

PAS: Dane z nehnuteľností sa zvyšovali

Author: Kancelarie.sk, PAS | Published: 06.02.2017

Rok 2017 priniesol na Slovensku vyšší rast daní z nehnuteľností ako po minulé roky. Tie sa v priemere zvýšili o 2,33 %, najviac od roku 2013. Výrazná väčšina slovenských miest však dane nezvyšovala. Priemer zdvihla najmä úprava sadziieb v Bratislave. V hlavnom meste sa od tohto roka zvýšili najmä dane za podnikateľské priestory v bytových domoch - v Starom Meste zdraželi na skoro trojnásobok, v ostatných okresoch o 160 percent. Dane za byty a domy sa zvýšili v celej Bratislave o 30 %, poľnohospodárske a ostatné stavby o polovicu, garáže a záhradné domčeky o desatinu.

Pôvodne sa v Bratislave hovorilo o zvýšení daní až o sto percent, napokon sa magistrát uspokojil aj s menším sprísnením zdanenia. Najväčším nárastom zdanenia na Slovensku sa tak môže pochváliť Nové Mesto nad Váhom - za nebytové priestory na podnikanie tam podnikatelia zaplatia až o 322 % viac, ako vlani. Zlaté Moravce budú zasa zdaňovať záhrady sadzbou vyššou až o vyše 86 %.

Zdanenie bytov sa okrem Bratislavy výraznejšie zvyšuje aj v Martine, Bardejove a Medzeve, rodinné domy v Nitre, Topolčanoch a Medzeve, kde zvýšili aj zdanenie stavebných pozemkov, vysvetľuje výkonný riaditeľ PAS Peter Kremský. Takmer plošne zvyšovali dane z nehnuteľností v Medzeve a Martine, vo viacerých kategóriách aj v Nitre, Topolčanoch a Bardejove. Naopak, dane znižovali v Ilave, Prievidzi, Krupine, či Žiari nad Hronom, aj keď len sporadicky. Kuriozitou je zníženie dane z trvalých trávnatých porastov v Sobranciach o takmer 42 percent, či dane z nebytových priestorov vo Svidníku o takmer 75 %.

Dlho očakávané umožnenie vyberania poplatku za miestny rozvoj využili iba Bratislava a okolité okresné mestá Senec, Pezinok a Malacky. Dve posledné dokonca majú za priemyselné a poľnohospodárske stavby vyšší poplatok ako v Bratislave. Z iných regiónov zaviedlo poplatok za novú výstavbu iba mesto Skalica.

RAST V BYTOVKÁCH

V priemere sa tento rok najviac zvyšovali dane za priestory na podnikanie v bytových domoch o 9 %, ďalej za poľnohospodárske a ostatné stavby. Za domy a byty budú ich majitelia platiť dane v priemere vyššie o štyri percentá. Najvyššie dane na Slovensku sú stále v bratislavskom Starom Meste, viac ako dva a pol násobok priemeru. Nasledujú ďalšie bratislavské okresy, krajské mestá, ale aj menšie ako Púchov, Senica, Piešťany, Nové Mesto nad Váhom, Myjava alebo Žiar nad Hronom. Naopak, najnižšie priemerné dane majú napriek plošnému zvyšovaniu ešte stále v Medzeve, ďalej v Gelnici a Medzilaborciach.

Dane z nehnuteľností na bývanie sú na Slovensku výrazne nižšie, ako v prípade stavieb na podnikanie. Rovnaké boli doteraz iba v prípade podnikateľských priestorov v bytových domoch, aj tu sa však už sadzby najmä vo veľkých mestách postupne zvyšujú na úroveň bežných nehnuteľností na podnikanie.

