



Napisao: [Tin Bašić](#) • 11.11.2024.

NAJAM

U Hrvatskoj je tri puta više praznih stanova od onih koje građani legalno iznajmljuju

Istražili smo koliko je u Poreznoj upravi prijavljeno stanova za najam u najvećim hrvatskim gradovima. Usporedili smo te podatke s podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS).

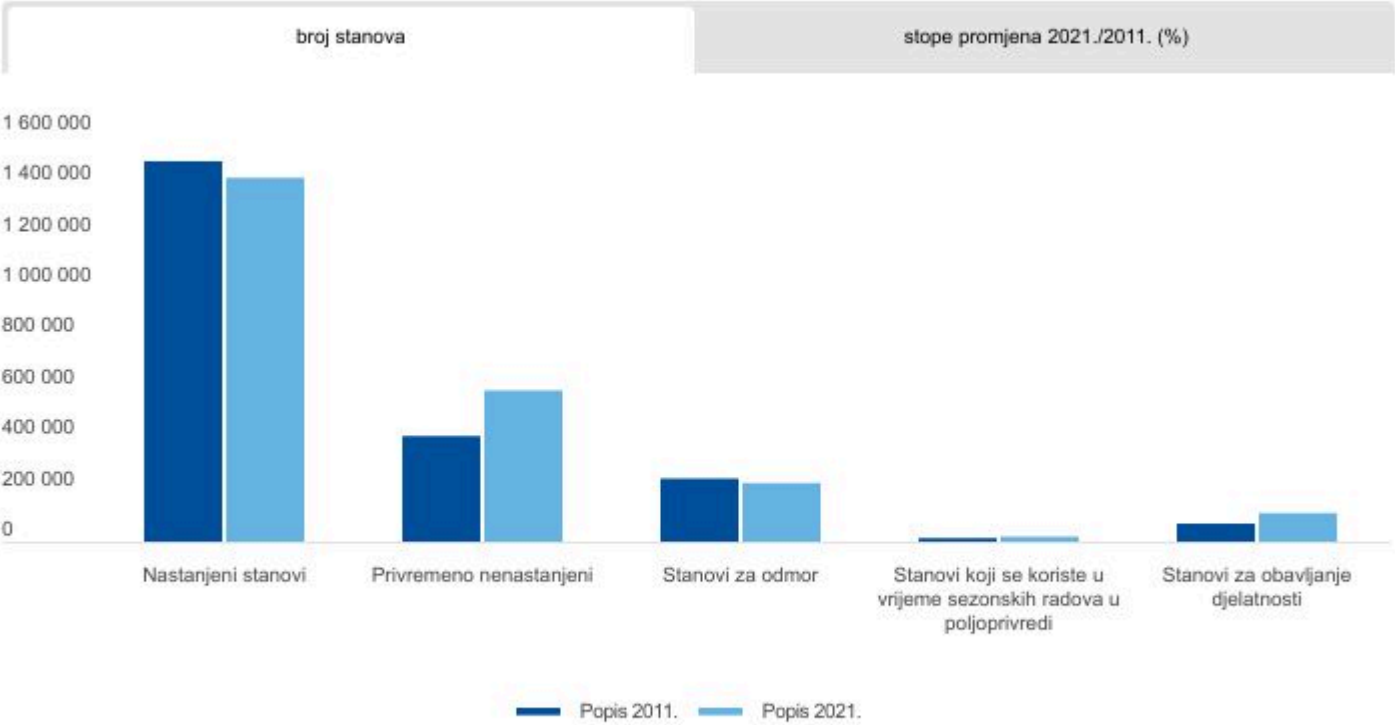
Najam stanova i kuća u Hrvatskoj izuzetno je važna djelatnost. S obzirom na to da turizam čini 20 posto našeg BDP-a, nije ni čudo da svaka promjena pravila igre u tom segmentu iznajmljivače diže na noge. Gotovo uvijek je riječ o poreznim promjenama, no ponekad, kao što je u slučaju prijedloga [Zakona o upravljanju i održavanju zgrada](#) u kojem se značajno ograničava budući kratkoročni najam, itekako ljuti iznajmljivače.

