

ODGOVORI

političnih strank na stanovanjski program ZLAN

in naš komentar

Na vprašanja o našem stanovanjskem programu smo od političnih strank prejeli nekaj odgovorov pisno, mnenja nekaterih smo prejeli po telefonu, pri nekaterih pa njihova stališča povzemamo na temelju objav v dnevnem tisku oziroma v spletnih platformah. Med slednjim izstopa najbolj sestavek Stanovanjske politike strank na volitvah 2026, N24, objavljen 3. 3. 2026.

Med pisnimi odgovori so najbolj izrazita pisna pritrdilna mnenja strank Resni-Ca, NSi in SDS. Z našim programom se zelo jasno strinja tudi stranka Demokrati.

Svoje mnenja o našem programu so v svojem enostavnem pisnem odgovoru zelo jasno izrazili Pirati. Napisali so le, da se z njim »absolutno ne strinjajo«.

Od strank sedanje koalicije, Levica odgovarja z molkom.

Gibanje Svoboda nam je sporočilo, da jim priprave na volitve jemljejo toliko časa, da nam podrobneje ne morejo odgovoriti. Zelo splošno so opozorili na svoje zasluge pri gradnji javnih najemnih stanovanj ter zagotovili, da bodo začeto delo nadaljevali tudi v prihodnjem mandatu. Na naše pisno opozorilo, da smo zaskrbljeni spričo izjave g. Boštjančiča na GZS o uvedbi novega davka na »presežne« nepremičnine, ki je nejasna, so nam pisno odgovorili, da je tak pač njihov volilni program.

Podroben odgovor smo prejeli od stranke SD, v katerem našem programu v glavnem pritrujejo, navedli pa so področja »kjer se razhajamo« in željo po sodelovanju. Odgovorili smo jim, da razhajanja ocenjujemo kot premostljiva in da si obetamo plodno sodelovanje.

Ocenjujemo, da so pomembnejše razlike med pogledi strank na naš program predvsem ideološke narave. Odražajo se zlasti pri vprašanju obdavčevanja stanovanj in spodbud za privatne lastnike stanovanj. Tema dvema vprašanjema želimo posvetiti poseben komentar.

Davčni vidiki stanovanjskega sektorja

Preden se lotimo davčnih vprašanj povezanih s stanovanji še kratko opozorilo o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) oziroma o načrtovanem, pa ne uveljavljenem davku na nepremičnine. Gre za dajatev, ki po svojem temelju ni davek, ampak plačilo za uporabo javne

infrastrukture, brez katere nepremičnina ne more delovati. Gre za ceste, javne komunalne službe, pa tudi zdravstvene, izobraževalne in kulturne ustanove. Dajatev pripada tistemu, ki skrbi za to infrastrukturo, to pa so načeloma lokalne skupnosti. O tej dajatvi v nadaljevanju ne bomo razpravljali, pripomnimo naj le, da jo sprejemamo kot nujno in da tudi po našem mnenju potrebuje prenovu. Vprašanja vezana na posebno obdavčevanje stanovanj, ki so izpostavljena v času pred volitvami, z zgoraj omenjenimi dajatvami v glavnem niso povezana.

