biznis i politika

Porez na nekretnine plaćat će dvadeset posto Hrvata i više od 100 tisuća stranaca

23. rujan 2024.

aktualno

Financial Times se 'ispričao' bitcoinerima nakon 13 godina kritika

Postignut politički dogovor o trgovinskom sporazumu EU-Mercosur

Hrvatski sabor donio državni proračun za 2025.

Na kraju studenog 43,9 tisuća osiguranika više nego lani

foto Shutterstock

Piše: Antonija Knežević

Samo u posljednjih 10 godina nerezidenti u Hrvatskoj kupili su oko 77 tisuća nekretnina vrijednih oko 6,9 milijardi eura

S obzirom na nekonzistentnost podataka, teško je procijeniti na koliko će nekretnina ‘udariti‘

porezna politika, no samo vikendica (stranih i domaćih) i objekata za kratkoročni najam očigledno ima više od 500 tisuća

Uvodi se porez na nekretnine! Ta vijest prolomila se ovih dana poput munje, a iako svi detalji još nisu poznati, zagovornici i protivnici poreza već su se čvrsto utaborili na suprotnim stranama. Sudeći po mrvicama informacija koje su ministar graditeljstva i ministar financija dali u javnost novi namet pogodit će one koji imaju više nekretnina, a ne iznajmljuju ih dugoročno.
- Porez na nekretnine neće plaćati osoba koja živi u nekretnini ili ako ima nekretninu koja će biti u dugoročnom najmu. Sve ostale, bilo fizičke, bilo pravne osobe, ako imaju nekretninu - plaćat će porez. Propisat ćemo da sve jedinice lokalne samouprave imaju taj porez s ciljem ostvarenja našeg cilja, a to je prebacivanje tereta s oporezivanja rada na oporezivanje nekretnina – kazao je ministar financija **Marko Primorac**.

Koliki će točno biti porez na prazne nekretnine, koliko će se povećati na kratkoročni najam te kako će se kontrolirati prazne nekretnine, pitanja su na koja za sada nema egzaktnog odgovora pa se zato ovih dana šire brojne špekulacije i dezinofrmacije.

Jedino što je definitivno poznato je da se poreznim izmjenama cilja na prazne nekretnine i one u kratkoročnom najmu. I da će porez plaćati i tvrtke i fizičke osobe.

No, koliko je zaista praznih stanova u Hrvatskoj, a koliko u kratkoročnom najmu? Brojke koje govore o tome variraju, a s obzirom na ustaljenu navadu izbjegavanja poreza, svi statistički podaci su djelomično nepouzdani, iako daju okvirnu sliku. No, ipak, iz njih se da naslutiti da bi porez mogao zahvatiti više od pola milijuna nekretnina. Među njihovim vlasnicima će biti i značajan broj stranaca, budući da su samo u posljednjih 10 godina nerezidenti u Hrvatskoj kupili oko 77 tisuća nekretnina vrijednih oko 6,9 milijardi eura, a u vrijeme Covida se pojavio podatak da samo Slovenci u Hrvatskoj imaju 115 tisuća nekretnina. Prije liberalizacije, stranci su kupovali nekretnine na tvrtke, pa točan podatak koliko nerizedanata ima nekretnina u Hrvatskoj nitko ne zna. No, vrlo je moguće da ih danas ima znatno više od 100 tisuća.

Tko će još ‘nadrapati‘ uz strance?

Popis stanovništva 2021. godine otkrio je prilično frapantne brojke: od 2,39 milijuna stanova, nastanjenih je bilo 1,43 milijuna. Preostalih gotovo milijun je bilo raspoređeno na sljedeći način: nenastanjenih 595 tisuća, za odmor 231 tisuća, 112 tisuća u kojima se

obavljala djelatnost te 19 tisuća koji služe za sezonske radove u poljoprivredi.

Ipak, detaljnija analiza pokazuje da građani baš nisu iskreno odgovarali na pitanje ispitivača. Može se to jasno zaključiti iz podataka za općinu Vir. Od 18 tisuća stanova, tamo ih je prema popisu nastanjeno manje od 1500. Oko 8500 ih služi za odmor, a u 2000 se obavljala djelatnost (vjerojatno, uglavnom turističkog iznajmljivanja). Prema tim podacima, više od šest tisuća stanova je nenastanjeno (dakle, ne služe ni kao kuće za odmor). Osim što pokazuje da se među nenastanjenim kućama sigurno krije dosta onih koje služe za odmor (ranije su se iznosili podaci da je polovica nekretnina na Viru u vlasništvu stranih državljana), statistika otkriva i zastrašujući podatak da u toj općini samo osam posto stanova služi za stanovanje! No, u priobalju ima još cijeli niz takvih općina: stanovanju ne služi 88 posto stanova u Rogoznici, 87 posto u Povljani, 89 posto u Novalji...

