

Kadastrālo vērtību zobens jāaizvāc

Latvijas iedzīvotājiem, uzņēmējiem un nekustamā īpašuma attīstītājiem visiem kopā no politiķiem ir jāpanāk divas lietas. Tūlītējs valdības apsolījums, ka nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi nepieaugs. Un likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” pārskatīšana, lai jaunās kadastrālās vērtības vairs nekarātos kā tāds Damokla zobens virs iedzīvotāju un investoru galvām. Neatkarīgā sarunājas ar advokātu biroja “Sorainen” partneri zvērinātu advokātu Jāni Tukaču un vecāko juristu Jorenu Jaunuzolu.

03.08.2020. IMANTS VĪKSNE



Advokātu biroja “Sorainen” partneris zvērināts advokāts Jānis Tukačs (no labās) un vecākais jurists Jorens Jaunuzols ©Dmitrijs SUĻŽICS, F64 Photo Agency

<https://neatkariga.nra.lv/intervijas/321099-kadastralo-vertibu-zobens-jaaizvac>

Cilvēki ir satraukti par kadastrālo vērtību pieaugumu, jo tas automātiski nozīmē lielākus nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus. Par ko vispār jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis, ja cilvēks pats ir uzbūvējis savu māju vai pats ir nopircis dzīvokli, maksājīs par būvmateriāliem, maksājīs nodokļus. Kāpēc ir jāmaksā tāds nodoklis.

Jānis Taukačs (J. T.): Tāds filozofisks jautājums. Nekustamā īpašuma nodoklis, manuprāt, ir nodoklis, ko visvieglāk iekasēt. Tur neko nevar ne aizmirst, ne noslēpt. Tur tas nekustamais ir un tāpēc maksā. Runa ir tikai par balansu – kā paņemt no tiem, kas var samaksāt, un neņemt no tiem, kas nevar samaksāt.

Es painteresējos, kas notiek pie mūsu kaimiņiem Lietuvā un Igaunijā. Un, runājot par fizisko personu kategoriju, tur ir diezgan daudz izņēmumu.

“Lietuvā ar nodokli neapliekams nekustamais īpašums ir vērtībā līdz 300 tūkstošiem fiziskajām personām. Un Igaunijā, piemēram, Tallinas pašvaldība noteikusi, ka visiem, kas deklarējušies un dzīvo Tallinā, nekustamā īpašuma nodoklis vispār nav jāmaksā.

Mūsu jaunā kadastrālo vērtību projekta kontekstā vakar izskanēja priekšlikums atbrīvot 100 tūkstošus eiro uz vienu cilvēku, kas attiecīgajā vietā dzīvo. Līdz ar to kaut kāds līdzīgs virziens varētu parādīties.

Ja cilvēkam tiek uzlikts ļoti liels nodoklis, viņš to vairs nevar samaksāt un ir spiests aiziet projām no sava mitekļa. Vai tas nav Satversmes pārkāpums, jo Satversmē ir skaidri noteikts, ka cilvēkam ir tiesības uz īpašumu? 105. pantā.

Jorens Jaunozols (J. J.): Satversmes tiesa ir atzinusi, ka nodokļu jomā valstij ir liela rīcības brīvība. Protams, nodoklis ierobežo pamattiesības, bet, lai tas būtu Satversmes pārkāpums, slogam būtu jābūt cilvēku izputinošam. Tajā mirklī, iespējams, par to varētu diskutēt, bet tā automātiski droši vien, ka ne.

Kāpēc tomēr ir atsevišķas grupas, kas ir privileģētas jau šobrīd – valsts nemaksā nodokļus, pašvaldības nemaksā, arī viņu uzņēmumi nemaksā, baznīcas, arodbiedrības nemaksā, bet iedzīvotājs maksā.

J. J.: Nu valsts, ja skatās no tāda vienlīdzības viedokļa, neatrodas vienā salīdzināmā līmenī ar iedzīvotājiem – no tiesību viedokļa. Bet, protams, cilvēciski tas rada frustrāciju.

“Pašvaldības uzliek lielākus nekustamā īpašuma nodokļus par graustiem, kamēr pašas savus īpašumus neuztur. Tas arī ir tāds netaisnīguma piemērs.

Bet nu juridiski tur ir mazas iespējas kaut ko darīt. Kas man šķiet būtiski kontekstā ar kadastrālo vērtību, tā īstā diskusija, manuprāt, vēl nav sākusies. Jo jautājums ir tieši nekustamā īpašuma nodokļa likmēs. Kādi būs tie izņēmumi. Es arī redzēju Bordāna kunga prezentētās aplēses un piemēru. Ja uz katru mājsaimniecības locekli tiek rēķināti 100 tūkstoši, tad 300 000 vērtam īpašumam, ja tur dzīvo divi cilvēki, apliekamā vērtība būs 10 000. Tieši šīs ir tās detaļas, kuras, ja tiks publicētas kaut kāda tiesību akta projekta veidā, varēs analizēt un pateikt, kāds būs slogs. Jo pašreiz vienkārši pieaug vērtības. Sākotnēji kadastrālā vērtība mainījās katru gadu, tad uzlika uz diviem gadiem, tagad reizi četros gados. Respektīvi, visu laiku kaut kāda virzība uz ne pārāk lielu pieaugumu, ir.

