

RĪGAS APRINKA

Otrdiena, 2020. gada 11. augusts

AVĪZE

APTAUJA

VAI PAKĀRTOJAT
IKDIENAS GAITAS
LAIKA PROGNOZĒM?

2. lpp. ▶

PERSONA PIERĪGĀ

KAMANIŅU BRAUCĒJS
SIGULDIETIS RIKS
KRISTENS ROZĪTIS

4.-5. lpp. ▶

NODERĪGI

KĀDUS PABALSTUS
VAR SAŅEMT
INVALĪDI?

7. lpp. ▶

PIELIKUMĀ

ANALĪTIKI
IZKLAIDĒJOŠS LAIKRAKSTS

KODOLS

Īstais risks ir nekustamā īpašuma nodokļa slogs

Imants VĪKSNE

Lai nekustamā īpašuma nodokļa iespējamais pieaugums iedzīvotājus un uzņēmējus nedzītu izmīsumā, bet nekustamā īpašuma attīstītājus neziņā, valdībai kārtējo reizi jāatliek kadastrālo vērtību pārrēķins un jāatrisina problēma pašā saknē – jāmaina likums par nekustamā īpašuma nodokli, būtiski samazinot tā slogu.



FOTO: PUBLICITĀTES

Kadastrālo vērtību kāpums jau divas reizes pa diviem gadiem ir iesaldēts, un pašreizējās atspoguļo tirgus situāciju 2013. gadā. Tieši tāpēc vērtību pārrēķins izraisījis tādu šoku. Paredzamais kāpums ir nesamērīgi straujš. Ja likums netiks grozīts, iedzīvotājiem nāksies maksāt divas un trīs reizes lielāku nekustamā īpašuma nodokli. Īpaši Pierīgas jaunajos ciematos tas kļūs par nepanesamu slogu.

Cietīs vidusslānis un uzņēmēji

Kadastrālo vērtību noteic gan konkrētās apdzīvotās vietas nosacītā vērtība, gan apkārtējo daļumu summas. Turklat jāņem vērā, ka jaunbūvētas mājas un

miteklus jaunajos daudzdzīvokļu projektos pamata izvēlas vidusslāņa ģimenes, nemot aizņēmumu bankā. Pēkšni saņemot rēķinā klāt vēl vienu tūkstoši eiro, sapnis par māju var izplēnēt. Uzņēmēji, juridiskas personas ir līdzīgā situācijā – viņiem jāmaksā nodoklis par ražošanai nepieciešamajām telpām un zemi, turklāt šajā gadījumā pašvaldību iespējas piešķirt atlaides ir ierobežotas.

Šobrīd politiķi ir fokusējušies uz kadastrālo vērtību pieaugumu, ko paši izraisījuši ar prasību pielīdzināt kadastrālās vērtības tirgus cenām. Taču ne jau šajās vērtībās ir problēmas sāls.

Kā skaidro Zemes dienests, kadastrālā vērtība ir pamats dažādu nodevu (mantojuma

vai dāvinājuma formēšanas situācijās) vai zemes nomas maksas aprēķināšanai, to izmanto gan pašvaldības, gan dažadas valsts iestādes, gan arī zemes un būvju īpašnieki savstarpējos darījumos vai strīdus situācijās. Bet pats galvenais – tā tiek izmantota nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam.

Un tieši šī ciešā sasaiste ir jāpārrauj, lai kadastrālā vērtība atspoguļo tirgus situācijas vēsturi, bet vienlaikus lai šī vēsture negrauj iedzīvotāju labklājību, nebremzē uzņēmējdarbību un nekavē nekustamā īpašumu tirgus attīstību.

Advokātu biroja «Sorainen» partneris zvērināts advokāts Jānis Taukačs stāsta, ka Lietuvā fiziskām personām nekus-

tamā īpašuma nodoklis netiek piemērots īpašumam līdz 300 000 eiro, bet Igaunijā Tallinas pašvaldība izmantojusi tiesības atrīvot no šī nodokļa pilnīgi visus deklarētos iedzīvotājus. Un labklājības līmenis kaimiņos aug krieti straujāk nekā pie mums. Pilsētas un mājas tāpat.