I brojne druge statističke brojke ne odgovaraju realnosti, pa tako prema DZS-u Dubrovnik ima manje od dvije tisuće stanova u kojima se obavljala djelatnost, iako je na početku ove sezone službeno imao 3.974 iznajmljivača s 15.996 kreveta. A u Jelsi statistika kaže da ima samo 13 kuća za odmor, a 3.200 je nenastanjenih. U Sućuraju je prema DZS-u samo jedna kuća za odmor. U Zagrebu pak statistika kaže da ima

oko 10 tisuća stanova u kojima se obavlja djelatnost i za odmor, a da je više od 84 tisuće nenastanjeno.

Kada je riječ o praznim nekretninama, stoga se čini vjerodostojniji podaci koje je Vladi dostavila Hrvatska elektroprivreda, a prema kojima u 400 tisuća stanova nije bilo potrošnje električne energije. Hoće li upravo potrošnja struje biti mehanizam po kojem će se kontrolirati je li neka nekretnina prazna, nije poznato. Ako se krene tim smjerom, kako bi se izbjeglo lažno prijavljivanje prebivališta, državi će sigurno pomoći činjenica da je baš nedavno HEP najavio nabavku pametnih brojila. U Španjolskoj, naime, na taj način utvrđuju je li se neka nekretnina zaista koristi, a dodatno se to provjeravaju osobnim posjetima.

Uz spomenutih 400 tisuća praznih nekretnina, u Hrvatskoj ima oko 110 tisuća legalnih kratkoročnih iznajmljivača, a vikendica je prema DZS-u 230 tisuća. S obzirom na intenzitet gradnje te priličan udjel vlasništva stranaca u nekretninama na priobalju, ova potonja brojka je vjerojatno i veća. Prema istraživanju GfK iz 2008. godine u Hrvatskoj je oko 15 posto kućanstava imalo kuću za odmor, a zadnja Ankete o financijama i potrošnji kućanstava (AFPK), je pokazala da drugu, treću (i bilo koju sljedeću) nekretninu ima oko 20 posto kućanstava. Dakle, oko 300 tisuća kućanstava. Toj brojci, treba pribrojiti i kuće za odmor koje posjeduju

nerezidenti te se time broj drugih i inih nekretnina u Hrvatskoj znatno povećava.

S obzirom na nekonzistentnost podataka, teško je procijeniti na koliko će nekretnina ‘udariti‘ porezna politika, no samo vikendica (stranih i domaćih) i objekata za kratkoročni najam očigledno ima više od 500 tisuća. Tu su još i famozne prazne nekretnine, no pitanje je što se točno krije iza tih podataka, koliko je tu kuća za odmor, a koliko stambenih jedinica koje nisu useljive, a ove potonje, kako je najavio ministar Bačić, porez ne bi trebao zahvatiti.

Novi namet, a u biti stari samo preimenovani, otvara i pitanje brojnih vikendica i kuća u ruralnim dijelovima Hrvatske koje nemaju veliku vrijednost, ali za njih ni nema kupaca pa ni ne utječu na priuštivost stanovanja, što se navodi kao jedan od razloga uvođenja novog poreza. Općine i gradovi moći će sami odlučivati o visini poreza (od 1 do 10 eura) pa bi bilo logično da za područja s nižom vrijednošću nekretnina donesu odluke o nižem porezu po kvadratu. Samo kao primjer, prema DZS-u u Saborskom je od 646 nekretnina, njih oko 400 nenastanjeno, a slična porazna statistika je i u Donjem Lapcu, Vrhovinama i brojnim drugim manjim mjestima u kontinentalnom dijelu Hrvatske.

Deset puta više novca za budžete lokalnih

jedinica

Brojne zemlje su posljednjih godina počele uvoditi porez na prazne nekretnine (pored postojećeg na cjelokupni stambeni fond), no vrlo često se on uvodi samo u područjima gdje je primijećen pritisak na cijene i nedostatak ponude. Francuska ima takav porez, s tim da se on ne određuje po vrijednosti nekretnine nego u postotku od najma koji nekretnina može godišnje ostvariti, s tim da se taj postotak povećava ako nekretnina stoji prazna dulje od godinu dana.

