

škov naložbe, hkrati pa je za vsak posamezen ukrep določena omejitev višine spodbude v absolutnem znesku. **Za socialno šibke upravičence** spodbuda po javnem pozivu 19SUB-OB13 znaša 100 odstotkov priznanih stroškov naložbe.

Javni poziv 20SUB-EVOB13 namenja 200 tisoč evrov občanom za nova in predelana baterijska električna vozila za cestni promet, javni poziv z oznako **21SUB-EVPO13** pa za iste naložbe omogoča nepovratno finančno pomoč pravnim osebam in podjetnikom posameznikom v skupni vrednosti 300 tisoč evrov. Tretji javni poziv, namenjen večji energijski učinkovitosti v prometu, z oznako **22SUB-AVPO13**, namenja skupaj 300 tisoč evrov nepovratnih sredstev podjetjem ali podjetnikom, izvajalcem gospodarskih javnih služb ali koncesionarjem, ki izvajajo javno službo dejavnosti javnega linijskega prevoza potnikov v notranjem cestnem prometu ali javnem mestnem potniškem prometu in bodo kupili nove serijsko proizvedene avtobuse za prevoz potnikov z več kot 9 sedeži, ki kot pogonsko gorivo uporabljajo stisnjen zemeljski plin ali bioplin.

Vsi navedeni javni pozivi za dodeljevanje nepovratnih sredstev bodo predvidoma odprti do konca leta 2013. Naložba občana, za katero želi pridobiti nepovratna sredstva, pred oddajo vloge ne sme biti izvedena oz. naložba pravne osebe ne sme biti pričeta.

ZA OBČANE MOŽNOST PRIDOBITVE KREDITA EKO SKLADA IN NEPOVRATNIH SREDSTEV HKRATI

Eko sklad v določenih primerih, ko priznani stroški naložbe občana **presega 10.000 evrov**, omogoča tako pridobitev nepovratne finančne spodbude kot tudi najem ugodnega kredita hkrati. Pri tem višina nepovratne finančne spodbude in kredita skupaj ne sme presegati priznanih stroškov kreditirane naložbe.

Več informacij o vseh javnih pozivih Eko sklada z dokumentacijo za prijavo je na voljo na spletni strani:

www.ekosklad.si

Informacija: Eko sklad, Slovenski okoljski javni sklad



Avtorica: mag. Karmen Darvaš Šega, Finančna hiša d.o.o.

DAVEK NA VIŠJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Letos smo dočakali novo obdavčitev nepremičnin višje vrednosti. Davek nas bo dosegel, če so naše zasebne nepremičnine vredne več kot pol milijona evrov, in takih bi naj bilo po podatkih geodetske uprave malo manj kot 6.000. Lansko leto je za obdavčitev veljala meja vrednost nepremičnin v višini 1 mio EUR in ni veljala za nepremičnine, ki so jih lastniki oddajali v najem. Letos velja ista obdavčitev za pol nižjo vrednost naših nepremičnin ter ne glede na to, ali jih oddajamo ali ne in četudi na najemnino plačujemo davek. Te obdavčitve predvidoma ne bo več v letu 2015. Davčna stopnja ostaja 0,25 % vrednosti stanovanjske nepremičnine. Če pa je vrednost vseh nepremičnin, ki jih imamo v lasti, več kot 2 mio EUR, pade odmerni odstotek na 0,5 %. Torej pri pol milijona vrednih nepremičninah plačamo 1.250 EUR davka letno, ki ga lahko plačujemo obročno. Odločbo bomo prejeli do 31. 5. za tekoče leto. Zavezanci za plačilo so tako pravne kot fizične osebe, ki so lastniki nepremičnin, katerih skupna vrednost vseh nepremičnin presega pol milijona EUR. Nepremičnine, v katerih se opravlja dejavnost, so te obdavčitve oproščene. Stanovanjske nepremičnine, v katerih prebivamo ali oddajamo v najem ali opravljamo dejavnost, so obdavčene. Če imate leasing, ste kot jemalec leasinga zavezani plačevati davek.

NOVA OBDAVČITEV NAJEMNIN

Ali oddajate nepremičnino v najem? Obdavčitev najemnin je 25 %, deležni pa boste nižjih normiranih stroškov, ki ne bodo več

Kaj nas čaka novega na nepremičninskem trgu v letošnjem letu

znašali 40%, ampak le 10 %. Torej, če nepremičnino oddajate za 300 EUR na mesec, boste plačali 810 EUR letnega davka iz oddajanja nepremičnin.