Ikvienam ir tiesības uz īpašumu

Latvijas valdība pašlaik apspriež šādu risinājumu: atrīvot no nekustamā īpašuma nodokļa primāro mājokli vērtībā līdz 100 000 eiro. Taču tas nerisinātu uzņēmēju un nekustamā īpašuma attīstījumu situāciju.

Turpinājums 3. lpp. ▶



INOVADOS

KEKAVA

Baložos pārbūvēs
Saulgriežu ielu

Kekavas novada pašvaldība slēgs līgumu par Saulgriežu ielas 1. kārtas pārbūvi Baložos no Kalnu ielas līdz Labrenča ielai, šim mērķim nemot aizņēmumu Valsts kasē. Saulgriežu ielas 1. kārtas pārbūvējamā posma garums ir 1,21 kilometrs. Pārbūves laikā paredzēts izbūvēt ielu ar asfaltbetona segumu, gājēju ietvi un apgaismojumu, kā arī četrās autobusu pieturvietas. Posmos, kur nav iespējams novadīt lietus ūdeņus ar atklātu metodi, tiks izbūvēta lietus ūdens kanalizācijas drenāžas sistēma.

SALASPILS

Samazinājušās sērijveida dzīvokļu cenas

Jūlijā samazinājušās sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī, bet Jelgavā, Ogrē un Kauguros tās nav mainījušās. Salaspilī dzīvokļu cenas samazinājušās par 0,2% un sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslēdējusi līdz 693 eiro par kvadrātmētru. Kopš šā gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājušās par 0,3%. Jūrmalā, Kauguros, šā gada jūlijā sērijveida dzīvokļu cenas nav mainījušās – dzīvokļu viena kvadrātmētra vidējā cena saglabājusies 617 eiro par kvadrātmētru. Kopš gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros kopumā palielinājušās par 1,2%.

SIGULDA

Gaujas peldvietā
peldēties drīkst

Veselības inspekcija augusta sākumā veikusi ūdens kvalitātes analīzes Gaujas peldvietā. Iegūtie rezultāti liecina, ka Siguldas pilsētas oficiālajā pludmalē pie Gaujas ūdens kvalitāte atbilst higienas prasībām, un tajā ir atļauts peldēties. Ūdens kvalitāte peldvietās tiek pārbaudīta gan vizuāli, gan laboratoriski. Laboratorijā tiek noteiktū ūdens mikrobioloģiskie rādītāji – fekālā piesārnojuma indikatori – zarnu nūjiņas (*E. coli*) un zarnu enterokoki.

Nr. 59 (9075) Cena 0,57 EUR

ISSN 1407-5857



9 771 407 5850 25

33

Īstaīs risks ir nekustamā īpašuma nodokļa slogs

• Sākums 1. lpp.

Par ko tad īsti ir jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis? Satversmes VIII nodaļas «Cilvēka pamattiesības» 105. pantā ir skaidri pateikts: «Ikvienam ir tiesības uz īpašumu.» Ja cilvēkam pieder zeme un viņš uz tās uzbūvē māju vai ja cilvēks nopērk dzīvokli – viņš samaksā arī nodoklus. Viņš samaksā nodevas. Un vienīgā atbilde, kādēļ arī pēc mājas uzbūvēšanas vai dzīvokļa nopirkšanas viņam jāturpina maksāt par savu īpašumu valstij, ir tas, ka šādi ir vienkārši iekasēt. Nekustamo īpašumu nevar paslēpt. Un faktiski saņāk, ka īpašums ir privāts, bet tas vienalga jānomā no valsts. Un šī nomas maksa kā tāds Damokla zobens karājas virs visu iedzīvotāju galvām, jo ik pa četriem gadiem tiek pārskatīta. Iznomātājs ir alkatīgs – prasa arvien vairāk.