Bit će interesantno vidjeti koliko će se u konačnici od ovog poreza skupiti u proračune lokalnih zajednica. Uzmemo li konzervativnu procjenu od 500 tisuća nekretnina i prosječnu površinu od 82m2 (prema DZS-u) i srednju cijenu poreza od pet eura po četvornom metru, budžeti lokalnih jedinica mogli bi se ukupno podebljati za 205 milijuna eura. To je čak 10 puta više nego što je naplaćeno 2022. godine. S druge strane, to je i dalje manje od iznosa koji se prikupi od poreza na promet nekretnina (cca 255 milijuna eura godišnje). Vjerojatno upravo zbog toga što se ovim porezom neće prikupiti preveliki iznos za proračun, država se odlučila na razrezivanje poreza po kvadratu, a ne po vrijednosti. Jednostavnije je i zahtijeva manje angažmana države.

- Postoji trade-off između efikasnosti i pravednosti. Možda razrezivanje prema kvadratu nije pravedno jer neke stambene jedinice, iako su manje, mogu imati iznimne pozicione rente, ali je s poreznog stajališta efikasno jer obračun takvog poreza zahtijeva samo pogled u zemljišne knjige, a ne dodatnu administraciju koja bi određivala vrijednost nekretnine. Vjerujem da je taj model izabran da bi se ubrzala implementacija poreza, a ako je porez samo na prazne nekretnine, on vjerojatno uopće neće biti izdašan pa i stvaranje dodatne administracije da bi se porez uopće razrezao možda nije ni opravdano. Drugim riječima, moguće je da bi trošak prikupljanja poreza temeljem vrijednosti prazne nekretnine bio neopravdano visok sa obzirom na porezni prihod od tog poreza – kaže **Vedrana Pribičević**, ekonomska analitičarka i predavačica ekonomije na Zagrebačkoj školi ekonomije i menadžmenta.

Naravno, koliko će se u konačnici i prikupiti poreza uvelike će ovisiti o jedinicama lokalne samouprave koje će ga imati slobodu određivati. A o tome će pak ovisiti i potencijalni utjecaj na tržište nekretnina i priuštivost stanovanja. No, čak i da se porez postavi na najviši iznos, 10 eura po kvadratu, teško da će vlasnici vikendica na moru zbog toga ih stavljati u najam ili dati na prodaju. Na nekretninu površine 100 kvadrata vrijednu 250 tisuća eura u tom će slučaju trebati platiti

1000 eura, no to je i dalje manje od povećanja vrijednosti koje donosi ta nekretnina godišnje. Uz minimalni godišnji rast cijena od dva posto, ta nekretnina već za godinu dana donosi porast vrijednosti od 5000 eura.

Ljudi će vjerojatno i vagati što im se više isplati. Primjerice, ako Grad Zagreb uvede najviši porez od 10 eura po četvornom metru, za stan od 60 kvadrata u Zagrebu vlasnik stana će trebati platiti 600 eura novog poreza, a u slučaju da ga legalno iznajmljuje uz mjesečni najam od 600 eura, platit će 605 eura poreza. U nekom drugom gradu, računica će izgledati drugačije. Moguće je da će dijelu ljudi pet ili deset eura po kvadratu godišnje biti preveliko opterećenje, pa će nekretninu dati u najam ili prodaju, no sigurno se na tržištu neće najednom naći tisuće novih nekretnina. Podaci iz Francuske pokazuju da se nakon četiri godine primjene sličnog poreza na nekretnine broj nenastanjenih smanjio za 13 posto, no s obzirom da je naš porez znatno blaži, nije izvjesno da će se isto dogoditi kod nas.

- Trebamo razlučiti dva efekta poreza: prvi je utjecaj poreza na ponudu nekretnina, gdje je efekt blag. Drugi utjecaj tiče se utjecaja povećanja ponude na cijene stanova i najma. Slična studija iz Kanade pokazala je da uvođenje poreza na prazne stanove jest povećalo

ponudu stanova, ali se visina najma nije snizila. Bez radikalnog povećanja količine dostupnih nekretnina prvenstveno novogradnjom, teško ćemo doći do snižavanja cijena najma i kvadrata jer za nekretninama u Hrvatskoj i dalje postoji visoka potražnja i to će se vjerojatno nastaviti u budućnosti.

