

Za férovejšie zdanenie nehnuteľnosti



Snem politickej organizácie Mladé Progresívne Slovensko (mPS) 25.10.2025:

BERIE NA VEDOMIE:

- prieskum európskeho trhu s bývaním Property Index od Deloitte, z ktorého vyplýva že:
 - Košice (3. miesto v rebríčku z 38), Banská Bystrica (5. z 38) a Bratislava (6. z 38) majú veľmi nízku dostupnosť vlastného bývania v porovnaní s inými európskymi mestami na základe ukazovateľa pomeru ceny priemerného nového 70 m² bytu a priemernej ročnej mzdy v krajine;
 - očakáva sa nárast cien na slovenskom trhu nehnuteľností;
- analýzu Metropolitného inštitútu Bratislava, z ktorej vyplýva že:
 - v roku 2021 v Bratislave bolo 14 406 – 15 868 dlhodobo neobývaných bytov, čo predstavuje 5,9 – 6,6 % zo všetkých bytových jednotiek;
 - medzi rokmi 2015 a 2021 počet aj podiel takýchto bytov stúpol;
- súčasný systém zdaňovania nehnuteľností, ktorý:
 - má takmer najnižší medzi členskými štátmi EÚ percentuálny podiel výnosu daní z nehnuteľností na HDP (SK - 0,4%; EÚ27 - 2,1%);
 - zdaňuje byty na základe podlahovej plochy a nie ich hodnoty;
 - nezohľadňuje sociálny rozdiel medzi osobami, čo vlastní iba byty v ktorých sami bývajú, a osobami kupujúcimi byty ako investície, ktoré následne nedávajú do nájmu a nebývajú v nich (ďalej len “nevyužívané byty”);
 - neberie ohľad na to, či má nehnuteľnosť ekonomicko-spoločenský prínos;
 - vytvára podmienky, pri ktorých je výhodné kupovať byty ako investíciu, čo spôsobuje to, že čoraz viac ľudí si nemôže vlastné bývanie dovoliť a zvyšujú sa sociálne rozdiely medzi generáciami a príjmovými skupinami.

VERÍ:

- že bývanie je základná ľudská potreba;
- že nehnuteľnosť má väčší ekonomicko-spoločenský prínos keď je využívaná ako bývanie, než keď je prázdna;
- v potrebu zníženia daňovo-odvodového zaťaženia práce na úkor zvýšenia majetkových a environmentálnych daní, deklarovanú vo “Vízii jednej krajiny” PS;

- že zdaňovanie bytov na základe ich trhovej hodnoty je spravodlivejšie a smeruje k zdaňovaniu bohatstva namiesto príjmu;
- že vyššie zdanenie nevyužívaných bytov (teda takých, v ktorých majiteľ nemá bydlisko ani nájomnú zmluvu) by vedelo:
 - zväčšiť ponuku na trhu nehnuteľnosti tým, že ich majitelia byty predajú alebo dajú do dlhodobého nájmu;
 - znevýhodniť prenajímanie bytov na čierno (tým že majiteľ bude musieť platiť vyššiu daň za byt, v ktorom nemá bydlisko ani nájomnú zmluvu);
- v potrebu zvýšenia vlastných príjmov miest a obcí na účely:
 - zníženia závislosti od dotácii zo štátneho rozpočtu;
 - lepšieho výkonu služieb občanom a občiankám;
 - rozšírenia možností investovania do mestskej/obecnej infraštruktúry, vrátane výstavby komunálneho bývania.

VÍTA:

- odporúčania Európskej komisie a Národnej banky Slovenska zdaňovať byty na základe ich hodnoty;
- funkčné príklady zdaňovania nevyužívaných bytov zo zahraničia, ako:
 - novelu Spolkovej ústavy Rakúska, ustanovujúcu právo spolkových krajín vyberať daň z nevyužívaných nehnuteľností;
 - zákon spolkovej krajiny Štajersko (StZWAG), ktorý dáva mestám a obciam právo vyberať daň z nevyužívaných bytov a stanovovať si sadzbu tejto dane na základe vlastného rozhodnutia (zároveň výnimky z tejto dane sú stanovené zákonom spolkovej krajiny);
 - zákon spolkovej krajiny Salzburgsko (ZWAG), ktorý stanovuje daň z nevyužívaných bytov vo výške 400 až 2500 eur ročne v závislosti od podlahovej plochy bytu, pričom ak je tento byt v novostavbe, tak výška dane je 2x vyššia;
 - zákon spolkovej krajiny Tirolsko (TFLAG), ktorý stanovuje daň z nevyužívaných bytov vo výške 10 až 215 eur mesačne v závislosti od podlahovej plochy bytu, doby nevyužívania bytu a rozhodnutia mesta/obce.

VOLÁ PO:

- postupnom prechode na zdaňovanie všetkých nehnuteľností na základe ich hodnoty a férovom a transparentnom mechanizme určovania ich hodnoty;
- zmenách v národnej legislatíve, ktoré by stanovili:
 - právo miest a obcí zdaňovať nevyužívané bytové jednotky vyššou sadzbou;

- možnosť stanoviť ešte vyššiu sadzbu na každú ďalšiu nevyužívanú bytovú jednotku vo vlastníctve toho istého majiteľa;
 - možnosť stanoviť ešte vyššiu sadzbu na nevyužívané bytové jednotky vlastnené v novostavbách;
- Policy tíme a predsedníctve Mladé PS, aby rokovali o tejto rezolúcii s hnutím Progresívne Slovensko a usilovali sa o jej naplnenie pomocou hnutia.