Levo usmerjene stranke, s strankami sedanje vladne koalicije vred, govorijo o potrebi po obdavčevanju stanovanjskega premoženja oziroma kapitala. Pri tem se spuščajo na ustavno sporno področje. Obdavčevanje premoženja, ki bi imelo za cilj poseganje v substanco vloženega kapitala, bi imelo razlastitveni učinek, kar je v nasprotju z našo ustavo in mednarodnimi konvencijami. Dovoljena je le obdavčitev dobička. Ali povedano drugače: davek na premoženje je lahko le nadomestilo ali dopolnilo dohodninskega sistema. Uporablja se tam, kjer dohodka od premoženja ni mogoče posebej ugotavljati, ali kjer bi to bilo nepraktično. V preteklosti je bilo to dokaj pogosto, ob sodobnih informacijskih sistemih pa je postalo redko. V naši dohodninski zakonodaji je tako obdavčevanje predvideno pri kmetijski in gozdarski dejavnosti, kjer je uvedena dohodnina na katastrski dohodek, ta pa je sorazmeren površini zemljišč, njihovi boniteti, ali skupaj ocenjeni vrednosti kmetijskega oziroma gozdnega zemljišča. Gre za davčno osnovo, postavljeno glede na dohodek, ki ga zemljišče prinaša, ali bi ga lahko prineslo, kot piše v zakonu. Prav vidik dohodka, ki bi ga premoženje lahko prineslo, pa ga ne, ali vsaj ne v izmerljivi oziroma registrirani višini, je pri našem sistemu (vsaj teoretično skrbne) registracije dohodka od najemnin lahko edini dopustni razlog za uvedbo davka na premoženje oziroma »prazna« stanovanja, ali bolje, na stanovanja, kjer dohodnina od najemnine ni obračunana. Davek na premoženje ne more biti dodaten davek ob plačani dohodnini. Podoben sistem imamo pri davkih v kmetijstvu. V primerih, ko kmetijski proizvajalec ugotavlja dejanski dohodek od dejavnosti in ga prijavlja za obdavčitev, se mu katastrski dohodek ne obračunava.

Na ta način bi lahko uredili tudi obdavčevanje »praznih« stanovanjskih nepremičnin. Uvedli bi »katastrsko dohodnino« na vsa stanovanja, ob tem pa oprostitev za osebe, ki imajo v stanovanju stalno prebivališče in to za določeno kvadraturu stanovanja na osebo. Na ta način bi se izognili očitkom o različni vrednosti oprostitve glede na kraj prebivanja in obdavčili bi vsa sekundarna stanovanja, kot so vikendi, službena stanovanja in podobno. Seveda bi moral davčni urad ugotoviti na temelju česa to stanovanje zaseda stalni prebivalec. Če bi šlo za lastnika ali njegovega družinskega člana, bi ta bil oproščen dohodnine, če pa bi šlo za druge osebe, bi jih vprašali na kakšnem temelju tam prebivajo. V primeru legalne najemne pogodbe, bi obračunali dohodnino od najemnine, v primeru nelegalnega najema pa bi ustrezno ukrepali. Opisani način obdavčitve je bil predlagan že v preteklosti, vendar ga pristojni niso dovolj proučili, da bi ga lahko uvedli. Tokrat ga navajamo le kot primer možnega reševanja problematike in nikakor kot del našega programa.

Med argumenti za dodatno obdavčevanje stanovanjskega premoženja slišimo pogosto tudi, da nam tako obdavčevanje predlagajo mednarodne ustanove, zlasti OECD. Opozoriti moramo, da se priporočila te organizacije pogosto navajajo površno in napačno interpretirajo.

OECD predlaga davčno razbremenitev dela in nadomestitev prilivov v javno blagajno z davki na kapital v nepremičninah. Delo je pomembna postavka v proizvodnih stroških. Gospodarstvo, ki postavko »delo« zniža, ustvarja dobiček in je konkurenčnejše. Seveda OECD pri

zmanjševanju stroškov dela ne misli na zmanjšanje dohodka zaposlenih, temveč na zmanjšanje javnih dajatev, ki se obračunavajo proporcionalno plačam in to ne glede na to, ali jih plačujejo zaposleni ali delodajalci. Da javne blagajne pri tem ne bodo prikrajšane, jim je treba zagotoviti priliv iz vira, ki ustvarja dobiček, to je od kapitala oziroma premoženja. Razbremenitev dela vodi v povečanje davka od dohodka konkretnega podjetja, vendar to ni nujno dovolj za kompenzacijo zmanjšane priliva v javne blagajne. Poseči je treba še v dobiček, ki nastaja od kapitala pri drugih lastnikih premoženja. Logično, da so tako prvi vrsti lastniki nepremičnin, kot jasno evidentiranega premoženja. Toda dobiček mora nastati in biti mora evidentiran. Pri nas se tu zaplete. Nepremičnine ne smejo prinašati dobička, saj niso ekonomska kategorija. Tako vsaj pravijo na ministrstvu za solidarno prihodnost. Na ministrstvu za finance pa temu navkljub pravijo, da je treba nepremičnine visoko obdavčiti, npr. kar s 1,45 % njihove vrednosti, kot so predlagali leta 2024. In tu smo zopet pri vprašanju, kako vzeti tam, kjer ničesar ni, ali kjer je tako skrito, da tega ni mogoče vzeti, ne da bi temeljito posegli v gospodarski sistem, ki skrivanje omogoča. Rokohitrstvo pri tem lahko povzroči nepredvidljivo škodo. Za uspešno in smiselno uvedbo nepremičninskega davka bi bilo treba sistem investiranja in gospodarjenja z nepremičninami temeljito spremeniti in postaviti na ekonomske temelje ob skrbnem in preglednem nadzoru. Volje za to pa iz programa strank danes ni videti. Diskurz je omejen na pritrdilne in odklonilne izjave na načelni ravni, z dobršno mero populizma.