Kāpēc šīm kadastrālajām vērtībām jāaug? Šobrīd nav nekāds nekustamā īpašuma burbulis, nebrauc pie mums krievu miljonāri uzpirkt īpašumus.

J. J.: Vienkārši tirgus dati ir mainījušies. Kadastrālā vērtība jau pati par sevi nekas nav. Tie ir kaut kādi dati sistēmā. Jūs redzat, cik vērts ir īpašums. Bet tās sekas rodas no nodokļa maksāšanas. Tas ir tas lielums, ko apliek. Līdz ar to visa diskusija par maksām ir tieši nodokļu kontekstā virzāma.

J. T.: Un papildus publicētajam Ministru kabineta noteikumu projektam jau ir pateikts, ka vērtības palielināsies, bet koeficienti tiks piemēroti samazināti. Līdz ar to tas nodokļa efekts būs daudz mazāks nekā tagad matemātiski sanāk.

Bet vispār tā kārtība ir dīvaina. Kaut kādi ierēdņi sēž un spriež par atlaidēm. Vai tad primāri nav jārunā par to, ka nevis atlaides vajag, bet izmaksu bāze jāsamazina. Kāpēc mana dzīves kvalitāte ir atkarīga no tā, vai ierēdnis uzdāvinās vai neuzdāvinās atlaidi?

J. T.: Emocionāli es jums piekrītu.

J. J.: Tas ir labs punkts. Man, strādājot šai jomā, mazliet traucē tas, ka ir ne vien likumā noteiktie izņēmumi, bet arī katra pašvaldība liek virsū savu nodokļu katalogu. Faktiski visa tā piemērošana ir diezgan saskaldīta pa administratīvajām teritorijām.

Ar ko, pieņemsim, vientuļa vecmeita ar vienu īpašumu ir sliktāka par vientuļu bagātu pensionāru. Viņai jāmaksā pēc pilnas programmas, bet pensionāram tiek milzīgas atlaides.

J. T.: Pašvaldība jau neliek atlaidi kādam konkrētam īpašumam, bet kategorijai.

Bet tā sistēma ir pareiza, ka valsts nosaka kadastrālās vērtības un pašvaldības izdala atlaides?

J. T.: Nu tā tas strādā. Arī Lietuvā kadastrālās vērtības ir tuvas tirgus vērtībām. Ja tas tā nav un vērtības atšķiras vairāk nekā par 20%, tad es varu iet pie savas pašvaldības un teikt, lūdzu, pārvērtējiet manu īpašumu. Ir arī dažādas kategorijas, kurām piemēro izņēmumus. Pirms pāris nedēļām aizbraucu uz Lietuvu – Viļņā jaunas ēkas kā sēnes pēc lietus izaugušas, tur viss bumo. Bet kadastrālā vērtība ir tuva tirgus vērtībai un likmes ir 0,5 līdz 3%. Un tad ir izņēmumi. Sistēma ļoti līdzīga, bet nekustamā īpašuma tirgus strādā.

Atgrieziamies Latvijā. Kāpēc, ja viens kaimiņš dārgi pārdod savu īpašumu, otram kaimiņam tas automātiski sadārdzina dzīvi?

J. J.: Tas ir tīri metodoloģijas jautājums. Īpašumu ir pārāk daudz, lai katram individuāli noteiktu vērtību, tāpēc kadastrs sadala īpašumus zonās. Un bāzu izstrādāšanas procesā viņi ņem vērā darījumus. Attiecīgi, ja tev ir zeme vērtīgā apgabalā, tad tās sekas ir tādas.

Savukārt, cik mēs esam bijuši klāt lielu objektu darījumiem, lielajiem objektiem tās vērtības nav tuvas tirgus vērtībai. Un, protams, potenciālie investori vienmēr satraucas, redzot, kādas ir faktiskās kadastrālās vērtības un vai nebūs pieauguma, jo tas, protams, maina investīciju aprēķinus.

Nodokļa sadārdzinājumam piemīt tieksme izplesties. Agrāk Teika bija Rīgas nomale ar lētām mājām, tagad tā ir pieprasīts rajons tuvu centram un cenas ir augšā. Sanāk tā, ka trūcīgāki cilvēki ar šo nodokli tiek stumti uz perifēriju.

