



mag. KARMEN DARVAŠ ŠEGA,
FINANČNA HIŠA, d. o. o.



KAJ NAS ČAKA LETOS NA NEPREMIČNINSKEM TRGU?

DAVEK NA VIŠJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Letos smo dočakali novo obdavčitev nepremičnin višjih vrednosti. Če je vaša zasebna nepremičnina vredna več kot 500.000 € (takih naj bi bilo po podatkih geodetske uprave malo manj kot 6000), vas je letos doletel 25-odstotni davek. Lani je bila ta meja pri 1.000.000 € in ni veljala za tiste

nepremičnine, ki so jih posamezniki oddajali v najem. Letos velja ta obdavčitev za polovico nižjo vrednost in ne glede na to, ali jih oddajate ali ne, četudi na najemnico že plačujete davek. Te obdavčitve ne bo več predvidoma v letu 2015. Davčna stopnja ostaja 0,25 % vrednosti stanovanjske nepremičnine, razen če je vrednost vseh nepremičnin, ki jih imate v lasti, več kot 2.000.000 € – takrat se ta odmerni odstotek zviša na 0,5 %. Torej, pri pol milijona

vrednih nepremičninah boste plačali 1250 € davka letno, ki se lahko plača tudi obročno. Odločbo boste prejeli do 31. maja za tekoče leto. Zavezanci za plačilo so tako pravne kot fizične osebe, ki so lastniki nepremičnin, katerih skupna vrednost vseh nepremičnin presega pol milijona evrov. Tiste nepremičnine, kjer se opravlja dejavnost, so te obdavčitve oproščene. Stanovanjske nepremičnine, v katerih prebivate, jih oddajate v najem ali

opravljate dejavnost, so obdavčene. Če imate lizing, ste kot jemalec lizinga zavezani plačevati davek.

NOVA OBDAVČITEV NAJEMNIN

Ali oddajate nepremičnino v najem? Obdavčitev najemnin je 25-odstotna, deležni pa boste nižjih normiranih stroškov, ki ne bodo več znašali 40 %, ampak le 10 %. Če oddajate

nepremičnino denimo za 300 € na mesec, boste plačali 810 € letnega davka iz oddajanja nepremičnin.

KAJ BO S CENAMI NEPREMIČNIN V LETU 2013?

Po predvidevanjih in analizah nepremičninskih strokovnjakov naj bi se cene nepremičnin letos znižale vsaj za 10 %, če ne še več. Statistika pravi, da cene nepremičnin vztrajno padajo in da so se precej znižale glede na leto 2007. Če bi še dodatno padle, bi se lahko povečal tudi promet z nepremičninami in bi sčasoma padla nepremičninska blokada. Prodajalci še vedno trmasto vztrajajo pri svojih cenah in jih ne želijo znižati, zato raje ne prodajo, kot da bi prodali po nižji ceni. Očitno še marsikdo ni prisiljen prodati nepremičnine in jo raje drži, kot proda po nižji ceni. Povprečna cena stanovanjskega kvadratnega metra je bila lani za približno 14 do 15 % nižja kot leta 2008. Letos pričakujejo dodaten padec cen pri prodaji poslovnih nepremičnin, saj na trgu ponudba krepko presega povpraševanje. Gospodarska kriza je pripeljala do tega, da veliko podjetij krči svoje poslovanje na minimalno možno količino prostorov zaradi obvladovanja stroškov, veliko podjetij je propadlo in jih ni več, njihove nepremičnine pa so ostale v ponudbi na trgu. Veliko podjetij je svoj obseg poslovanja skrčilo in celo odpuščalo delavce, kar spet privede do tega, da za poslovanje ne potrebujejo prostorov v takšnem obsegu kot morda pred recesijo. Število prodaj in nakupov nepremičnin vztrajno upada že vse od leta 2008.

Če pogledamo transakcije na trgu nepremičnin, ugotovimo, da se danes tri četrti nepremičnin najema, pred letom 2008 pa je bilo

ravno obratno in se je več kot 80 % nepremičnin kupovalo. Nepremičninski posredniki letos večjega padca na področju najemnin ne pričakujejo, pričakujejo pa še vedno isto tendenco kupovanja nepremičnin, saj je pri bankah še vedno zelo težko pridobiti nepremičninske kredite.

Letos lahko na dogajanje na trgu nepremičnin pomembno vpliva morebitna ustanovitev institucije za upravljanje terjatev bank oziroma t. i. slaba banka. Kakšen vpliv bo imela slaba banka na nepremičnine, seveda še ne moremo vedeti. Vse je odvisno od tega, koliko nepremičnin bo prešlo na slabo banko, kateri nepremičninski krediti se bodo prenesli oziroma po katerih kriterijih in kako uspešno bo ta prodajala nepremičnine.



FINANČNA HIŠA®
Celovite finančne rešitve pod eno streho!



FINANČNA HIŠA®
Za pregled, analizo in optimizacijo zavarovanj.

Veljavnost do 31.10.2012!

Bon vnovčite tako, da pokličete na 031 691 271 ali pišete na info@financnahisa.si!

Šliker: Shutterstock, Finančna hiša