Lielākais kāpums – lauksaimniecības zemēm

Pārskatāmas un viegli uztveramas kartes, kā no 2022. gada mainīsies kadastrālās vērtības visā Latvijā, publiski nav pieejamas. Ministru kabineta noteikumu projektā «Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2022., 2023., 2024. un 2025. gadam» bāzes vērtības sagrupētas atbilstoši nekustamā īpašuma un tā pielietojuma veidam: lauksaimniecības zeme, meža zeme, pilsētas zeme, lauku zeme, apbūvējama, neapbūvējama, ar ūdeņiem, bez ūdeņiem, vecām mājām, jaunām mājām... Kopumā 16 pielikumi. Vairākās grupās paredzēts ievērojams kadastrālās vērtības kāpums. Lūk, kā tas skaidrots noteikumu projekta anotācijā: «Jaunā kadastrālo vērtību bāze atbilstoši Kadastra likumam izstrādāta atbilstoši situācijai nekustamā īpašuma tirgū uz 2019. gada 1. jūliju. Ievērojot nekustamā īpašuma tirgus cenu izmaiņu tendences kopš 2013. gada, kadastrālo vērtību pieaugums ir praktiski visās īpašuma grupās visā valsts te-

ritorijā. Visizteiktākais cenu kāpums kopš 2013. gada ir lauku īpašumu grupā lauksaimniecībā izmantojamām zemēm visā valsts teritorijā. Cenu kāpums ir arī sērijveida dzīvokļiem Rīgā, tās apkārtnē un lielākajās republikas nozīmes pilsētās. [...] Lielāks kadastrālo vērtību pieaugums ir tām nekustamā īpašuma grupām, kas iepriekš bija nepilnīgi novērtētas, – dzīvokļi jaunajos projektos (~3% no visiem dzīvokļiem), kā arī citas pēc 2000. gada būvētās ēkas – jaunās savrupmājas, jaunie biroji, logistikas centri un noliktavas (kopumā ~10% no visām ēkām).»

Ja šīs jaunās kadastrālās vērtības stāsies spēkā un automātiski tiks saistītas ar nekustamā īpašuma nodokļa nomaksu, sagaidāms būtisks iedzīvotāju labklājības pasliktinājums un apgrūtinājums tautsaimniecībai

Tas būs jauns OIK

Sobrīd spiedienu uz valdību izdara visas ar nekustamo īpašumu saistītās sabiedriskās organizācijas, īpašnieku biedrības, attīstītāji, uzņēmēju un pašvaldību organizācijas.

Nekustamā īpašuma attīstītāju alianse un Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kamera atklātā vēstulē Saeimai un valdībai uzskaita virknī problēmu, ko izraisīs tik liels kadastrālo vērtību un līdz ar to nekustamā īpašuma nodokļa kāpums: «Iztrūkstot gan piedāvājumam, gan solijumam mainīt nekustamā īpašuma nodokļa (NIN) likmes, kadas-

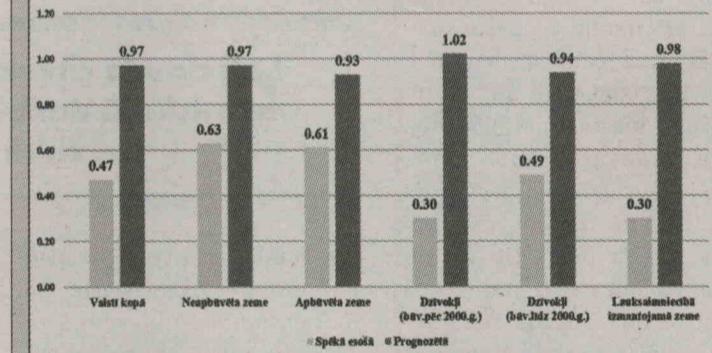
FAKTI

Pašreizējā un projektējamā (no 2022. gada) kadastrālā vērtība īpašumam Rīgas ielā 1