J. J.: Šis tad ir jautājums, kas jārisina ar nodokļu atlaidēm. Jāidentificē šīs kategorijas. Kadastrālā vērtība faktiski atspoguļo tirgus stāvokli pirms pusotra gada. Jaunās kadastrālās vērtības, kas nule publicētas, katrs bez maksas var paskatīties kadastrs.lv – kāda būs tā vērtība no 2022. gada. Un tās ir balstītas uz 2019. gada jūliju. Pēc četriem gadiem, ja nekas nemainās, būs atkal jauna bāzu vērtība atbilstoši situācijai pusotru gadu atpakaļ. Un tāpēc, ka bāzes vērtības tiek noteiktas, analizējot tirgus datus, tās vienmēr būs tādā pagātnes formā izteiktas.

“Tāpēc arī pēc burbuļa 2008. gadā, kad sākās krīze, iedzīvotājiem tika vēlreiz uzsists pa maku, jo pēkšņi vērtības atspoguļoja burbuļa cenas.

Un jautājums, ko ir vērts uzdot Tieslietu ministrijai, kas notiks ar kovida ietekmi. Cik esmu runājis ar vērtētājiem, tā vēl līdz galam nav skaidra. Vai ietekme būs īslaicīga vai ar lielāku nozīmi. Ja ar lielāku, tad prasītos pēc iespējas šai četru gadu ciklā vērtības pārskatīt.

Taču šobrīd valdībai primāri būtu jāstrādā nevis ar kadastrālajām vērtībām, bet ar nekustamā īpašuma nodokļa piemērošanas kārtību.

J. J.: Attiecībā uz to, ko persona maksā, jā - tas ir nodokļu regulējums.

Tad, kāpēc valdība šobrīd vienkārši nepasaka – stop, nekādas nodokļu celšanas nebūs. Tā vietā imitē cīņu ar pašas sagatavoto kadastrālo vērtību kāpumu.

J. J.: Nemeklējot neko ļaunu vai kādas sazvērētības teorijas, es domāju, ka tā ir vienkārši likuma izpilde, jo jau no 2017. gada bija pateikts, ka šogad ir jāpasagatavo jauna kadastrālo vērtību bāze nākamajam ceturksnim. Valdībai neviens neliedz pieņemt lēmumus, kas aptur šo pieaugumu. Nepieņemt vai atlikt, kas darīts jau iepriekš.

Ja lēmums vienkārši tiek atlikts, zobens arvien paliek karājamies gaisā.

J. T.: Un tas ir ļoti bīstami! Mums bija lieli investori, kam uztaisījām tā saukto “due diligence” pārbaudi noskatītajiem objektiem. Konstatējām, ka, redz, kur ir likuma norma, kas paredz pielīdzināt kadastrālās vērtības tirgus cenai. Un viņi pateica – stop, ja pastāv risks, ka nodoklis celsies tik ļoti, mēs to objektu nemaz nepērkam. Tā nenoteiktība, manuprāt, ir ļoti atbaidoša. To es redzu kā vienu no riskiem lielajiem investoriem nākt iekšā un kaut ko būvēt. It sevišķi pēckrīzes periodā. Tāpēc intuitīvi es jūtu, ka, visticamāk, vērtības tiks paceltas līdz tirgus vērtībai, un tad ar otru roku - tām piemēros kādu zemāku koeficientu vai ieviesīs vairāk izņēmumu, un efekts būs mazāks. Bet, ja tas zobens paliks karājoties, tas būs pavisam traki.

J. J.: Es piekrītu, tas ir vieglāks mehānisms, bet īstais mehānisms būtu iet cauri Nekustamā īpašuma nodokļa likuma normām un skatīties, ko tur var darīt. Pirmkārt, lai iedzīvotājiem ir labi, otrkārt – attīstītājiem. Mēs arī esam snieguši Ministru kabinetam ieteikumu, ka nekustamā īpašuma nodokli vispār varētu nepiemērot laikā, kamēr īpašums tiek būvēts vai rekonstruēts, jo tu veicini īpašuma attīstību.

“Protams, pārskatīt likumu ir sarežģītāks darbs nekā vienkārši pieņemt lēmumu, ka šīs problēmas mēs tagad atkal atliekam.

Tagadējās vērtības sākumā iesaldēja uz diviem gadiem, tad vēl uz diviem gadiem, un beigās mums faktiski ir 2013. gada vērtības. Visu laiku tās tiek saldētas, cilvēki baidīti. Mums prasa risku novērtējumu, un mēs esam spiesti teikt - risks ir. Atnāks jauns politisks spēks, kas palaidīs tās vērtības vaļā, hop, un mums nav pretī nekustamā īpašuma nodokļa reformas, kas neļautu notikt pieaugumam.