NAJLACNEJŠIE BÝVANIE

Najnižšie dane z nehnuteľností na bývanie má z analyzovaných miest Medzev, kde majiteľ modelového rodinného domu s pozemkom zaplatí tento rok na daniach 16,3 eura. V Medzilaborciach je to 21 eur, v Tvrdošíne 23,5 eura. Naopak, v najdrahšej Senici zaplatí za rovnaký dom na daniach až 171,1 eur, o 40 centov menej v Malackách. Je to viac, ako v Starom Meste Bratislavy, kde ho dane vyjdú na 160,5 eura. O niečo menej je to vo zvyšku Bratislavy, Skalici či Košiciach. Najviac sa dane za takýto dom tento rok zvyšujú v Bratislave, Medzeve a Novom Meste nad Váhom. V Ilave sa naopak znížia o necelých 5 %.

V prípade obyvateľov bytov sú tiež najvyššie sadzby v Bratislave, majiteľ bytu s rozlohou 70 m² a garážou

musí počítat s platbou 52 eur, v Starom Meste až 63 eur. Výrazne nižšie sadzby sú v Košiciach a ostatných krajských mestách, ale napríklad aj vo Zvolene, Myjave či Vranove nad Topľou. Naopak, najmenej sa platí v Medzilaborciach, Gelnici či Medzeve - 8 - 10 eur. V Senci pri Bratislave je to napríklad iba necelých 18 eur.

NAJVÝHODNEJŠIE PODNIKANIE

Podnikateľské objekty budú mať v roku 2017 vyššie dane iba v troch slovenských mestách - Novom Meste nad Váhom, Martine a Medzeve. Ten je napriek zvýšeniu stále z hľadiska výšky daní najvýhodnejšou lokalitou pre priemyselnú halu s pozemkom spomedzi 89 skúmaných miest. Za modelovú nehnuteľnosť s rozlohou 1000 m² a pozemkom 1500 m² tam podnikateľ ročne uhradí na dani 666 eur. V Medzilaborciach je to 850 eur a v Humennom 1135 eur. Najviac ho to vyjde v Púchove - 6449 eur, teda takmer 10-krát viac oproti Medzevu. V Bratislave I. je to zhruba 5000, v Žiari nad Hronom 4442, v Bratislave II. až V. a Košiciach zhruba 4100 eur.

Prekvapivá je vysoká sadzba daní v mestách ako je napríklad Zvolen, Rožňava, Veľký Krtíš, Spišská Nová Ves alebo Rimavská Sobota. Pri modelovej nehnuteľnosti je dokonca vyššia ako napríklad v Galante alebo Dunajskej Strede neďaleko Bratislavy. Vedenie týchto miest sa aj napriek vysokej nezamestnanosti a slabému záujmu investorov prekvapivo neusiluje pritiahnúť ich výhodnejšou výškou daní z komerčných nehnuteľností. Môže to byť jeden z účinných nástrojov na prilákanie nových investorov do mesta, hovorí P. Kremský.

Priemerné sadzby daní z nehnuteľností vzrástli najprudšie medzi rokmi 2004 a 2005, keď mohli samosprávy prvýkrát slobodne rozhodnúť o ich výške. V ďalších rokoch sa rast výrazne spomalil. V rokoch 2008 až 2011 priemerná výška daní z nehnuteľností veľmi mierne klesala až na úroveň približne dvojnásobku sadzieb z roku 2004. V tomto roku dosiahla úroveň viac ako dva a pol násobku sadzieb z roku 2004.

Číselné údaje do databázy získala PAS od predstaviteľov miest alebo zo všeobecných záväzných nariadení zverejnených na internetových stránkach miest a zo zákona č. 582/2004 Z.z.. Údaje o sadzbách daní a výške daní zodpovedajú centrálnym okresným miestam a sú uvedené bez výnimiek. Podnikateľská aliancia Slovenska monitoruje vývoj daní z nehnuteľností od roku 2004, keď právomoc stanovovať ich výšku prešla zo štátu na samosprávy. Hlavným zámerom PAS pri tvorbe rebríčkov daní z nehnuteľností je informovať podnikateľov, ako aj širokú verejnosť, o výške sadzieb daní v jednotlivých mestách a tým podporiť daňovú konkurenciu, ktorá bráni neúmernému zvyšovaniu daní na miestnej úrovni a zároveň vytvára tlak na efektívnejšie financovanie, využívanie a správu verejných statkov.

06.02.2017 15:17, Kancelarie.sk, PAS