Oni smatraju da ih se neopravdano u javnome prostoru prikazuje kao rentijere, one koji jako dobro žive, plaćaju iznimno niski porez, i "ne rade ništa". O tome kakvima ih se smatra u javnosti nije tema ovoga teksta. Ovdje iznosimo službene podatke Porezne uprave, statističke podatke Državnog zavoda za statistiku i ostale službene javno objavljene podatke te ih međusobno uspoređujemo.

Svi znamo da su Hrvati [veliki vlasnici nekretnina](#). Isto tako, raste broj stanova u RH. Naime, prema rezultatima [Popisa stanovništva, kućanstava i stanova 2021. u Republici Hrvatskoj](#) bila su ukupno 2.391.944 stana, što je povećanje od 6,5 posto u odnosu na stanje u Popisu 2011. godine. Broj stanova za **stalno stanovanje**, koji uključuje nastanjene i privremeno nenastanjene (prazne) stanove (2.028.725) bio je veći za 6,1 posto.

Iznimno zabrinjavajući podatak je da se **broj nastanjenih stanova** smanjio za 4,2 posto, dok se u znatnoj mjeri (**za čak 43 posto**) povećao broj **privremeno nenastanjenih stanova**.

Stanovi prema načinu korištenja prema popisima, 2011. i 2021.



Stanovi prema načinu korištenja prema popisima, 2011. i 2021., Izvor: DZS

U konkretnim brojevima:

	2011.	2021.	RAZLIKA
Nastanjeni stanovi	1.496.558	1.433.445	-63.113
Privremeno nastanjeni	416.343	595.280	+178.937
Stanovi za djelatnosti	71.240	112.530	+41.290

Prilikom predstavljanja Nacionalnog plan stambene politike RH do 2030. godine, rečeno je:

- u Hrvatskoj imamo oko 2,3 milijuna stambenih jedinica
 - 231.000 se koristi za kratkoročni najam prije svega u turizmu.
 - 132.000 stambenih jedinica služi za obavljanje druge djelatnosti,
 - oko 595.000 stambenih jedinica je prazno (prema podacima i DZS-a i HEP-a)

No koliko je nekretnina u Hrvatskoj u svojoj zoni iznajmljivanja? Ne znamo taj podatak. Međutim, pitali smo Poreznu upravu koliko ih je.

Porezna pravila najma

Za svaki najam [potreban je ugovor](#). Prema [Zakonu o najmu stana](#), propisano je da se ugovor o najmu stana sklapa u pisanom obliku te se njime najmodavac obvezuje predati stan za stanovanje najmoprimcu uz za to određenu najamninu. Ugovorom se uređuju prava i obveze najmodavca i najmoprimca te sadrži odredbe o visini najamnine i načinu plaćanja.

Prema Zakonu o najmu stana, najamnina koju za korištenje stanom plaća najmoprimac može biti zaštićena ili slobodno ugovorena. Zaštićena najamnina je najamnina koja se određuje na temelju uvjeta i mjerila koje utvrđuje Vlada Republike Hrvatske.

Slobodno ugovorena najamnina iz ugovora o najmu stana sklopljenog na neodređeno vrijeme ne može se mijenjati prije isteka roka od jedne godine. Nakon toga roka, najmodavac i najmoprimac mogu u pisanom obliku predložiti izmjenu visine najamnine.

Zakon o najmu stana određuje samo **obvezu stranaka da sklope ugovor o najmu** stana koji **ne mora biti ovjeren** kod javnog bilježnika, međutim, ne uređuje pitanje iznosa poreza na najam stana. Visinu poreza "određuju" odredbe Zakona o porezu na dohodak.

Prema tom zakonu propisana je obveza najmodavca koji dohodak od imovine ostvaruje izdavanjem u najam svoje nekretnine, da u roku od osam dana prijavi iznajmljivanje ispostavi Porezne uprave nadležnoj prema njegovom prebivalištu ili uobičajenom boravištu radi upisa u registar obveznika poreza na dohodak te kako bi utvrdila porez na najam stana.

Porez na najam stana plaća se prema rješenju Porezne uprave i to do posljednjeg dana u mjesecu za tekući mjesec. Visina poreza izračunava na temelju iznosa najamnine koji je naveden u ugovoru o najmu stana.

Na taj iznos, Porezna uprava najprije primjenjuje pravilo iz [Zakona o porezu na dohodak](#) da se kod dohotka od imovine na temelju najma nekretnine **priznaju izdaci u visini 30 posto** od ostvarene najamnine te se primjenjuje **stopa oporezivanja od 12 posto**.