Pašreizējā vērtība (eiro)	Adrese	Projektētā vērtība (eiro)
30 199	Rīgas iela 1, Jelgava,	45 713
126 234	Rīgas iela 1, Jūrmala	450 397
35 752	Rīgas iela 1, Rēzekne	54 772
6961	Rīgas iela 1, Jaunjelgava	12 633
14 644	Rīgas iela 1, Pļaviņas	15 683
14 031	Rīgas iela 1, Nereta	21 755
94 186	Rīgas iela 1, Rauna	127 295
13 498	Rīgas iela 1, Ozolnieki	20 925
76 077	Rīgas iela 1, Madona	150 651
40 880	Rīgas iela 1, Ērgļi	41 283
47 006	Rīgas iela 1, Ogre	77 268
14 289	Rīgas iela 1, Ikšķile	14 677
34 893	Rīgas iela 1, Baloži	51 468
267 728	Rīgas iela 1, Salaspils	375 291
25 961	Rīgas iela 1, Saulkrasti	41 976
133 944	Rīgas iela 1, Sigulda	195 244
26 045	Rīgas iela 1, Pinki	79 952
24 936	Rīgas iela 1, Carnikava	34 362
28 659	Rīgas iela 1, Vimbukrogs	53 316

Avots: kadastrs.lv

Vidējā kadastrālo vērtību atbilstība salīdzinājums starp spēkā esošām un prognozētajām vērtībām



Avots: MK noteikumu projekta anotācija

trālās vērtības pieaugums nozīmē to, ka NIN maksājums par birojiem, ražotnēm, loģistikas centriem, viesnīcām un citiem komerciāliem objektiem palielināsies vidēji trīs reizes. Tādējādi nekustamo īpašumu nozare, kas jau pašlaik cīnās ar ievērojamiem zaudējumiem Covid-19 krizes ietekmē, tiks iedzīta vēl lielākos zaudējumos nepārdomātas un netālredzīgas rīcības rezultātā.

Šādas nodokļu izmaiņas ir pilnīgi nesamērīgs un nesaprotais slogs, kam nav analoga mūsu kaimiņvalstīs, ar kurām konkurējam par investīciju piesaisti. Jaunās kadastrālās vērtības faktiski ir pielīdzināmas jaunam OIK – tikai šoreiz Latvijas nekustamajā īpašumā, jo investīciju vide šajā sektorā, kas jau līdz šim neizcēlās ar pievilcību, kļūs vēl mazāk konkurenčspējiga. [...]

Jauno dzīvokļu cenu kāpums nozīmētu mazākam iedzīvotāju lokam iespēju tos iegādāties, tātad arī mazākas iespējas tos būvēt. Cietis jau-

nās ģimenes un visi tie, kas pēdējos gados ir centušies uzlabot savus mājokļus vai tikai plāno to darīt.»

Valdība klusē

Uzņēmēji un attīstītāji aicina nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības nemainīt līdz 2023. gadam un to izmaiņas pieņemt tikai kopā ar izmaiņām nekustamā īpašuma nodokļa likmēs. No valdības šobrīd tiek prasīts skaidrs signāls, ka kadastrālo vērtību kāpums netiks pieļauts, līdz nekustamā īpašuma nodoklis netiks reformēts. Taču signāla nav. Tieslietu ministrija imitē cīņu ar pašas sagatavotajiem plāniem, premjers

klusē. Koalīcijā nav vienošanās par kompromisa risinājumu. Un vispār – ir taču vasariņa, atvaļinājumu laiks. Bet iedzīvotāji tikmēr ir pamatiņā stresā.

Samaksāt par māju tūkstoti ir liels slogs. Samaksāt divus – ļoti liels. Teju katrā Latvijas pilsetā ir Rīgas iela. Katrā Rīgas ielā ir 1. nams. Lai gūtu statistiski nezinātnisku ieskatu par gaidāmo kadastrālo cenu kāpumu, «Rīgas Aprīņķa Avīze» aplūkoja pašreizējās un projektējamās kadastrālās vērtības īpašumam Rīgas ielā 1 dažādās Latvijas apdzīvotās vietās. Kopumā ar šādu atslēgas vārdu atrodami 173 ieraksti. Tabulā apkopoti daži no tiem. ☺