KAJ BO S CENAMI NEPREMIČNIN

Po predvidevanjih in analizah nepremičninskih strokovnjakov bi naj cene nepremičnin padle letos vsaj za 10 %, če ne še več. Statistika pravi, da cene nepremičnin vztrajno padajo in da so padle na cene iz

leta 2007. Če bi cene še dodatno padle, bi se lahko tudi promet z nepremičninami povečal in se sčasoma nepremičninska blokada odpravila. Prodajalci nepremičnin še velikokrat trmasto vztrajajo pri svojih cenah in ne želijo spustiti cen ter zato raje ne prodajo, kakor da bi prodali po nižji ceni. Očitno še marsikdo ni prisiljen prodati nepremičnine in jo raje drži, kakor proda po nižji ceni.

Povprečna cena kvadratnega metra stanovanja lansko leto je bila





za cca 14 % do 15 % nižja kakor leta 2008. Letos pričakujemo 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 najmanjšo 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 skrcilo in celo odpuščalo delavce, kar spet privede do tega, da za svoje poslovanje ne potrebujejo prostorov v takšnem obsegu kot morda do gospodarske recesije.

Število prodaj in nakupov nepremičnin iz leta v leto vztrajno pada že vse od leta 2008.

Če pogledamo transakcije na trgu nepremičnin, ugotovimo, da danes tri četrt nepremičnin najemamo, pred letom 2008 pa je bilo obratno in smo več kot 80 % nepremičnin kupili. Nepremičninski posredniki letos večjega padca na področju najemnin ne pričakujejo, pričakujejo pa še vedno isto smer nico najemanja nepremičnin, saj je še vedno zelo težko pridobiti nepremičninske kredite pri bankah.

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

OBDAVČITEV PRI PRODAJI NEPREMIČNIN

S tem, ko boste prodali svojo nepremičnino in pri tem ustvarili dobiček, se pravi zaslužili s prodajo nepremičnine, boste zapadli v obdavčitev.

Davčna osnova se ugotovi kot razlika med vrednostjo ob odsvojitvi in vrednostjo ob pridobitvi. Torej obdavčena je razlika med prodajno in nabavno ceno nepremičnine. Prodajno vrednost znižate z 1 % normiranih stroškov. Prodajno vrednost lahko dodatno znižate za znesek davka na promet z nepremičninami, če ste ga plačali kot prodajalec nepremičnine. Davek na promet z nepremičninami znaša 2 %. Zavezanec za plačilo je prodajalec, sicer pa bi se lahko pogodbeni strani dogovorili drugače, da plača davek na promet z nepremič-

ninami kupec. Prodajno vrednost znižate lahko tudi s stroški cenitev, ampak ne več kot za 188 EUR.

Da pa bi bila osnova za obračun davka čim nižja, imate možnost povišati nabavno vrednost nepremičnine in sicer za znesek davka na promet z nepremičninami, če ste ga plačali vi, stroški ceniťve do 188 EUR in drugih stroškov, ki povečujejo nabavno vrednost nepremičnine, kar dokažete z računi. Pri tem uveljavljate še 1 % normiranih stroškov.

Koliko odstotkov davka na kapitalski dobiček, ustvarjen s prodajo nepremičnine, boste morali plačati, je odvisno od obdobja lastništva, torej kako dolgo ste imeli nepremičnino, preden ste jo prodali. Davčna stopnja se postopoma znižuje:

- za lastništvo do 5 let boste plačali 25 %,
- za obdobje od 5 let do 10 let boste plačali 15 %,
- po dopolnjenih 10 letih do 15 let boste plačali 10 %,
- od 15 let do 20 let boste plačali 5 %,
- po 20 letih lastništva ni več obdavčitve.

Poglejmo **konkreten primer** izračuna prodaje hiše za 200.000 EUR, ki jo prodate v letošnjem letu:

- hišo ste kupili leta 2007 za ceno 150.000 EUR;
- nepremičnino ste imeli v lasti 6 let, torej bo davčna stopnja znašala 15 %;
- vrednost ob odsvojitvi znižate za 2 % davka na promet z nepremičninami, kar znaša 4.000 EUR;
- od odsvojitvene vrednostni upoštevate 1 % normiranih stroškov (2.000 EUR);
- nabavno vrednost povišate za 1 % normiranih stroškov (od 150.000 EUR nabavne vrednosti to zneske 1.500 EUR);
- pridete do davčne osnove v višini 43.000 EUR (194.000 EUR minus 151.500 EUR = 42.500 EUR);
- od 42.500 EUR plačate 15 %, kar zneske 6.375 EUR davka;
- rok za oddajo napovedi je 15 dni od prodaje nepremičnine;
- davčno obveznost odmeri davčni organ na podlagi napovedi davčnega zavezanca.

Plačila davka od kapitalskega dobička boste ob prodaji oproščeni, če ste nepremičnino pridobili pred 1. januarjem 2002 ali če ste v njej imeli prijavljeno stalno prebivališča in ste na tem naslovu dejansko bivali zadnja tri leta pred odsvojitvijo.

mag. *Karmen Darvaš Šega,*
Finančna hiša d.o.o.