Porez na najam stana plaća se na svotu najamnine umanjene za 30 posto izdataka po stopi od 12 posto.

Porezna uprava naglašava da se porez na dohodak od imovine utvrđuje na način **propisan za samostalne djelatnosti i** plaća se na dohodak od imovine koje se utvrđuje na temelju podataka iz poslovnih knjiga i evidencija kao razlika između poslovnih primitaka i izdataka po stopama koje svojim [odlukama propišu jedinice lokalne samouprave](#).

PRIMJER:

- Ugovorena je **najamnina od 1.000 eura**
 - Porezna uprava zatim taj iznos umanjuje za 30 posto porezno priznatih izdataka odnosno za 300 eura.
 - Kad se od 1.000,00 eura oduzme 300,00 eura dolazi se do **700 eura odnosno do porezne osnove**.
 - Na tih 700 eura primjenjuje se porezna stopa od 12 posto.
 - Ukupan **iznos poreza na najam stana iznosi 84 eura**

Koliko je poreznih obveznika u najmu

Upitali smo Poreznu upravu da nam pošalje podatke broja poreznih obveznika (fizičkih osoba) koji su obveznici poreza na dohodak od imovine. Iz Porezne uprave su nam odgovorili da je temeljna zadaća Ministarstva financija, Porezne uprave, između ostalog, **utvrđivanje i naplata poreza**, doprinosa i drugih javnih davanja te su evidencije Porezne uprave ustrojene sukladno potrebama obavljanja navedenih poslova.

- Porezna uprava radi obavljanja poslova iz svoje nadležnosti u izvještajnim evidencijama **raspolaze podacima** o broju poreznih obveznika poreza na dohodak **s osnove najma ili zakupa nekretnine** odnosno pokretnine neovisno o kojoj vrsti iznajmljivanja imovine se radi i gdje se ista nalazi - poručili su iz Porezne uprave.

Zamolili smo ih podatke za posljednji dan 2023. godine te na dan slanja upita (17. listopada 2024.). Poslali su nam podatke koji se odnose na pregled broja obveznika koji ostvaruju dohodak od imovine s osnove najma ili zakupa pokretnina ili nekretnina a koji imaju prebivalište ili boravište na području grada **Zagreba**, grada **Rijeke**, grada **Osijeka** i grada **Splita** sa stanjem na dan 31.12.2023. i 17.10.2024. godine.

Napominju da se podaci Pregled broja obveznika **odnose isključivo na fizičke osobe**.

- Naime, pojedini prihodi pa tako i prihodi po osnovi najma ili zakupa u prijavi poreza na dobit odnosno u računu dobiti i gubitka kod pravnih osoba **ne iskazuju po pojedinoj osnovi već u ukupnom iznosu**. Porezna uprava **nema izdvojenih statističkih podataka** o ukupnom broju obveznika pravnih osoba koje ostvaruju prihode od najma ili zakupa - kažu iz Porezne uprave.

	31.12.2023.	17.10.2024.	RAZLIKA
Zagreb	47.275	50.483	+3.208
Rijeka	6.613	7.027	+414
Osijek	5.218	5.177	-41
Split	5.805	5.151	-654

Analiza podataka u Zagrebu:

Prema [podacima iz Popisa stanovništva](#), u **ZAGREBU** je 2021. godine bilo:

- **395.334** stanova (ukupno)
 - 384.811 - STALNO STANOVANJE
 - 300.194 - (nastanjeni)
 - **84.617 - (PRAZNI)**
 - 4.376 - Povremeno se koriste
 - 3.968 - STANOVI ZA ODMOR
 - 6.147 - stanovi za djelatnost

Podaci Porezne uprave - **47.275 poreznih obveznika** (najam, na dan 31.12.2023.)

Prema podacima iz [Popisa stanovništva](#), u **SPLITU** je 2021. godine bilo:

- **83.694 stanova** (ukupno)
 - **77. 504 - STALNO STANOVANJE**
 - 59.971 - (nastanjeni)
 - 17.533 - (PRAZNI)
 - 1. 769 - STANOVI ZA ODMOR
 - 4.380 - stanovi za djelatnost

Podaci Porezne uprave - **5.805 poreznih obveznika** (najam, na dan 31.12.2023.)

