



informacijama dajemo poslovno
značenje



[klub izvoznika](#) | [studentski lider klub](#) | [lider invest](#) | [konferencije i edukacije](#)



traži

[biznis i politika](#) | [tvrtke i tržišta](#) | [financije](#) | [kripto](#) | [što i kako](#) | [tehno](#) | [1000 najvećih](#) | [zeleno i digitalno](#) | [život](#) | [e-lider](#) | [podcast](#) | [pretplata](#) | [newsletter](#)

biznis i politika

Porez na prazne nekretnine može povećati ponudu stanova za 13 posto

24. kolovoz 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



Piše: Antonija
Knežević



Sve više praznih stanova i ujedno sve veća nepriuštivost stanovanja. Ovaj, naizgled potpuno nelogičan problem, posljednjih godina širi se poput tsunamija Europom. Njime su osobito pogođene zemlje s razvijenim turizmom, a sve je dodatno potencirano bumom iznajmljivanja stanova na digitalnim platformama.

Engleski Guardian je još prije 10 godina pisao o 11 milijuna praznih nekretnina diljem Europe, a brojni drugi mediji su kao nevjerojatan primjer isticali Grčku koja je prema tamošnjim statističkim podacima od 6,37 milijuna nekretnina, imala oko 900 tisuća praznih (14 posto) te još 1,35 milijuna kuća za odmor, odnosno čak 35 posto ukupnog stambenog fonda nije služilo za stanovanje. No, Hrvatska je oborila taj rekord. Grčka tragedija manja je od hrvatske, jer prema posljednjim podacima Državnog zavoda za statistiku čak 40 posto stambenih jedinica u Hrvatskoj ne služi za stanovanje. A čak 25 posto je nenastanjeno. Odnosno, njih oko 600 tisuća.

U isto vrijeme, cijene nekretnina, kao i njihova najma rastu, čak i u situaciji kada broj kupoprodaja pada i kamatne stope rastu. Pa i kada pada potražnja inozemnih kupaca.

Reklama

Rješavanju ovog problema brojne zemlje pokušavaju doskočiti na razne načine, iskušavajući koji će se model, mrkve ili batine, ili kombinacije tog dvoje, pokazati kao najbolji.

U Francuskoj primjerice daju porezne olakšice investitorima da kupe i renoviraju stambene objekte u više od 220 urbanih središta u Francuskoj, u zamjenu za pristanak na iznajmljivanje novouređene nekretnine rezerviranoj skupini prihvatljivih kućanstava s niskim primanjima. S druge strane, u Velikoj Britaniji općine mogu povećati porez na nekretnine nekoliko puta u ovisnosti koliko one stoje dugo prazne. Primjerice, vlasnik nekretnine koja je prazna dvije godine plaća dvostruki porez, pet godina trostruko, a četiri puta više

za nekretninu koja 10 godina stoji prazna. Barcelona je uvela dodatni porez od 50 posto na prazne nekretnine, a jesu li doista prazne utvrđivat će putem potrošnje struje i vode te dodatnim obilascima stana. Uvođenje poreza na prazne nekretnine u Francuskoj, prema istraživanju Segúa i Vignollesa (2017.), rezultiralo je povećanjem ponude za 13 posto, i povećanjem primarnog prebivališta.

Kontroverzan porez

Kako povećati priuštivost stanovanja u hrvatskom kontekstu, čini se da je pitanje od milijun dolara, na koje nije moguće postići bilo kakav konsenzus, pa čak ni stručnjaka koji se bave ovim pitanjem. Pitanje tog poreza oduvijek je osjetljivo, pa ga se, unatoč najavama do sada ni jedna politička stranka nije usudila uvesti. U svijetu, a osobito u Hrvatskoj gdje je oko 90 posto stanovnika živi u vlastitoj nekretnini, a mnogi imaju i dvije, ova tema obično se dočekuje na nož. Prema mišljenju poznatog ekonimista Milтона Friedmana ovaj porez osobito je nepopularan iz jednostavnog razloga – to je jedini porez koji ljudi direktno uplaćuju ispisivanjem čeka.