Odnos do privatnega stanovanjskega sektorja

Naš program izhaja iz dejstva, da je pretežna večina stanovanj v privatni lasti in da naj se ta struktura tudi ohrani v bodoče. To pomeni, naj se razmerje med velikostjo zasebnega in javnega sektorja vsaj približno ohranja. Javni sektor naj skrbi predvsem za socialna stanovanja vendar tako, da posluje ekonomsko vzdržno in pri tem ohranja vloženi kapital. Stranke desne usmeritve (SDS, NSi, Demokrati in Resni-ca) temu pritrjujejo, levo usmerjene stranke pa želijo krepiti javni sektor ter nadomeščati privatnega, to pa vključuje tako povečano investiranje v javna stanovanja, kot tudi zaviranje razvoja privatnega sektorja.

Razlike v pogledih so očitne tako pri odnosu do stanovanj, namenjenih bivanju investitorja in njegove družine (lastna stanovanja), zlasti pa pri najemnih stanovanjih. Naš program predvideva vrsto spodbud, predvsem davčnih za investiranje v lastna stanovanja. Leve stranke se o tem ne izrekajo, razen kolikor s tem v zvezi omenjajo združno gradnjo. SD podpira tudi ideje o udeležbi zasebnega kapitala pri gradnji stanovanj s stroškovno najemnino in pri neprofitnih stanovanjskih organizacijah, pri čemer pa ne povedo, kako bi stimulirali privatna vlaganja v neprofitne organizacije.

Na področju najema obstaja soglasje med strankami, da ga je potrebno krepiti in da primanjkuje najemnih stanovanj. Levo usmerjene stranke vidijo rešitev v gradnji javnih najemnih stanovanj in odklanjajo spodbude za privatne najemodajalce, oziroma se omejujejo na izjave o potrebi po boljši pravni zaščiti položaja najemodajalcev. Boljšo izkoriščenost obstoječih privatnih stanovanj bi dosegli predvsem z višjim obdavčenjem »praznih« stanovanj, med tem ko mi v našem programu želimo doseči spodbude za oddajanje slabo zasedenih kapacitet v obliki davčnih olajšav za dolgoročni najem ter možnosti za vlaganje najemnine v obnovo in novogradnjo stanovanj. S tem želimo odgovoriti tudi na potrebo po povečani investicijski dejavnosti na stanovanjskem področju, med tem ko želijo levo usmerjene stranke zavreti privatno investiranje v stanovanja in postopno vzpostaviti monopol javnega sektorja na

najemnem področju. Tudi mi se zavedamo, da je krepitev najemnega sektorja v javnem interesu, in menimo, da je zato potrebno graditi ekonomsko vzdržno stanovanjsko gospodarstvo, tako v javnem kot privatnem sektorju. Iz odgovorov levih strank pa lahko razumemo, da se te zavzemajo za rast javnega sektorja brez nujnosti spoštovanja ekonomskih zakonitosti.

Ukrepi zoper zaslužke iz oddajanja stanovanj

Neustrezen odnos levih strank do privatnega sektorja se jasno kaže tudi pri zadevah, ki so za delovanje stanovanjske politike manj pomembne, odražajo pa usmeritev, naj s stanovanji nihče nič ne zasluži. Navedli bomo tri.