Prema podacima iz [Popisa stanovništva](#), u **RIJECI** je 2021. godine bilo:

- 63. 360 stanova (ukupno)
 - **61.636 - STALNO STANOVANJE**
 - 47. 826 - (nastanjeni)
 - 13.810 - (PRAZNI)
 - 428 - STANOVI ZA ODMOR
 - 1.290 - stanovi za djelatnost

Podaci Porezne uprave - 6.613 poreznih obveznika (najam, na dan 31.12.2023.)

Prema podacima iz Popisa stanovništva, u **OSIJEKU** je 2021. godine bilo:

- 51.710 stanova (ukupno)
 - **51.087- STALNO STANOVANJE**
 - 39.192 - (nastanjeni)
 - 11.895 - (PRAZNI)
 - 146 - STANOVI ZA ODMOR
 - 458 - stanovi za djelatnost

Podaci Porezne uprave - 5.218 poreznih obveznika (najam, na dan 31.12.2023.)

Ključno je istaknuti metodologiju i definiciju DZS-a u objašnjenju pojmova:

- **Nastanjeni stanovi** jesu stanovi koji su se u vrijeme Popisa koristili za stalno stanovanje ili za stanovanje i **obavljanje djelatnosti** jedne ili više osoba.

- **Nenastanjeni stanovi** jesu stanovi koji se u vrijeme Popisa nisu koristili za stalno stanovanje, a nenastanjeni su iz, npr. sljedećih razloga: neuseljen stan u novoj zgradi u koju je dopušteno useljavanje, **stan se treba iznajmiti ili prodati**, stan je prazan zbog preseljenja, izvođenja građevinskih radova (rekonstrukcije, popravaka) i sl. ili je stan prazan iz drugih razloga.
- **Stanovi za odmor** u svemu odgovaraju definiciji stana, a koriste se **isključivo za odmor**, bilo povremeno bilo više mjeseci u godini. U tu skupinu **nisu uključeni stanovi koji se isključivo koriste za iznajmljivanje** u turističkoj sezoni, nego samo stanovi kojima se **vlasnici koriste za svoje potrebe**.
- Kao stanovi u kojima se isključivo **obavlja djelatnost** popisani su stanovi koji u svemu odgovaraju definiciji stana, ali su se u vrijeme Popisa isključivo koristili za obavljanje neke djelatnosti.

Uspoređuju li se podaci DZS-a i Porezne uprave, pokazuju zanimljivo stanje. Primjerice, u Splitu je nešto više od 5.000 stanova u nekoj vrsti najma (podaci PU). Postavlja se pitanje zar zaista u Splitu, koji je jedan od turističkih bisera, kojeg u ljetnim mjesecima posjete stotine tisuća turista ima nešto više od 5.000 poreznih obveznika koji plaćaju porez na najam? [Neke analize](#) kažu da sam grad Split ima 7.000 soba, apartmana i kuća koji se iznajmljuju turistima.

No, nećemo spekulirati o tome što je legalno ili ilegalno. No, treba napomenuti da je dvostruko (i više) praznih stanova od onih u najmu.

	Broj praznih stanova (2021.), DZS	U najmu (17.10.2024.), PU	Omjer praznih i najma
Zagreb	84.617	50.483	167%
Split	17.533	5.151	340%
Rijeka	13.810	7.027	196%
Osijek	11.895	5.177	230%

Nadamo se da će najavljene promjene Stambene politike unijeti neki pomak.

Izradu i objavljivanje serijala tekstova pod naslovom "Postoji li priuštivo stanovanje u Hrvatskoj?" autora Tina Bašića, financijski je podržala Agencija za elektroničke medije kroz projekt Poticanja novinarske izvrsnosti za 2024. godinu.

**U tekstu su izneseni osobni stavovi i savjeti autora i/ili autorovih sugovornika koji se ne mogu ni pod kojim uvjetima smatrati službenim stavovima Savjeti.hr-a. Savjeti.hr ne preuzima odgovornost za sadržaj ovog teksta.*

Ako želite još zanimljivih poslovnih i životnih savjeta, **prijavite se** na naš dvomjesečni [newsletter](#).

[Znate li nešto više o temi ili želite prijaviti grešku?](#)