občinami:

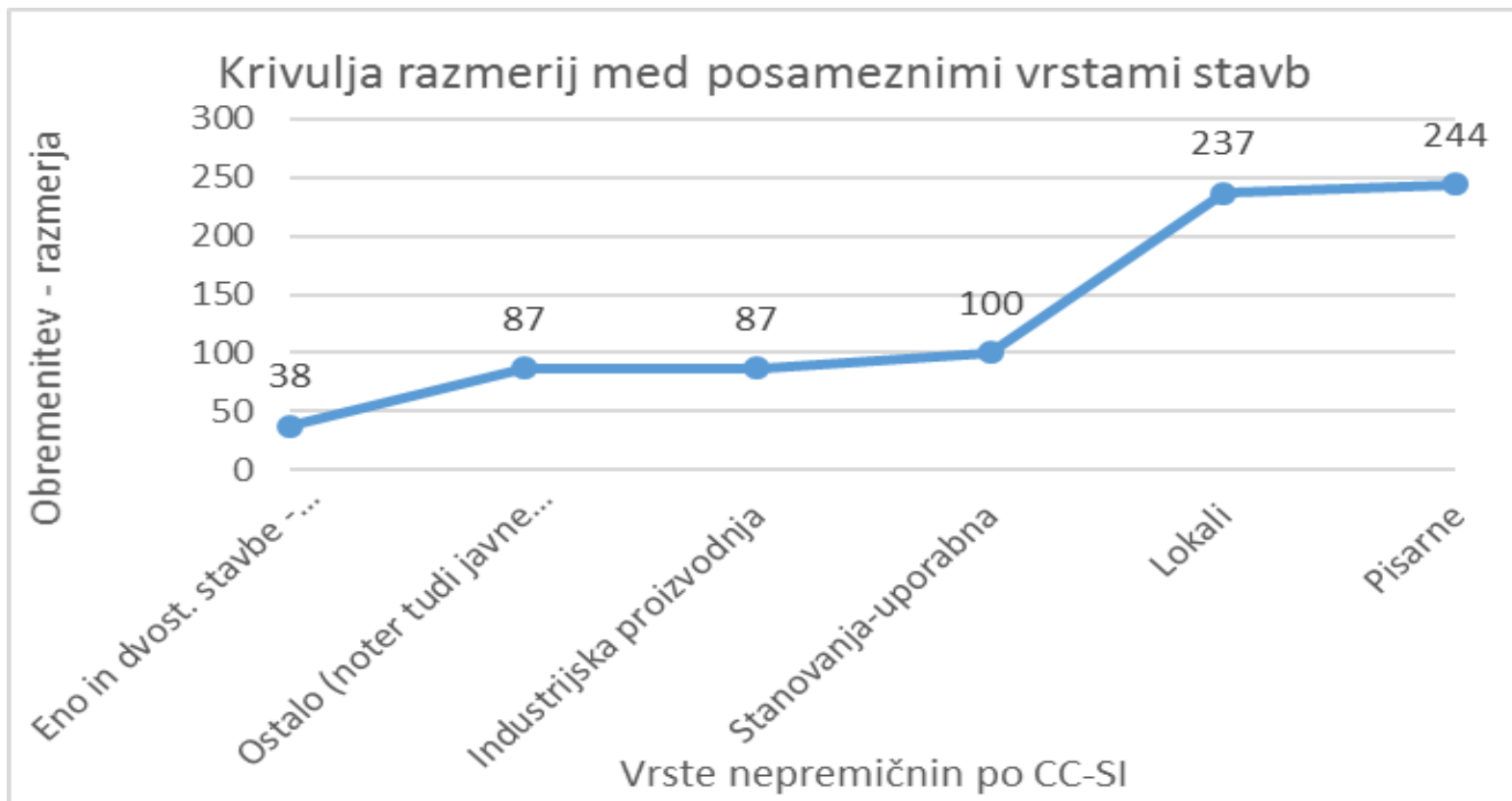
- Postopno uokvirjanje NUSZ glede na odstotek prilivov v proračun na 12 – 20 % glede na leto 2018 (sedaj mestne občine 9 – 25 %, za druge občine je NUSZ od 5 % do 60 % proračuna občine).
- Zajem vseh nezazidanih stavbnih zemljišč in določitev nizke obremenitve v višini 10 % vrednosti obremenitve stavbe. Točkovanje iz komunalne opremljenosti se pri zemljišču ne upošteva.
- Jasen časovni okvir za zajem zemljišč v letu 2019.

- Obremeniti celotno površino nezazidanega stavbnega zemljišča.
 - Odpravimo ekstremne obremenitve, ki so prevečkrat uporabljene za discipliniranje pritožitelja.
 - V kasnejših fazah sinhronizacija z razvojnimi stopnjami zemljišč.
 - Po prelomu z obstoječo prakso bo vsem lažje, vse naslednje spremembe bodo manjše.
- 

PRORAČUNSKI PRILIVI iz NUSZ, NUSZPO in bodočega davka na nepremičnine – naša skupna velika skupna skrb!