No, unatoč nepopularnosti, većina zemalja EU-a ima taj porez, a čini se da je i Hrvatskoj sazrelo vrijeme za njegov ulazak na ‘mala vrata’ jer će najavljene porezne

izmjene ići u smjeru većeg oporezivanja imovine.

Ministar financija **Marko Primorac** doduše vrlo je oprezan kada daje izjave na tu temu.

- Tko ima jednu nekretninu i u njoj živi, ili ima stan u trajnom najmu, njemu se sigurno neće povećavati nikakvo opterećenje – uporno ponavlja ministar iz čega bi se dalo iščitati da će veće porezno opterećenje biti usmjereno prema onima koji imaju više od jedne nekretnine i onima koji ih kratkoročno iznajmljuju.

Oko ovog potonjeg, čini se da se uglavnom svi slažu,

–Porez na turistički najam je jako nizak, daleko niži nego porez na klasični najam, i mislim da je davno trebalo povećati taj porez kako bi se demotivirala apartmanizacija koja postaje sve veći problem, ne samo u priobalnim gradovima, nego i u Zagrebu. Nizak porez na turistički najam utjecao je na daljnje opterećivanje ionako opterećene infrastrukture, prouzročio velike promjene u društvu i razlike između sjevera i juga zemlje. Nije se smjela dopustiti gradnja apartmanskih zgrada u stambenim zonama - smatra **Dubravko Ranilović**, predsjednik Udruženja poslovanja nekretninama pri HGK-u. Kada je pak riječ o općem porezu na nekretnine, smatra, da bi on, ako se uvede trebao biti razrezan po vrijednosti, no dodaje da bilo kakav prijedlog u tom smjeru mora biti jako dobro

osmišljen i oblikovan kako bi se njime zaista postigli željeni ciljevi.

Slično razmišlja i **Lana**



Mihaljinac Knežević, direktorica
agencije za nekretnine Zagreb

Dubravko Ranilović foto

West koja kaže da bi prije uvođenja poreza na nekretnine trebalo napraviti brojne analize i prikupiti kvalitetniji uzorak podataka za masovnu procjenu nekretnina.

- Porez na nekretnine je vrlo kompleksna tema, a njegovo uvođenje vrlo kontroverzno i nepopularno za bilo koju vlast zbog visoke stope vlasništva nekretnina u Hrvatskoj, koja je toliko zbog otkupa stanarskih prava, i tradicionalnog pristupa ulaganju, koji je prvenstveno u nekretnine. Morao bi biti pravedan na način da ne tereti jednako prvu nekretninu ili onu koja se koristi samo za stanovanje, i sve naredne, tj. trebao bi biti progresivan. Također bi se trebale primjenjivati različite stope za one nekretnine koje su prazne i za one na koje se već plaća neki porez npr. porez na dohodak od iznajmljivanja. I na kraju, pravednije bi bilo uvesti porez na imovinu, a ne samo na nekretnine. Ono što je vrlo izvjesno je da bi porez na nekretnine aktivirao tržište, te najvjerojatnije i smanjio broj investicija u nekretnine onih građana koji ih posjeduju više. U svakom slučaju, rješavanje izazova nepriušivosti stanovanja, koji su sve veći za sve veći broj građana, svakako treba uključivati i poreznu

komponentu. Promjenama u poreznoj politici može se direktno i indirektno utjecati na broj dostupnih nekretnina na tržištu, bilo aktiviranjem praznih, bilo stimulacijom developmenta priuštivih – objašnjava Mihaljinac.



Lana Mihaljinac Knežević



Jedno od pitanja koje se postavlja kada je riječ o novom nepopularnom porezu je u što usmjeriti prikupljena sredstva, odnosno hoće li uvođenje ovog poreza dovesti do smanjenja nekog drugog.