J. T.: Un šis fons ir ārkārtīgi svarīgs, lai Rīgā un Latvijā daudz straujāk sāktu attīstīties nekustamā īpašuma tirgus. Manuprāt, krīzes ietekmē ir jāiet ar saukli, ka nekāda palielinājuma nebūs. Tieši otrādi - būs samazinājums vai pat pilnībā atceļ to nodokli. Lai viss sāk attīstīties. Šis ir pats nepiemērotākais, pats trakākais laiks, lai celtu nodokļa maksājumus.

Vai šobrīd ir kāda metode, kā katram iedzīvotājam vai uzņēmumam individuāli cīnīties pret viņa īpašuma nodokļa pieaugumu. Staigāt uz domi?

J. J.: Staigāt uz domi ir viens. Otrs, paskatīties, vai nodoklis tiek piemērots korekti, vai nav kaut kādas atlaides, uz ko pretendēt. Un tīri tehniski, vai kadastra dati par īpašumu ir pareizi. Piemēram, vai ņemts vērā ēkas nolietojums, vai nav radušies kādi jauni apgrūtinājumi, kas nav atspoguļoti kadastrā.

J. T.: Mums ir bijušas vairākas tiesu lietas, kurās konstatējām, ka klientiem nepareizi aprēķinātas īpašumu kadastrālās vērtības. Nav ņemti vērā normatīvā akta grozījumi par nolietojuma koeficientiem. Valsts zemes dienests tam neizseko līdzī. Un vienam mūsu klientam nekustamā īpašuma nodoklis samazinājās trīs reizes.

Bet klientam arī ir jābūt spējīgam investēt šajā cīņā.

J. J.: Protams. Taču katrs var uzprasīt Valsts zemes dienestam kadastrālās vērtības aprēķinu, izpētīt, kāda ir konkrēti jums piemērotā formula. Bet tas prasa darbu un iedziļināšanos.

J. T.: Jāsaprot, ka fiziskām personām pašvaldības ir ieinteresētas nākt pretī un atlaides piemērot. Fiziskās personas pašvaldības neapdalīs un piemēros visas iespējamās atlaides, un vēl jaunas ieviesīs. Bet es redzu risku juridiskām personām un nekustamā īpašuma attīstītājiem. Viņiem ir viena fiksēta likme bez iespējas kaut ko pārskatīt – no līdz atbilstoši pašvaldību teritoriju plānojumam. Un, ja tiem palielinās kadastrālās vērtības, tad būs lielas ziepes.

“Šis visiem ir īstais brīdis lobēt un aizstāvēt savas intereses. Jāveic pētījumi, jāiet virsū un jāpierāda sava taisnība.

Noslēgumā - kas ir tas risinājums, kas mums visiem kopīgi šobrīd jāpanāk? Nulles likme? Jāpārskata vērtības?

J. J.: Vai nu tās vērtības jāņem vispār laukā, vai arī jāļauj ritēt tām savā gaitā, bet bez zobena virs mūsu visu galvām. Jāveic izmaiņas nekustamā īpašuma nodokļa regulējumā, tostarp attiecībā uz īpašuma attīstītājiem.

Un nevis tikai tāpēc, lai nodoklis nepieaugtu, bet lai tas samazinātos.

J. J.: Par fiziskām personām man uztraukumu subjektīvi būtu mazāk, jo pašvaldība par viņām reāli cīnās.

Bet tāpat 200 kvadrātmetru lielā ģimenes mājā gadā savi 2000 eiro savācas, un tā ir ļoti liela summa.

J. J.: Tā ir milzīga.

J. T.: Jācer, ka jaunajos izņēmumos tiks ņemtas vērā arī ģimeņu vajadzības. Bet, kā teica Jorens, jaunās kadastrālās vērtības ir tikai tehniski grozījumi, kas likumā iestrādāti jau sen. Kas šobrīd ir svarīgi? Valdībai šobrīd jādod skaidrs vēstījums, ka, nē - nekāda pieauguma nebūs, it sevišķi krīzes periodā. Lūdzu, nomierinieties! Un otra tūlītēja vajadzība - ļoti nopietni jādomā par to zobenu. Lai investoriem nebūtu tāda nenoteiktība.

Bet ziņas no valdības nav, un Latvijā valda reāls satraukums!

J. T.: Augustā projekts ies uz valsts sekretāru sanākumi, tā kā pēc tam jau Ministru kabinets būs spiests runāt.

J. J.: Tam vēstījumam no valdības jābūt - jā, vērtības pieaugs, bet nodoklis – tā ir pilnīgi cita opera. Tas nepieaugs!

Jaunās vērtības stājas spēkā no 2022. gada. Nākamgad kadastrālās vērtības ir tādas pašas kā šogad. Tas nozīmē, ka laika kvalitatīva risinājuma rašanai ir gana.

Paldies par sarunu, kungi.