



Številka: 00104-241/2019/5
Datum: 19. 9. 2019

Odgovor na poslansko vprašanje Monike Gregorčič v zvezi s kratkoročnim oddajanjem nepremičnin v turistične namene in vlogo delitvene ekonomije

Poslanka Monika Gregorčič je na Vlado Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Vlada RS) naslovila vprašanje, v katerem sprašuje ali je Vlada RS v okviru usmeritev medresorske delovne skupine za pripravo akcijskega načrta posodobitve predpisov, ki urejajo kratkoročno oddajanje nepremičnin turistom, že sprejela kakšne konkretne ukrepe, kakšni so vladni razvojni načrti na tem področju, ali Finančna uprava RS od družbe Airbnb prejema informacije o njihovih uporabnikih oz. podatke o oddajanju stanovanj na njihovi platformi, s ciljem, da se zagotovi plačevanje vseh potrebnih davščin ter ali namerava Vlada RS pristopiti k sistemskemu načinu urejanja delitvene ekonomije.

Vlada Republike Slovenije v nadaljevanju podaja odgovor na prejeto vprašanje:

Medresorska delovna skupina za pripravo akcijskega načrta posodobitve predpisov, ki jo je imenovala Vlada RS, dne 23. 9. 2015, je med predlogi za posodobitev predpisov, ki urejajo kratkoročno oddajanje nepremičnin turistom, navedla več predlogov za ureditev področja kratkoročnega oddajanja nepremičnin turistom. Od navedenih predlogov je bil že sprejet Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih in o obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti (Uradni list RS, št. 35/17), ki je omilil minimalne tehnične pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti. V naslednjem letu se načrtuje tudi sprejem novega Zakona o gostinstvu, v okviru katerega bodo preučene možnosti za uvedbo jasne ločnice med oddajanjem nepremičnin v turistične namene in na temelju najemne pogodbe, preučena bo tudi možnost za odpravo obvezne kategorizacije za vse sobodajalce.

Sistemskega zakona za urejanje področja delitvene ekonomije trenutno ne načrtujemo. Področje, ki je imelo izvorno korenine v delitveni ekonomiji, je ta način delovanja preraslo, sedaj govorimo o opravljanju hitro razvijajoče se in donosne gospodarske dejavnosti, ki se mora opravljati v skladu z zakonsko določenimi pravili, potreben je tudi nadaljnji temeljit nadzor opravljanja dejavnosti.

Podatki kažejo, da v Sloveniji primanjkuje najemnih stanovanj (razmerje med lastniškimi in najemnimi stanovanji je kar 92 % : 8 %) in imamo posledično dolge čakalne dobe, zato je eden od temeljnih ciljev sprejete Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu za obdobje 2015 do 2025 povečevati število najemnih stanovanj zlasti za ranljive skupine prebivalstva. Stanovanjska politika sledi vodilu, da so najemna razmerja čim trdnjša in čim bolj varovana. Ponavljajoče se oddajanje stanovanj za kratko obdobje, praviloma le nekaj dni v okviru sobodajalstva in preko raznih portalov (kot npr. Airbnb) ni in ne more biti stanovanjski najem, pač pa gre za turistično (poslovno) dejavnost.

Z namenom, da se čim več razpoložljivih stanovanj na trgu odda najemnikom, ki rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, je Stanovanjski zakon omejel uporabo stanovanj v druge namene. V večstanovanjskih stavbah, kjer se uporabljajo določila stanovanjske zakonodaje, je opravljanje dejavnosti dopuščeno le v delu stanovanja, v katerem lastnik stanovanja ali najemnik trajno biva. V tem primeru je potrebno za izvajanje dovoljene dejavnosti pridobiti več kot 75 % soglasje solastnikov, vključujoč soglasja vseh etažnih lastnikov, ki kakorkoli mejijo s to stanovanjsko enoto, nadzor izvaja stanovanjska inšpekcija. V primerih, ko želi lastnik ali najemnik stanovanja le-tega v celoti uporabiti v druge namene, kar je praviloma slučaj pri oddajanju stanovanj za kratkoročni najem preko Airbnb in podobnih portalov - torej za opravljanje dejavnosti, pa mora pridobiti soglasje vseh etažnih lastnikov, saj se uporaba stanovanja spremeni. Stanovanje namreč ni več namenjeno zadovoljevanju stanovanjskih potreb lastnika ali najemnika in njunih članov gospodinjstva, pač pa se uporablja za poslovno dejavnost. Zahtevanih odstotkov soglasij solastnikov ne bomo spreminjali.

Ponudniki klasičnega oddajanja nepremičnin turistom so z vidika davčne obravnave izenačeni s ponudniki kratkoročnega oddajanja nepremičnin turistom prek različnih platform (kot npr. Airbnb), kar je v skladu s priporočilom, da naj bi države članice Evropske unije uporabljale funkcionalno podobne davčne obveznosti za podjetja (oziroma osebe, ki opravljajo dejavnost), ki ponujajo podobne storitve. Področje kratkoročnega oddajanja nepremičnin v turistične namene preko različnih platform je v davčnih predpisih že ustrezno urejeno in ni razlogov za specialno ureditev tega področja za namene davkov.

Finančna uprava RS (FURS) pridobiva podatke, potrebne za opravljanje nalog finančne uprave, na podlagi 17. člena Zakona o finančni upravi in 39. člena Zakona o davčnem postopku ter mednarodnih sporazumov o izmenjavi podatkov. FURS podatkov o vseh uporabnikih spletne platforme Airbnb (poimenski podatki o uporabnikih in najemninah, ki se oddajajo ter zneskih dohodkov) ne prejema, saj za takšno (avtomatično) izmenjavo ni zakonske podlage. FURS razpolaga s statističnimi podatki (npr. število aktivnih gostiteljev, število gostov in znesek običajnega letnega zaslužka gostitelja).