- Porez na nekretnine bi se trebao uvoditi u sklopu šire porezne reforme koja bi išla u smjeru manjeg opterećenje rada, a većeg imovine. Smatram da nekretnina u kojoj se živi i vikendica ne bi trebale biti opterećene tim porezom. No, u svakom slučaju, velika je stvar da se kreće u tom smjeru i nadam se da će u konačnici pomoći aktiviranju nekativne imovine. A vjerujem i potaknuti na rješavanje imovinsko-pravnih odnosa - kaže **Vedrana Likan**, direktorica Colliersa.

Znatno oštriji stav od navedenih ima ekonomiscki analitičar **Damir Novotny** koji je za uvođenje poreza ne sve nekretnine kako bi se mobilizirao mrtvi kapital i povećala ponuda.



Vedrana Likan



- Neki stručnjaci govore da smo previše porezno opterećeni, kao argument protiv ovog poreza, no to nije točno. Mi smo po poreznom opterećenju negdje u sredini. Naš problem nisu porezi, nego siva ekonomija koja se kreće na razni 30 posto BDP-a. Isto tako, argument da nije moguće procijeniti vrijednost nekretnina ne stoji jer Porezna uprava već godinama prikuplja podatke o transakcijama i i razrezuje porez na promet nekretnina. Nadalje, kao argument protiv se navode nesređene zemljišne knjige. No, upravo bi to i trebao biti argument 'za' jer bi porez natjerao mnoge da srede vlasničke odnose kako ne bi plaćali porez za druge. U svakom slučaju, treba pogledati primjere dobre prakse iz Njemačke i Austrije i prilagoditi ih nama. Neke zemlje imaju i opciju da dobijete porezni rabat ako privedete nekretninu svrsi i opremite ju, tako da se takvim pristupom može utjecati i na bolje održavanje stanova, što je kod nas prilično zapostavljeno. Prikupljeni porez trebao bi služiti za ulaganje u poboljšanje komunalne infrastrukture – kaže Novotny koji je čvrsto za uvođenje ovog poreza, unatoč protivljenju znatnog broja građana.

- Kada slušate narod imate situaciju kuća izgrađenih bez građevinske dozvole na Viru gdje se više ne može napraviti nogostup i oronule stanove u centru Zagreba koje vlasnici ne održavaju – rezolutan je Novotny.



Damir Novotny  foto

Zemlje imaju različite modalitete naplate poreza na nekretnine.

Najčešće je to u nekom postotku od vrijednosti, no u nekim se ta vrijednost procjenjuje svake godine, drugdje nakon dužeg razdoblja, a negdje se razrezuje na osnovi vrijednosti rente koju bi nekretnina mogla ostvariti. U mnogim postoje iznimke na prvu nekretninu ili do određene vrijednosti, a negdje se od porezne osnovice odbijaju rate kredita.

Nužna temeljita analiza

Svaki od navedenih sustava ima svoje prednosti i mane u smislu pravednosti i jednostavnosti naplate, no brojna istraživanja navode niz prednosti uvođenja poreza na imovinu, u odnosu na druge poreze Nikolai Stähler tako primjerice u svom radu zaključuje da smanjenja poreznog klina na rad kroz uvođenje poreza na nekretnine ima bolji učinak na blagostanje nego primjerice kroz povećanje poreza na potrošnju. Slično se i zaključuje u jednom drugom istraživanju:

‘Porezi na imovinu su relativno ‘growt-friendly‘ u usporedbi s drugim porezima, posebice porezima na dohodak, te bi mogli poslužiti za financiranje strukturnog odmaka od oporezivanja rada..‘ U istom istraživanju se navodi da visoki porezi na transakcije nekretnina zamagljuju cijene nekretnina i utječu

negativno na mobilnost rada. Interesantne zaključke daje i jedno australsko istraživanje (Centre for Applied Macroeconomic Analysis) u kojem je ispitan utjecaj zamjene poreza na promet nekretninama porezom na nekretnine. U njemu se zaključuje da se time u konačnici smanjuju cijene najamnina i povećava stopa posjedovanja kuće. To također dovodi do značajne preraspodjele stambene imovine različitim dobnim skupinama. Kako se porez na promet ukida, veća je vjerojatnost da će mlađa kućanstva posjedovati domove i povećati veličinu domova koje kupuju. Dok će s druge strane starija kućanstva smanjivati potražnju za stanovima budući da im reforma politike omogućuje lakše preseljenje u manje kuće.

Napravljen je još cijeli niz istraživanja na ovu temu u kojima se analizira među ostalim i na koje skupine kućanstava i na koji način porez ima utjecaj. Svakako bi zato prije uvođenja poreza na nekretnine trebalo napraviti temeljitu analizu i projekcije njegova uvođenja, a sve s ciljem da se njime, među ostalim, postigne željeni cilj: stavljanja u funkciju praznih nekretnina i povećanje priuštivosti stanovanja. Pri tome svakako treba misliti da sustav bude što jednostavniji za naplatu, ali i probati doskočiti domišljatim opcijama izbjegavanja plaćanja poreza, primjerice kroz prebacivanje imovine na supružnike ili djecu.

Bitno pitanje je i hoće li takav porez u konačnici biti namjenski, primjerice za financiranje socijalnog stanovanja ili je oportuniije ići prema smanjenju poreza na rad. On što je bitno istaknuti je da mediteranske zemlje koje ostvaruju visoki prihod od turizma te imaju jako puno kuća za odmor, često u vlasništvu stranih državljana, poput Španjolske, Grčke, Francuske i Italije prikupljaju od poreza na nekretnine znatno više od ostalih EU zemalja (udio tih poreza u BDP-u se kreće od 2,4 pa čak do 4,6 posto GDP-a).

Prema podacima Eurostata, prihodi od poreza na nekretnine u Hrvatskoj iznosili su 636 milijuna eura i činili su oko 0,9 posto BDP-a u 2022. godini. Kako bi dostigli prosjek EU-a, odnosno udjel od 2,1 posto u BDP-u, trebali bi od ove vrste poreza naplatiti ove godine oko 1,6 milijardi eura. Koliko smo daleko od toga govori podatak da je u 2022. godini od poreza na kuće za odmor u Hrvatskoj naplaćeno tek 21,7 milijuna eura. A od prometa na nekretnine oko 250 milijuna eura. Uz pretpostavku da se od prometa na nekretnine prikupi približan iznos, a da komunalna naknada ostane ista, vlasnici nenastanjenih nekretnina te vikendica i kuća za odmor trebali bi platiti oko 17 eura po četvornom metru poreza godišnje po nekretnini kako bi se došlo do spomenutog iznosa.

Za usporedbu, trenutno je najveći propisani porez 5 eura po četvornom metru, pa se trenutno ne čini

izglednim da će se ići na takvo drastičnije povećanje. Osim toga, već je sada iz poruka ministra financija jasno da se barem u prvom koraku ne planiraju dramatični potezi. Izgledno je da će se nastojati proširiti baza 'poreza na kuće za odmor', na način da će se on više naplaćivati na kontinentu, nego što je do sada bio slučaj, da će pod posebnim režim doći prazne nekretnine, a moguće je da će se povećati i porez na kratkoročni najam, budući da je to svima, osim naravno samim iznajmljivačima, priličan trn u oku.

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

#POREZ NA NEKRETNINE #PRAZNE NEKRETNINE
#PRIUŠTIVOST STANOVANJA #DUBRAVKO RANILOVIĆ
#DAMIR NOVOTNY

moglo bi vam biti zanimljivo