- Za vse občine že v prvem koraku uokviriti ekstremne obremenitve v razpon 1 : 6 za poslovne subjekte (proizvodne hale – bencinske črpalke). S tem bomo odpravili sedanje ekstremne obremenitve, ki so tudi ustavno sporne.
- Za obremenitve izven okvirja je predvideno prehodno obdobje NUSZ PO s kaskadnimi spremembami (sedaj 5 do 60 %: 1. leto prehoda: 8 - 25 %, 2. leto prehoda: 10 –22%, 3. leto prehoda: 12 – 20 %).
- Večina občin bo imela zelo podobne prilive kot do sedaj.

- Nekatere občine bodo imele nižje prilive kot do sedaj, saj sedaj daleč preveč obremenjujejo gospodarske subjekte in je znižanje na teh postavkah stvar konvergenčnih procesov in uokvirjanja. Te občine imajo priložnost za nevtralizacijo izgube pri nezazidanih stavbnih zemljiščih.
- Večina občin bo imela višje prilive od nezazidanih stavbnih zemljišč, saj so sedaj izredno slabo zajete.
- Fiksirana razmerja, znane površine stavb in zemljišč. Spreminjamo obremenitev posameznih vrst stavb znotraj pasu $\pm 20\%$ ter vrednost točke, da dobimo proračunske prilive. To je več kot dovolj orodij za zagotovitev povečanje prilivov v občinske proračune ali pa vsaj zagotovitev enake višine prilivov (prva alineja).



Premik krivulje navzgor ali navzdol, glede na potrebe proračuna in konvergenčni proces potekata hkrati, da zagotovimo vsaj enak proračunski priliv. Razmerja ostanejo cel čas enaka (s tolerančnim poljem $\pm 20\%$).

PREDLAGANA RAZMERJA ZA NUSZPO

	Osnovna obremenitev (točke)	Osnovna obremenitev (normirana na stanovanje)
Eno in dvost. stavbe - neto tlorisna	38	0,4
Ostalo (noter tudi javne stavbe)	87	0,9
Industrijska proizvodnja	87	0,9
Stanovanja-uporabna površina	100	1,0
Lokali	237	2,4
Pisarne	244	2,4
Bencinska črpalka, elektrarna	550	5,5
Nezazidana stavbna zemljišča - vsa	20	0,2

V KAKŠNEM OKOLJU ŽELIMO ŽIVETI?

- Zakaj ne biti sistematičen?
- Zakaj ne imeti vmesnega koraka med tako različnima sistemoma kot sta NUSZ in DN z izboljšanjem meril NUSZPO ter konvergenčnim procesom?
- Zakaj ne že v tem prehodnem obdobju tehnično precizirati merila, da ne bo brez tega NUSZ, še naprej lahka tarča za US RS?
- Zakaj se ne uokviriti sistem NUSZ brez prisile MOP in MF, torej z dogovorom med občinami?
- Zakaj NUSZ ne uokviriti brez prisile Ustavnega sodišča RS?
- Zakaj se občine ne bi same dogovorile za okvir, ki bi postopno pripeljal do primerne rešitve in bi konvergiral v smer DN?
- Če imamo NUSZPO, potem lahko tako živimo do točke, ko bomo podatkovno in tudi drugače pripravljeni za uvedbo DN.

ZAKLJUČEK

- Vsi, ki pridobivajo 20 % in več proračuna, zaračunavajo nekaterim daleč preveč in to se bo končalo.
- Podatki iz REN po CC-SI klasifikaciji in fiksirana razmerja med posameznimi vrstami nepremičnin.
- Možnost spremembe obremenitve za ± 20 %.
- Kaskadno uokviranje ekstremnih odvisnosti proračunov od NUSZ prilivov.
- Enoten okvir za vse slovenske občine – konvergenčni proces pri NUSZ.
- Občine bi lahko zajele več površin stavb na osnovi podatkov REN kot jih imajo v občinskih bazah (skok iz 169 – 220 mEUR v sedmih letih).
- Občine bi lahko enostavno zajele vsa nezazidana stavbna zemljišča, na individualni ravni pa bi bila obremenitev absolutno nizka.

ZAKLJUČEK- NADALJEVANJE

- ▶ Natančen replikacija obstoječih proračunskih prihodkov (brez proračunskega stresa za tiste znotraj okvirja 12 – 20 %) ter normalnih prehodnim obdobjem za tiste izven okvirja).
- ▶ Dopolnjen NUSZ PO močno omili stresnost prehoda iz sistema NUSZ v DN (jasno opozorilo IMF, da pri prehodu iz enega v drugi sistem ne sme biti velikih zmagovalcev in velikih poražencev). NUSZPO je ravno ta vmesni korak, stresnost prehoda iz enega v drugi sistem pa je visoka.
- ▶ Izognemo se resnim posegom US RS v sistem NUSZ, ki je preživet in ostanek zastarelih pogledov in zastarelih principov. NUSZ kot sistem nihče ne more obraniti na US RS, ker je tudi razpon 1:5 prevelik in ni utemeljen. Še nobeni občini ni uspelo pred US RS utemeljiti razlik.