1. Javna najemna služba.

Na pobudo, katere nosilec smo bili tudi mi (ZLAN), je bila v mandatu prejšnje vlade uzakonjena možnost, po kateri naj bi Stanovanjski sklad od privatnikov vzel v zakup stanovanja in jih urejena oddal za regulirano najemnino socialno upravičenim. Sedanja vlada je to določilo Stanovanjskega zakona sicer ohranila, določila pa je tako nizko zakupnino, da je za privatnike nesprejemljiva. Efekt tega vladnega ukrepa je, da javna najemna služba v Sloveniji ne obstaja, čeprav se je v mnogih državah izkazala kot učinkovita.

2. Denacionalizirana stanovanja.

Denacionalizacija stanovanj je bila pri nas po letu 1991 izvedena tako, da se je v njih »stanovanjska pravica« stanovalcev prevedla v njihove pravice iz najemnega razmerja, vendar ob neprofitni najemnini in pravici najemnika in njegove družine do trajnega bivanja. To pomeni, da so lastniki dobila svoja stanovanja v last ne pa v posest. Lastniki, med njimi mnogi naši člani, na problem opozarjajo že vrsto let. S tem v zvezi poteka tudi več sodnih postopkov. V enem izmed njih je ustavno sodišče odredilo, da mora vlada prizadetim lastnikom priznati in izplačati odškodnino. Sedanja vlada je to odredbo ustavnega sodišča sicer formalno izpolnila, vendar tako, da je lastnikom priznal povsem neustrezno (prenizko) odškodnino, ki nadaljuje stanje, ki je neustavno tudi po mnenju zakonodajno pravne službe Državnega zbora. V anketi, ki so jo izvedli naši člani, so desno usmerjene stranke odgovorile, da je treba neustavno stanje popraviti, levo usmerjene pa sploh niso odgovorile, z izjemo Gibanja Svoboda, ki pa se zaradi preobremenjenosti ni moglo izreči. Problem je gledano globalno nepomemben, saj gre po naši oceni za manj kot tisočinko našega celotnega stanovanjskega fonda, pomemben pa je za vpletene. Očitno zopet skrb, da ne bi privatnik kaj zaslužil.

3. Kratkoročni najem

Z novelo Zakona o turizmu so bile sprejete stroge omejitve kratkoročnega oddajanja stanovanj in sob v turistične namene. Deklarirani namen ukrepa je povečanje števila stanovanj za trajno bivanje. Po našem strokovno utemeljenem mnenju ukrep ne more vplivati na dostopnost stanovanj za stalno bivanje, kar smo javno argumentirali s podatki. V našem programu smo problem omenili le bežno in poudarili, da ne nasprotujemo utemeljeni regulaciji kratkoročnega oddajanja, nasprotujemo pa, da bi bilo to storjeno za preprečevanje donosa od investicij v taka stanovanja. V volilni kampanji leve stranke poudarjajo omejevanje kratkoročnega oddajanja kot svoj uspeh v stanovanjski politiki, oziroma kot načrt za delo v bodoče. Bilo bi dobro

ugotoviti, za koliko se je s tem ukrepom stanovanjski fond za trajno bivanje dejansko povečal, oziroma kdaj in za koliko se bo.

Naša zaveza

Soočenje našega programa s volilnimi programi strank je pokazalo, da ga desno usmerjene stranke podpirajo, leve pa imajo do njega zadržke, ki so utemeljeni predvsem na ideologijah, ki jim sledijo. Menja smo, da kljub vsemu razlike niso nepremostljive, če bi težili h konsenzualno sprejetemu programu reševanja stanovanjske problematike.

Našemu članstvu in vsem lastnikom nepremičnin zato zagotavljamo, da se bomo v času prihodnjega mandata vztrajno zavzemali za uveljavitev našega programa, Naše delo bo lažje, če boste na prihodnjih volitvah zaupali tistim političnim silam, ki na stanovanjske probleme gledajo podobno kot mi.