Priuštivo stanovanje nećete magično dobiti jednim porezom, niti on može biti supstitut za stambenu politiku koja može sadržavati sve od poreznih olakšica za investitore koji grade priuštive stanove, do promjena pravila zoniranja, ubrzavanja izdavanja građevinskih dozvola za projekte priuštivog stanovanja ili inovativnih shema tipa zajedničkih zemljišnih fondova gdje pojedinci, tvrtke, centralna država ili jedinice lokalne samouprave mogu donirati građevinsko zemljište za gradnju priuštivih stanova. Dakle porez nije panacea, nego može biti samo jedan manji dio širih stambenih politika – objašnjava Pribičević.

Nedostaci poreza

Uz Francusku, Kanadu i neke regije Španjolske imaju poreze na prazne stanove kako bi destimulirale špekulante i vlasnike velikog broja nekretnina poput banaka da gomilaju nekretnine. No, svaki porez, pa i ovaj ima svoje nedostatke. - Problem s takvim porezom jest da on ima prostorno neujednačene efekte jer ako postoji nesigurnost u pogledu brzine prodaje ili

iznajmljivanja novih jedinica, rizik od plaćanja poreza na prazne nekretnine može obeshrabriti novogradnju što će pogoršati nedostatak stambenih jedinica. To će prvenstveno vidljivo u manjim mjestima gdje je manja potražnja za nekretninama. Sa stanovišta efikasnosti, predvidljivosti i izdašnosti odnosno šire porezne baze, generalni porez na nekretnine puno je bolji od poreza na prazne nekretnine – smatra Pribičević.

Vedrana Pribičević foto Ratko Mavar

S druge strane, uvođenje poreza na kratkoročni najam, na tržištu koji je efektivno monopolistička konkurencija, kaže Pribičević, rezultiralo bi povećanjem troškova za iznajmljivače, što bi dovelo do rasta cijena za potrošače i potencijalnog smanjenja ukupne ponude, jer bi manje profitabilni iznajmljivači mogli napustiti tržište, pogotovo oni koji su već na rubu profitabilnosti. Takav porez vjerojatno bi povećao i prepreke za ulazak novih iznajmljivača, smanjujući time konkurenciju.

Oni koji su pak ostali na tržištu trebali bi dodatno diferencirati svoje nekretnine - od poboljšanja usluge ili specijalizacije za određene niše kako bi zadržali konkurentnost i opravdali više cijene. Intencija poreza jest dio kratkoročnog najma pretvoriti u dugoročni, ali to će se vjerojatno dogoditi na nižem segmentu tržišta gdje vlasnici nekretnina ne mogu veći dio poreza prevaliti na potrošače. U konačnici, taj prelazak na

dugoročni najam teško da će se dogoditi ako turistička potražnja ostaje snažna, a postavljanje previsoke porezne stope dovesti će do rasta sive ekonomije – objašnjava Pribičević.

Ona smatra da za daljnja smanjenja poreza na rad i nema nekog prostora u Hrvatskoj, osim možda smanjenja doprinosa za visoke plaće profesionalaca i usklađivanja poreznih razreda sa inflacijom. - Hrvatska prije svega treba proširiti poreznu bazu kako iz EU i preporučuju, pogotovo porezima koji nisu poput PDV-a prociklički. Nekakav umjeren i razuman porez na imovinu - dakle ne samo na prazne stanove - bio bi smislen. Taj argument da je riječ o "štednji naših baba i dida" možda je prolazio prije 20 godina, ali stvarno mislim da nema razloga da stranim državljanima služimo kao porezna oaza bez da hrvatski proračun od toga nema barem neke koristi – zaključuje Pribičević.

Ovaj je članak objavljen uz financijsku potporu Agencije za elektroničke medije iz Programa poticanja novinske izvrsnosti.

#POREZ NA NEKRETNINE #PRAZNE NEKRETNINE

#VEDRANA PRIBIČEVIĆ #PRIUŠTIVO STANOVANJE

#KRATKOROČNI NAJAM #IZNAJMLJIVAČI APARTMANA

moglo bi vam biti zanimljivo

Porez na nekretnine: Kuće za stalno stanovanje oslobođene, država postaje obveznik

Zadar drugi u EU po broju noćenja u kratkoročnom najmu u odnosu na broj stanovnika

Beč ulaže milijardu eura u gradnju više od 22 tisuće priuštivih stanova

Izmjene Zakona o prostornom uređenju otvaraju put stambenim zadrugama, prvi projekt u Križevcima

VIŠE S WEBA